

# Ville de Pont-Sainte-Maxence

## Etude d'aménagement du quartier de la gare.

### CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

---

#### 1. OBJET DU MARCHE

Le présent marché est passé entre la Ville de Pont-Sainte-Maxence, représentée par le Maire, ci-après dénommé maître d'ouvrage et ....., pour la réalisation d'une étude d'aménagement du quartier de la gare.

Le présent marché est passé en application des dispositions de l'article 74 du code des marchés publics. Compte tenu du montant prévisible du marché, ce dernier est passé selon la procédure adaptée décrite à l'article 28.

Le présent marché est soumis aux dispositions du cahier des clauses administratives générales applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles (CCAG-PI), issu de l'arrêté du 16 septembre 2009.

#### 2. CONTEXTE ET OBJET DE L'ETUDE

##### 2.1. Contexte

La ville de Pont-Sainte-Maxence a initié récemment plusieurs opérations de restructuration urbaine (La Pêcherie, secteur des équipements rue Léon Boilet). Ces actions visent principalement, après le fort développement des quartiers périphériques dans les années 1960 à 1990, à renforcer le centre-ville, quartier de référence dans l'organisation urbaine de la commune, pour lui redonner une masse critique suffisante en termes d'animation, de peuplement et de commerces, tout en mettant en valeur l'intérêt propre de ses espaces publics comme les qualités patrimoniales de son cadre bâti.

Aujourd'hui, ce travail de fond et la dynamique de renouvellement portée par la Ville, à l'occasion de la révision engagée de son Plan Local d'Urbanisme, dans le droit fil des orientations proposées par l'étude urbaine coproduite avec le Parc naturel régional Oise Pays de France en 2009, désignent le quartier de la gare comme un site de renouvellement urbain d'enjeu majeur, pour prolonger les transformations attendues sur la commune.

Situé à 700 mètres environ au nord de l'Hôtel de Ville, en rive droite de l'Oise, le quartier de la gare est adossé au faisceau ferroviaire Paris Nord-Compiègne, en limite communale des Ageux.

Vers l'est, il est bordé par les tracés – linéaire ancien puis courbe moderne de l'autopont– de la RD 1017, ex route des Flandres.

Côté ouest, il bute sur des emprises d'activités et un groupe d'habitat social (la résidence Pompidou).

Au sud, il s'ouvre sur la rue Pasteur, axe de transit vers la zone industrielle et commerciale du quartier des Usines, face aux espaces verts de la place du Maréchal de Lattre de Tassigny (ancien champ de foire).

- **Un secteur qui a tendance à se dévaloriser...**

Dans sa configuration actuelle, le secteur est fortement contraint – et perçu comme tel par les habitants et les usagers – par son organisation en cul-de-sac : la rue de la Paix, l'avenue

Aristide Briand et l'impasse de la Frette ne franchissant ni le fuseau ferroviaire ni l'autopont de la Départementale.

Les abords de la gare comme les rares commerces présents sont peu qualifiés.

Le tissu bâti est disparate, souvent de qualité médiocre, en attente, sauf exception, d'une recomposition d'ensemble.

Le stationnement, foisonnant, envahit l'espace public au détriment du confort des autres usagers et du fonctionnement général du quartier.

- **Mais avec de fortes potentialités**

Le secteur de la gare présente toutefois de nombreux atouts à mettre en valeur dans la perspective d'un développement communal tourné vers le renouvellement urbain durable.

Il occupe une place essentielle à l'articulation entre quartiers maxipontains de la rive droite de l'Oise (Sarron, les Usines, faubourg de Flandres) et les Ageux. L'amélioration et la création de liens urbains (entre nord et sud de la voie ferrée, avec les grands secteurs résidentiels voisins, vers le centre-ville...) devront redonner une lecture claire à ce quartier et l'inscrire comme une entrée de ville majeure.

Le quartier bénéficie de plus, de facilités d'accès aux transports en commun et d'une offre multi modale (train, bus, axe routier de la RD 1017) sans équivalent à l'échelle de la ville, même si cette offre demeure largement perfectible (amélioration des déplacements en modes doux : piétons, vélos ; rationalisation du stationnement et de l'organisation de la desserte bus, des circulations).

