

MARCHE PUBLIC DE PRESTATIONS INTELLECTUELLES

Cahier des Charges
commun à tous les lots

Pouvoir adjudicateur

Ville de Falaise

Adresse : Place Guillaume le Conquérant BP 58 14700 FALAISE

Téléphone : 02 31 41 61 61

Télécopie : 02 31 90 25 25

Représentant du pouvoir adjudicateur

Monsieur le Maire

Objet du marché

Finalisation des études préalables ZAC EcoQuartier des Griffons

Assistant au maître d'ouvrage

Cadres en Mission

Contact : Bénédicte SALLE

e-mail : benedictesalle@cadresenmission.com

téléphone : 06 66 28 90 21

1.	Contexte de l'étude	2
a.	Falaise – situation, évolution et dynamisme	2
b.	Le site du projet	3
	Situation du site.....	3
	Etat des lieux et occupation du site et de son environnement urbain	4
	L'inscription du projet dans les documents règlementaires et les études réalisées.....	4
2.	Objectif de l'étude.....	6
a.	Lot 1 : Les études urbaines.....	7
	Motivation de la mission	7
	Contenu de la mission	7
b.	Lot 2 : Etudes techniques préalables	9
	Motivation de la mission	9
	Contenu de la mission	10
a.	Lot 3 : Etude d'impact et étude thermique.....	12
	L'étude d'impact : motivation de la mission	12
	Contenu du dossier d'étude d'impact	12
	Etude d'opportunité potentiel de développement en énergies renouvelables : motivation de la mission	14
	Contenu de la mission	14
3.	Organisation de l'étude et délais	15
4.	Informations générales concernant les livrables attendus.	16
5.	Annexes	16

1. Contexte de l'étude

a. Falaise – situation, évolution et dynamisme



La ville de Falaise (8 600 habitants) fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Falaise (25 728 habitants). Située à une trentaine de minutes de Caen par la N158 Falaise constitue le principal pôle d'attraction de la communauté de communes à vocation essentiellement rurale.

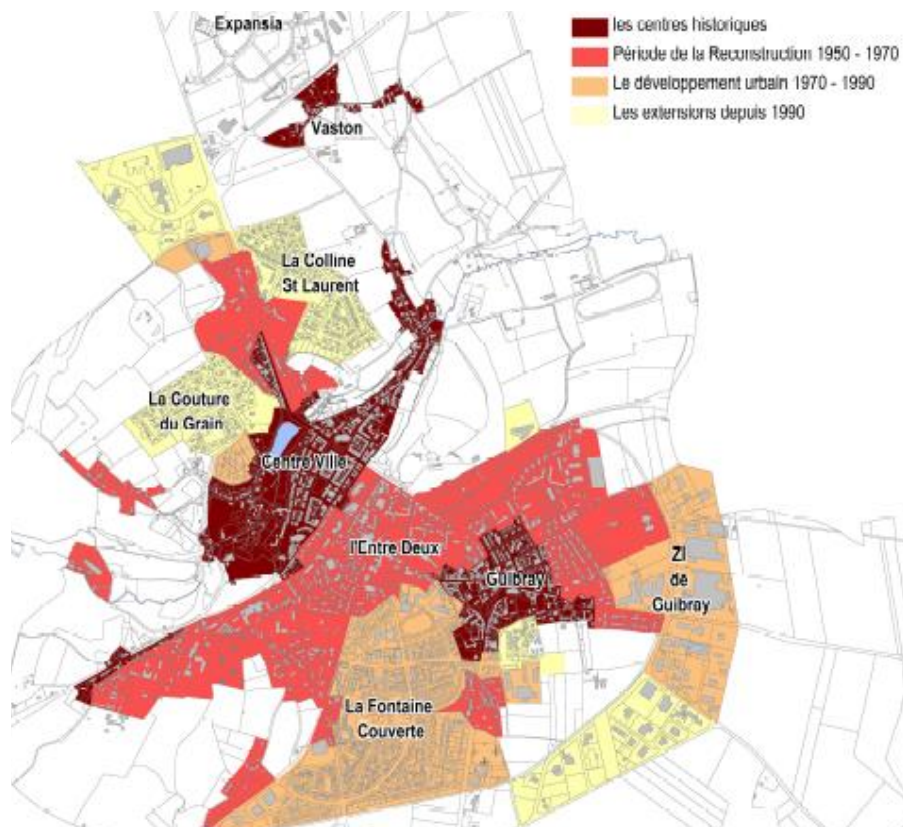
A l'instar de nombreux territoires analogues, la Communauté de Communes du Pays de Falaise a connu un phénomène de péri-urbanisation important lui permettant de maintenir et même d'augmenter sa population mais transformant ce territoire rural et diffus en un territoire polarisé et structuré autour de l'axe N158.