D'ores et déjà, des projets voient le jour à l'intérieur ou à proximité immédiate du secteur de la gare (résidentialisation du groupe Pompidou, relocalisation envisagée du garage Renault, devenir de l'actuel « Brico Leclerc »...) permettant une recomposition du tissu urbain, la requalification des espaces publics et le développement d'une offre (d'habitat, de commerces ou de services) diversifiée et de qualité, à la faveur de foncier encore disponible ou d'une densification urbaine possible.

Enfin, le quartier est traversé du nord au sud par le ru de la Frette, corridor éco-environnemental et lien paysager à valoriser dans la nouvelle image urbaine du secteur.

## **2.2 - Objet de l'étude et périmètre.**

L'objet de l'étude est de proposer, compte tenu des contraintes et des atouts du site, plusieurs scénarios d'aménagement porteurs de renouveau pour le quartier de la gare, en lien avec son environnement urbain et répondant aux enjeux suivants :

- ✓ Requalifier et restructurer le quartier y compris à travers un nouveau découpage foncier qui permette de densifier le bâti quand cela est possible, pour créer des fronts urbains le long des axes menant à la gare notamment, tout en ménageant des espaces de respiration en cœur d'îlot et le long du ru de la Frette ;
- ✓ Désenclaver et irriguer le quartier en créant un maillage cohérent et perméable (voirie, circulations douces) ;
- ✓ Améliorer la qualité et la lisibilité des espaces publics ;
- ✓ Mettre en place une offre de stationnement adaptée (visiteurs, usagers de la gare, résidents...)
- ✓ Améliorer et rationaliser la fonctionnalité du pôle d'échanges multi modal;
- ✓ Compléter l'offre résidentielle à caractère social dominant par la réalisation de petites opérations en collectif du secteur libre ;
- ✓ Renforcer et diversifier la présence de fonctions urbaines (commerces, services...) selon les potentialités foncières et l'intérêt pour la requalification et le développement

du quartier.

Sur la base de l'approfondissement du scénario d'intention retenu, l'étude vise à établir un plan guide d'aménagement du quartier à long terme, qui mette en cohérence les différents projets et interventions – en cours ou à venir – et expose les implications réglementaires, techniques et financières préalables à un renouvellement urbain complet du secteur.

Le périmètre d'étude à prendre en compte pour la réalisation de cette mission figure sur l'annexe graphique n°1.

Toutefois, pour bien intégrer les enjeux attachés à une bonne inscription du quartier dans son environnement urbain, il y a lieu d'élaborer les scénarios d'intention à l'échelle du périmètre élargi figuré sur l'annexe graphique n°1 (le bureau d'étude pourra proposer un périmètre élargi différent, en justifiant des modifications qu'il apporte).

### **3. CONTENU DE L'ETUDE**

#### **3.1 - Analyse multicritère du site et propositions de scénarios de reconversion**

##### **3.1.1. Analyse multicritère du site**

L'analyse portera sur plusieurs aspects, notamment:

- **Éléments d'analyse urbaine**
  - Position du site par rapport au centre ville et aux équipements publics structurants, desserte par les réseaux de transport et de communication.
  - Situation dans le paysage urbain
  - Analyse typologique des îlots ou éléments de quartiers contigus et analyse morphologique du bâti aux abords (périmètre élargi) ;
  - Récolement des projets et aménagements en cours ou projetés (les « coups partis »)
  - Accessibilité tous modes: bus, auto, vélo, piétons ; continuités de cheminements, qualité des liaisons inter quartier et avec les axes structurants, stationnement (offre, pratiques observées, dysfonctionnements...)
- **Analyse du bâti** repéré dans le périmètre : état du bâti, qualité architecturale, proposition d'options de réhabilitation et/ou de démolition...
- **Contraintes techniques**
  - nature des sols, contraintes géologiques
  - présomption de pollution des sols
  - risques d'inondation / pluviale, fluviale, par remontée de nappe
  - principaux réseaux sous domaine public ou privé (eau, assainissement, pluviales, gaz, électricité, télécommunications, etc ...)
  - Servitudes et nuisances ferroviaires, de bruit, liées à l'exploitation éventuelle des activités ou commerces existants...
- **Contraintes réglementaires** : classement au POS/PLU, contraintes archéologiques, protection au titre des MH...
- **Référentiel foncier**