Historiquement bipolaire, Falaise est constituée d'un noyau urbain à proximité du château et d'un pôle secondaire, le quartier de Guibray. La ville a connu 3 principales périodes de développement :

La période de la reconstruction, réalisant la couture urbaine entre les deux principaux centres historiques,

Le développement urbain des années 70-80 qui a permis le développement du quartier de la Fontaine Couverte qui fait aujourd'hui l'objet d'une restructuration financée par l'ANRU

Les extensions des années 90 constituées de lotissements d'habitations au nord de la Ville axés autour de la N158 et de zones industrielles au sud.



1 Evolution urbaine Extrait du rapport de présentation du PLU

Sur la période 1982-2006 la Ville de Falaise a connu une augmentation du nombre des ménages. Avec 2.2 personnes en moyenne Falaise présente un nombre important de personnes seules et de ménages sans enfants. Concentrant l'essentiel des logements sociaux sur son territoire, Falaise fait figure de première étape dans le

parcours résidentiel des jeunes qui tendent ensuite à quitter la commune-centre pour la proche périphérie une fois insérés dans la vie active.¹

Afin de contrer ce phénomène, la ville a ouvert à l'urbanisation des lotissements situés au Nord de son territoire. Facilement accessible depuis la N 158 ce secteur est particulièrement attractif pour des actifs travaillant sur Caen **mais ne favorise pas le dynamisme de la ville**, le centre-ville et ces commerces, ne se situant pas dans le périmètre de vie de ces résidents, renforçant alors le phénomène de cité dortoir.

Aujourd'hui la ville de Falaise doit faire face à un double objectif :

- Maintenir, voire renforcer son attractivité à l'échelle de la communauté de communes afin de maintenir son niveau de commerces et services.
- Proposer une nouvelle offre de logements afin d'attirer une nouvelle population et compléter son offre résidentielle afin de maintenir sa population