Sur le périmètre d'étude, le bureau d'études réalisera un diagnostic général qui fera apparaître les éléments suivants :

  - références cadastrales
  - superficie globale

- usage du sol : équipement public, habitat, activités, friches...
- présence ou non de bâti (surfaces de plancher estimées)
- identification du ou des propriétaires, nature de la propriété (propriétaire unique, indivision, SCI, copropriété, ...), statut du propriétaire: propriétaire bailleur ou propriétaire occupant (en fonction de la disponibilité immédiate de l'information)
- identification du ou des occupants, conditions d'occupation (bail),
- pour les unités foncières accueillant de l'activité : pérennité estimée de l'activité, analyse des possibilités de reconversion sur site ou ailleurs.

Pour compléter ce diagnostic, le bureau d'études indiquera, pour chaque unité foncière du périmètre d'étude :

- la mutabilité des terrains (évaluée en fonction de la pérennité de l'usage actuel, des souhaits du propriétaire s'ils sont connus, ...), à court terme c'est-à-dire immédiatement, à moyen terme c'est-à-dire après 2015;
- une estimation de coût prévisionnel d'acquisition, le cas échéant, en précisant les termes de référence.

### *3.1.2. Proposition de scénarios de renouvellement urbain.*

Le bureau d'études, sur la base de l'analyse des potentialités urbaines du site et de ses contraintes, produira au moins deux ou trois scénarios d'intention pour le renouvellement du quartier, phasés dans le temps et comportant pour chacun d'entre eux :

- une schéma urbain d'ensemble faisant notamment ressortir des propositions de schémas de principe pour l'organisation générale du futur plan de circulation, les principes d'accessibilité, de calibrage des voiries et trottoirs, pour l'aménagement des carrefours, de gestion des traversées piétonnières et un inventaire des leviers d'actions possibles pour le stationnement (parc public/privé, silo/souterrain/aérien, stationnement sur rue libre/ réglementé/payant...);
- une programmation (SHON prévisionnelle)
- une esquisse de bilan prévisionnel d'opération

## **3.2. Elaboration d'un plan guide d'aménagement, esquisse de bilan financier prévisionnel et proposition de modalités de réalisation**

### *3.2.1. Proposition d'un plan guide d'aménagement*

Le plan guide d'aménagement du quartier de la gare approfondira les orientations du scénario d'intention retenu à l'issue de la phase précédente et les déclinerà autour des thématiques majeures suivantes :

- L'habitat.

Le bureau d'étude explicitera les orientations en matière d'habitat, tenant compte de l'attractivité nouvelle espérée pour le quartier.

Il définira les principes d'aménagement des secteurs mutables.

Il proposera un programme portant sur le patrimoine existant (démolitions, réhabilitations, extensions...) avec un volet sur la préservation/valorisation du bâti de qualité (impasse de la Frette).

Il définira les typologies, gabarits, densités, hauteurs, principes de continuité/discontinuité du bâti et de découpage parcellaire, pour les opérations neuves à venir.

- Les espaces publics.

En s'appuyant sur l'analyse des circulations et du stationnement effectuée lors des

phases précédentes, le bureau d'étude définira un programme global des espaces publics qui prenne en compte l'ensemble des modes de déplacements : compléments de voirie à créer, circulations douces, transports en commun/ pôle d'échange...

Il proposera un positionnement des aménagements publics (places, espaces verts...) en cohérence avec les aménagements prévus (résidentialisation du secteur Pompidou) et déterminera les principes d'une trame paysagère pour le quartier qui développe une image de qualité et mette en évidence ses liens avec les secteurs voisins.

- Les équipements.

Le bureau d'études définira les principes généraux d'implantation et de développement des équipements sur le quartier, le cas échéant.