b. Le site du projet

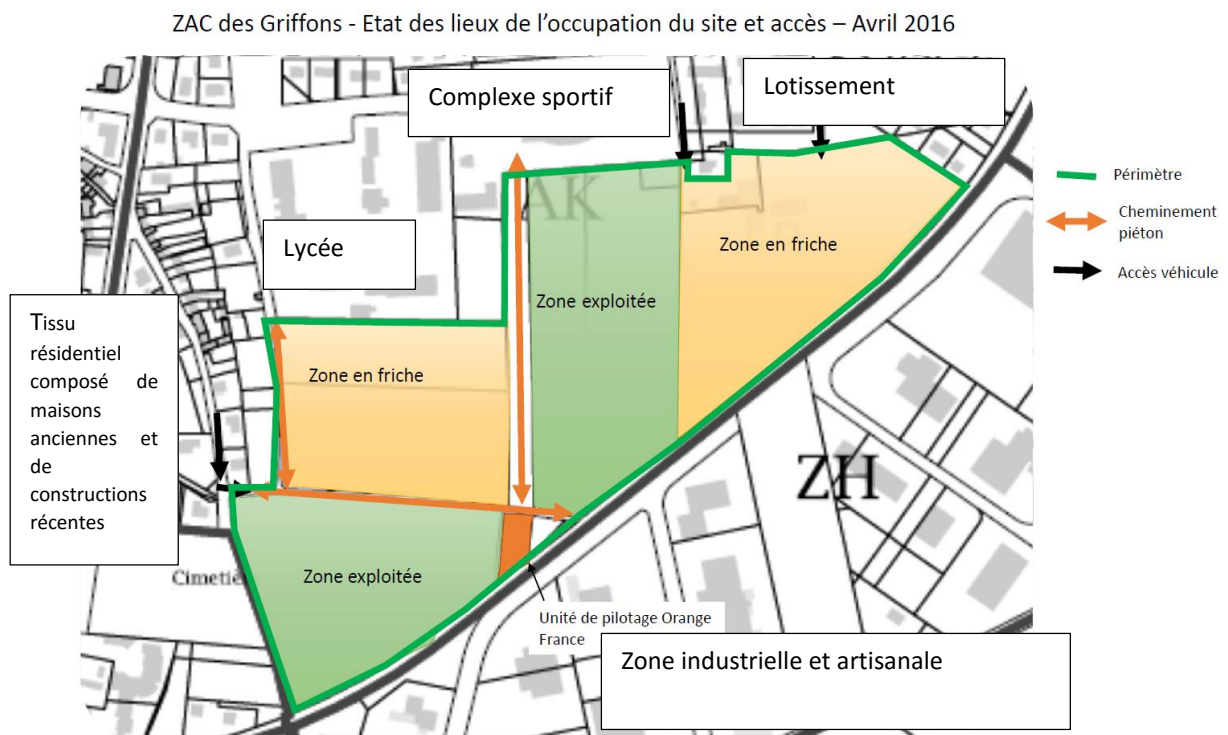
Situation du site

Situé au Sud Est de la commune, le site est bordé au sud par la rue de l'industrie et au Nord par des équipements publics (complexe sportif, centre de tir à l'arc et lycée professionnel.) Un lotissement récent a été initié au Nord Est dont certaines rues se terminent en impasse à l'entrée du secteur concerné par l'étude. A l'ouest, l'accès est possible depuis la rue de Caudet qui longe le cimetière communal.

Le secteur est bordé par des haies et se compose d'espaces de friches et de zones exploitées.

¹ 35.6% de personnes seules et 34.2% de ménages sans enfants (Extrait du diagnostic du PLH

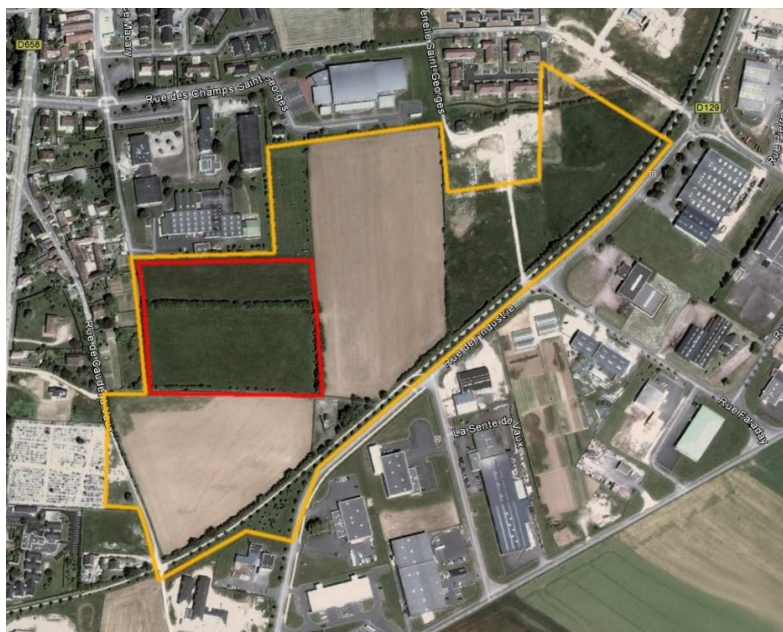
Etat des lieux et occupation du site et de son environnement urbain



L'inscription du projet dans les documents règlementaires et les études réalisées

Envisagé depuis 2010, le projet de la ZAC des Griffons est inscrit dans le PADD du PLU de la Ville.

Le secteur a fait l'objet d'une étude urbaine qui a permis de définir un projet d'aménagement durable conforme aux objectifs déclinés dans l'Agenda 21 de la ville de Falaise. Initialement prévue sur les 2.5 hectares détenus par la collectivité, l'étude s'est attachée à ouvrir la réflexion à l'ensemble de la zone 1AU.



L'étude urbaine réalisée présente ainsi deux périmètres d'étude :

- le secteur 1 de 2.5 hectares, maîtrisé par la ville, pour lequel une programmation urbaine et fonctionnelle a été proposée. Cette phase 1 prévoit la réalisation d'environ 90 logements de typologie variée (collectifs, intermédiaires et lots constructibles) et intègre un secteur pour des jardins familiaux. Un équipement public, salle de quartier, est également envisagé.
- Le secteur 2 d'une dizaine d'hectares, non maîtrisé par la collectivité, et dont la programmation urbaine et fonctionnelle doit être confirmée. Cette phase 2 s'inscrit en continuité de la phase 1 pour la programmation globale de l'opération.

L'ensemble de ces 2 secteurs constitue le projet de ZAC de l'EcoQuartier des Griffons d'une superficie de près de 12 hectares.

Figure 2 Schéma directeur d'aménagement 2013



2. Objectif de l'étude

L'objectif de l'étude **est la finalisation des études préalables en vue de la préparation du dossier de création de la ZAC de l'écoQuartier des Griffons** et l'établissement des documents techniques et règlementaires nécessaires afin **de concéder la réalisation de ce nouveau quartier.**

L'étude urbaine initiale doit être approfondie sur le volet technique et programmatique et, étant donné les caractéristiques de l'opération d'aménagement envisagée, le projet est soumis à **la réalisation d'une étude d'impact au sens des articles L. 122-1 à L. 122-3 du Code de l'Environnement**, elle relève également de l'article L.128- 4 du Code de l'Urbanisme exigeant **la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.**

L'objet de la présente consultation est le choix d'une équipe pluridisciplinaire qui devra :

- Confirmer le schéma d'aménagement retenu au regard de l'état initial de l'environnement, confirmer le programme de constructions maximal et établir les documents nécessaires à la réalisation du dossier de création de la ZAC et à la consultation aménageur (référentiel aménagement)
- Etablir la faisabilité technique du raccordement du nouveau (VRD) et établir une estimation du coût d'aménagement du secteur.
- Réaliser l'étude d'impact et l'étude sur le d'opportunité d'utilisation des énergies renouvelables

Le présent marché se décompose en 3 lots :

Lot 1 : Etudes urbaines

Lot 2 : Etudes techniques préalables

Lot 3 : Etudes thermiques et étude d'impact

Pour les lots 1 et 2 il est attendu la constitution d'une équipe pluridisciplinaire comprenant un urbaniste, un paysagiste et un bureau d'études techniques. Le titulaire du lot 1 assurera la coordination interne.

Pour le lot 3 un bureau d'études environnementales.

Le détail des éléments de missions par lots est décrit ci-après.

a. Lot 1 : Les études urbaines

Motivation de la mission

L'étude urbaine réalisée en 2013 prévoit la réalisation d'environ 450 logements dont 1/3 de lots libres et maisons groupées et 2/3 de logements intermédiaires et collectifs. Elle est accompagnée d'un cahier des prescriptions architecturales et environnementales.

Il ne s'agit pas de remettre en question le schéma global d'aménagement ni les principes urbains et environnementaux mais de **s'assurer de leur compatibilité avec l'environnement architectural** (secteur situé dans le périmètre des monuments historiques) **et l'environnement écologique et hydraulique du site** et, le cas échéant, de faire évoluer le schéma d'aménagement en cohérence avec les contraintes soulevées.

Concernant le cahier des prescriptions architecturales et environnementales initial, celui-ci sera mis à jour en fonction de l'évolution du schéma d'aménagement.

Une assistance à la concertation est également attendue de la part du prestataire avec la réalisation de planches de présentation et la participation une réunion publique de présentation du projet.

L'étude se compose d'une tranche ferme comprenant les 3 phases décrites ci-après et d'une tranche conditionnelle comprenant la participation de l'urbaniste à une réunion publique.

Contenu de la mission

Phase 1 : Analyse de la compatibilité du schéma d'aménagement proposé avec l'état initial de l'environnement de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet et propositions d'évolutions le cas échéant.

Objectif

Le secteur du projet n'a pas fait l'objet d'un état des lieux environnemental. Au vue des conclusions de de l'analyse initial du site réalisée dans le cadre de l'étude d'impact il est attendu une analyse de la compatibilité du schéma d'aménagement défini dans l'étude urbaine de 2013.

En fonction des contraintes mise en avant dans ce diagnostic le prestataire proposera des scénarios d'évolution du projet afin de le rendre compatible et en limiter les effets sur l'environnement.

Phase 2 : définition de la programmation urbaine par îlot et des surfaces plancher potentielles. Etablissement d'un plan de domanialité du futur quartier.

Objectif

Le scénario retenu permettra d'établir la répartition des surfaces cessibles et non cessibles. A cette étape, il est attendu l'estimation des surfaces plancher par îlot constructibles suivant la répartition typologique définie à savoir 1/3 de lots libres et maisons groupées et 2/3 de logements intermédiaires et collectifs.

Livrables

Plan de domanialité du futur quartier avec répartition des espaces publics et des espaces privés.

Tableau de constructibilité potentiel par îlots.

Phase 3 : Etablissement d'un dossier de création de la ZAC des Griffons et référentiel d'aménagement des espaces.

Il s'agit de préparer l'ensemble des pièces nécessaires à la concertation préalable, à la constitution du dossier de création de la ZAC et à la consultation aménageur.

Pour la concertation préalable :

- Réalisation de 3 planches A0 de présentation du projet (Diagnostic, schéma directeur, planning de mise en œuvre défini en lien avec l'AMO de la collectivité)

Pour le dossier de la ZAC il est attendu :

- Le rapport de présentation de l'opération
- Un plan de situation
- Le plan de délimitation

Pour la consultation aménageur il est attendu :

- A partir du cahier des prescriptions architecturales et environnementales initial mis à jour suivant les évolutions du schéma d'aménagement, le prestataire préparera un référentiel aménagement présentant :
 - o les invariants d'aménagement pour les espaces publics en vue de la rédaction d'un cahier de charges de consultation de maîtrise d'œuvre par l'aménageur.
 - o Un principe type d'implantation des constructions / à l'espace public et les obligations à respecter en terme d'insertion paysagère, limitation des GES, entrée et sortie de véhicules... (au moins 3 schémas, collectifs/intermédiaires et maisons groupés et lots libres)

0

b. Lot 2 : Etudes techniques préalables

Motivation de la mission

Il s'agit de s'assurer de la faisabilité technique du projet d'aménagement, de réaliser le schéma directeur de raccordement des différents réseaux et d'établir le coût global de réalisation.

Tableau de répartition des compétences en matière de VRD/ Assainissement

COMPETENCES	COMMUNAUTE DE COMMUNES	VILLE DE FALAISE	AUTRES
URBANISME REGLEMENTAIRE		X	
COMPETENCE ZAC	X si ZAC d'intérêt communautaire (ZAC d'activité)	X	
VOIRIE		X	
ASSAINISSEMENT	X Non collectif	X Collectif	
EAUX PLUVIALES		X contraintes fortes 5l/s/ha pluie décennale	
EAU POTABLE			X Syndicat de Production d'Eau Potable Sud Calvados (Achat) La SAUR délégataire
RESEAUX SOUPLES (TRANSFERT ECLAIRAGE PUBLIC JUILLET 2016)			Syndicat départemental d'électricité du Calvados
RESEAU DE CHALEUR			DSP Dalkia
DECHETS MENAGERS	X		

Contenu de la mission

Accès et déplacements

Le schéma directeur initial a fait l'objet d'un schéma de principe de connexion du nouveau quartier.



Les voies structurantes existantes (en Orange sur le plan) permettent de connecter les différents quartiers de Falaise ou de contourner l'agglomération. Elles sont aménagées avec un profil urbain classique (50 Km/h) voie de largeur 6m et trottoirs de chacun des côtés. Des voies de dessertes (projetées dans le cadre de l'étude) permettent d'irriguer le quartier et de gérer des poches de stationnements communs et privés (en jaune sur le plan). L'aménagement général permet une circulation mixte piéton voiture cycle à 30km/h. des venelles permettent de desservir les parcelles et lots libres (en vert sur le plan) Un aménagement en zone de partage 20km/h. Le piéton y sera prioritaire.

Ce schéma fait apparaître la nécessité d'aménager des 3 ronds-points sur la rue de l'industrie et l'aménagement de la rue de Caudet.

Concernant les voiries il s'agit d'estimer le coût de réalisation des différentes voies irriguant le quartier ainsi que le coût d'aménagement des voiries existantes afin d'en permettre le raccordement.

Assainissement et réseaux divers

La gestion des eaux pluviales :

La collectivité souhaite réaliser un écoquartier dont l'une des thématiques consiste à respecter le cycle de l'eau. Egalement, le rapport de présentation du PLU préconise, pour les nouveaux espaces à urbaniser, de limiter les apports supplémentaires dans le réseau par la mise au point de techniques alternatives (noues, bassins d'absorption, puisards...)

La recherche de solutions d'aménagement des espaces publics favorisant l'infiltration des eaux pluviales seront donc à privilégier.

Il est attendu la réalisation du schéma directeur de gestion des eaux pluviales et la définition des préconisations d'aménagement.

Les réseaux divers (EU, réseaux souples) :

Recensement de contraintes auprès des concessionnaires des différents réseaux.

Réalisation d'un schéma directeur de raccordement des différents réseaux, établissement des préconisations techniques à mettre en œuvre.

L'estimation des coûts d'aménagement :

A l'issue de la définition du schéma directeur de la voirie et des réseaux divers, le prestataire établira :

- une estimation des coûts d'aménagement nécessaire à la viabilisation complète du secteur d'étude,
- la répartition des coûts envisageable avec les concessionnaires en charge des réseaux
- l'estimation des coûts d'aménagement à prévoir sur les voiries existantes de raccordement du nouveau quartier. (Voie extérieure à la ZAC mais dont l'aménagement sera rendu nécessaire par le projet)

a. Lot 3 : Etude d'impact et étude thermique

L'étude d'impact : motivation de la mission

L'étude d'impact désigne à la fois une démarche et un dossier administratif. Elle constitue, en premier lieu, une réflexion approfondie du maître d'ouvrage sur l'impact de son projet sur l'environnement et la santé humaine. Elle doit lui permettre de réaliser un projet le moins impactant possible. Elle contribue d'une part à assurer l'information, sur la façon dont le maître d'ouvrage a pris en compte l'environnement dans la conception de son projet, et d'autre part de définir les dispositifs qu'il envisage de mettre en œuvre afin d'éviter, réduire et compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et pour la santé humaine.

La rubrique 33 du tableau des opérations soumises à études d'impact, annexé à l'article R.122-1 du code de l'environnement vise tout à la fois : les zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une Commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.

Le projet de ZAC Ecoquartier des Griffons porté par la Commune de Falaise est donc soumis à étude d'impact.

L'étude d'impact devra porter sur la totalité du périmètre d'étude de la ZAC Ecoquartier de Griffons.

Contenu du dossier d'étude d'impact

La réalisation de l'étude d'impact s'appuiera sur une méthodologie conforme à la procédure mise en place par les lois et décrets en vigueur dont le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact et comprendra l'ensemble des rubriques requises par l'article R 122-3 du Code de l'environnement.

L'étude d'impact réalisée par le prestataire devra comporter les éléments obligatoires suivants :

1. **Description du projet** comportant des informations relatives à sa conception et à ses dimensions, en particulier, une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet et des exigences techniques en matière d'utilisation du sol lors des phases de construction et de fonctionnement et, le cas échéant, une description des principales caractéristiques des procédés de stockage, de production et de fabrication, notamment mis en œuvre pendant l'exploitation, telles que la nature et la quantité des matériaux utilisés, ainsi qu'une estimation des types et des quantités des résidus et des émissions attendus résultant du fonctionnement du projet proposé ;
2. **Analyse de l'état initial de la zone et des milieux susceptibles d'être affectés par le projet**, portant notamment sur la population, la faune et la flore, les habitats naturels, les sites et paysages, les biens matériels, les continuités écologiques telles que définies par l'article L. 371-1, les équilibres biologiques, les facteurs climatiques, le patrimoine culturel et archéologique, le sol, l'eau, l'air, le bruit, les espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, ainsi que les interrelations entre ces éléments ;
3. **Analyse des effets** (négatifs/positifs ; directs/indirects ; temporaires/permanents), à court, moyen et long terme, du projet sur l'environnement, en particulier sur les éléments énumérés au 2° et sur la consommation énergétique, la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses), l'hygiène, la santé, la sécurité, la salubrité publique, ainsi que l'addition et l'interaction de ces effets entre eux ;
4. **Analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus**. Outre les effets cumulés par le projet lui-même examinés dans le cadre de la pièce précédente (pièce 3 de l'étude d'impact), l'étude d'impact doit comprendre une pièce qui analyse les effets cumulés du projet avec d'autres projets connus ;
5. **Esquisse des principales solutions de substitution** examinées par le maître d'ouvrage et les raisons pour lesquelles, eu égard aux effets sur l'environnement ou la santé humaine, le projet présenté a été retenu ;
6. **Éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet** avec l'affectation des sols définie par le document d'urbanisme opposable, ainsi que, si nécessaire, son articulation avec les plans, schémas et programmes mentionnés à l'article R. 122-17, et la prise en compte du schéma régional de cohérence écologique dans les cas mentionnés à l'article L. 371-3 ;

7. **Mesures prévues par le maître de l'ouvrage** pour **éviter** les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ; **réduire** les effets n'ayant pu être évités ; **compenser** lorsque cela est possible, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, pétitionnaire ou le maître d'ouvrage justifie cette impossibilité ;
8. **Présentation des méthodes utilisées pour établir l'état initial visé au 2° et évaluer les effets du projet sur l'environnement** et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;
9. **Description des difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique**, rencontrées par le maître d'ouvrage pour réaliser cette étude;
10. **Noms et qualités précises et complètes du ou des auteurs de l'étude d'impact et des études qui ont contribué à sa réalisation ;**
11. **Complément indispensable à l'étude d'impact : son résumé non technique.** L'étude d'impact doit être suffisamment argumentée et détaillée pour répondre aux questions techniques et scientifiques que pose le projet. Mais elle doit aussi être aisément compréhensible par le grand public puisque l'une de ses fonctions est d'informer le public sur les décisions prises et leurs conséquences sur l'environnement et la santé.

Evolution du dossier d'étude d'impact

Une fois réalisé, le dossier d'étude d'impact sera transmis à la DREAL qui fournira un avis. A l'issue de la réception de cet avis, il est attendu que le prestataire prenne en considération les éventuelles remarques et fournisse des éléments de réponse et de préconisations d'évolution du projet afin de rendre celui-ci conforme aux attentes.

Etude d'opportunité potentiel de développement en énergies renouvelables : motivation de la mission

L'objectif de l'étude est de dresser un état initial des potentiels de développement des énergies renouvelables sur le secteur de la ZAC des Griffons et d'étudier l'opportunité de l'utilisation de ces énergies pour répondre aux futurs besoins énergétiques de la zone.

Contenu de la mission

Volet 1 : Définition des besoins énergétiques de la zone en fonction du programme prévisionnel des constructions

Estimation des besoins en fonction de la programmation globale de construction envisagée.

Analyse critique du schéma d'aménagement afin de définir les améliorations ou optimisations pouvant être faites pour limiter, voire diminuer les besoins énergétiques. L'analyse ne se limitera pas à trouver des solutions d'efficacité énergétique, mais donnera également des pistes d'actions pour encourager la sobriété énergétique.

Volet 2 : Etude d'opportunité d'utilisation des énergies renouvelables.

Evaluation du potentiel d'énergie renouvelables et de récupération disponible localement.

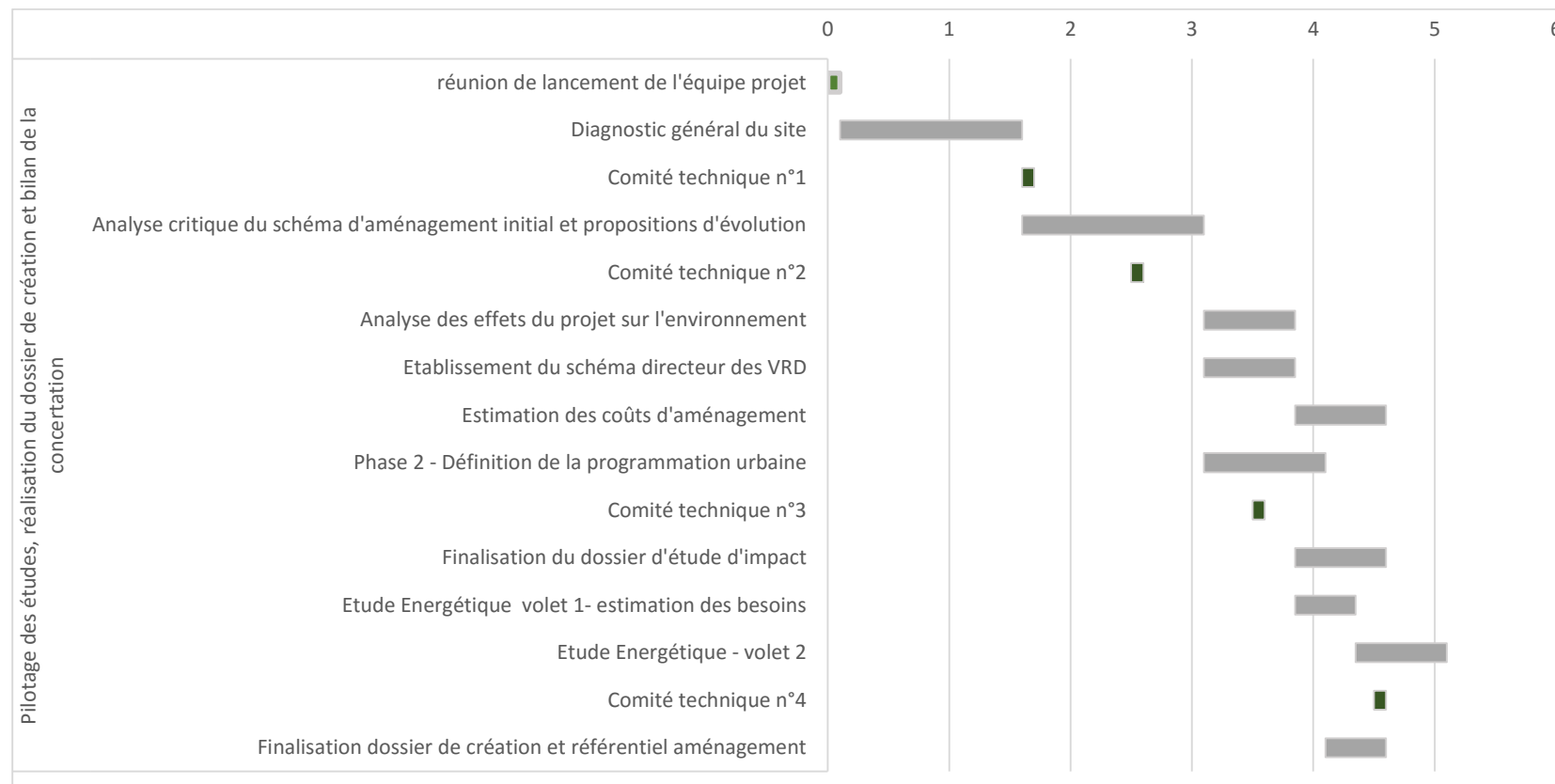
Evaluation de l'opportunité de développement des énergies renouvelables en système individuel.

Evaluation de l'opportunité de création d'un réseau de chaleur alimenté par des énergies renouvelables

3. Organisation de l'étude et délais

La ville de Falaise a missionné une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la définition et le suivi des études préalables à la création de la ZAC. L'AMO assurera l'organisation et le suivi des missions décrites. La durée de l'étude est de 6 mois l'objectif étant l'approbation du dossier de création de la ZAC pour le début de l'année 2017. 4 comités techniques et 2 comités de pilotage (non défini dans le planning) seront organisés au fur et à mesure de l'avancement des études et sont à prévoir dans le chiffrage de l'étude.

Le planning prévisionnel de réalisation des études préalables est le suivant :



4. Informations générales concernant les livrables attendus.

Lors des réunions comités techniques et comités de pilotage, le(s) prestataire(s) présentera(ront) un diaporama de l'avancement de l'étude.

L'ensemble des éléments projetés seront transmis au préalable (48 heures) à l'AMO en charge du suivi du dossier.

Pour la partie schéma d'aménagement et études techniques de faisabilité l'ensemble des éléments remis seront

- Un cahier au format A3 intégrant l'ensemble des documents ;
- Les présentations en formats actifs ;
- Les éléments de bilan seront remis sous format de fichier informatique de type Excel, Word et PDF.
- Les éléments techniques et graphiques seront remis sous format PDF mais également sous forme de couches SIG et dwg.

Pour la partie étude d'impact et étude énergies renouvelable la version finale devra être fournie à la Commune de Falaise version papier en trois exemplaires reproductibles et en version numérique (.pdf et .doc). Une attention particulière à la qualité du rendu des dossiers est demandée.

5. Annexes

Etude urbaine réalisée en 2013