Une attention particulière sera portée sur la prospective en matière d'équipements scolaires (écoles, crèches...) liés à l'apport de population prévu au regard des projets de densification imaginés dans le cadre du plan d'aménagement.

- Le commerce et les activités.

L'amélioration de l'environnement urbain et du cadre de vie des habitants actuels ou futurs comme des usagers doit passer également par le confortement et le développement de l'offre commerciale et de services aux abords de la gare.

De sorte que le bureau d'études devra intégrer cette problématique pour la recomposition du quartier.

### *3.2.2 Esquisse de bilan financier prévisionnel et proposition de modalités de réalisation.*

Sur la base des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères générales attendues pour le quartier, une esquisse de bilan financier global (au ratio) sera effectuée qui permettra de vérifier en première approche, la faisabilité opérationnelle des options d'urbanisme proposées.

Le bureau d'études détaillera ces prescriptions dans le périmètre d'étude et sur quelques secteurs stratégiques du périmètre élargi (façade rue Pasteur entre la rue Ampère et la rue Léon Bourgeois).

Il réalisera un plan de domanialités reflétant le nouveau parcellaire.

En ce qui concerne les espaces publics, il réalisera un chiffrage au ratio et un phasage prévisionnel des aménagements.

Le bureau d'études devra enfin faire des propositions de phasage d'opération et de mode de dévolution d'emprises foncières aux futurs opérateurs (par exemple, recours à une procédure d'urbanisme de type ZAC et/ou une consultation d'aménageur) en détaillant les modalités de ces procédures.

## **4. NATURE DES LIVRABLES ATTENDUS.**

Chaque phase (analyse multicritère, scénarios d'intention, plan guide) fait l'objet d'un rapport écrit et argumenté, illustré de cartes, schémas, photos et d'un diaporama de présentation synthétique.

Le prestataire fournira 2 exemplaires papier des rapports dont un reproductible et un exemplaire sur support informatique.

Les scénarios d'intention sont au moins à l'échelle du 1/2000ème

Le plan guide d'aménagement est au 1/1000ème (zooms sur points particuliers au 1/500 voire 1/200ème).

## **5. DUREE DE LA MISSION**

Le délai d'exécution de la mission toutes phases confondues est fixé à 8 mois à compter de la réception de la notification par le titulaire.  
Ces délais s'entendent hors temps de validation par la commune.

## **6. PILOTAGE DE L'ETUDE**

La Ville de Pont-Sainte-Maxence assume la maîtrise d'ouvrage de la présente étude.  
Le maire, le directeur général des services et les services de la Ville en tant que de besoin composent le groupe de pilotage de l'étude. Ils ont la charge de suivre les travaux menés et d'apporter les informations nécessaires au bon déroulement de l'étude.  
Le groupe de pilotage se réunira au démarrage de l'étude, ainsi qu'à l'issue de chacune des phases de l'étude pour valider le travail accompli.  
Il pourra associer autant d'acteurs nécessaires que de besoin en fonction de l'avancement de l'étude (Opac, Syndicat de transport.. ).

## **7. TRAVAIL AVEC LES HABITANTS.**

La Ville de Pont-Sainte-Maxence est très attentive à une participation des habitants à la démarche de projet qui permette d'aboutir à un travail partagé.  
Dans le cadre de l'étude d'aménagement du quartier de la gare qui intéresse l'ensemble des Maxipontains, elle souhaite que le bureau d'études propose des actions de participation des habitants pour les associer à l'élaboration du projet.

## **8. COMPETENCES DE L'EQUIPE**

Des compétences en urbanisme, programmation et montage d'opérations sont attendues.  
Des compétences en architecture et paysage sont souhaitables.

## **9. CONTENU DE LA PROPOSITION**

La proposition contiendra :

- ✓ Des références en projet urbain similaire
- ✓ Une note méthodologique relative à :
  - L'approche générale de l'étude
  - La méthode proposée pour élaborer cette étude
  - La méthode proposée pour le travail avec les habitants
  - Un calendrier de déroulement de l'étude
- ✓ La composition de l'équipe nommément désignée qui sera chargée de conduire la mission avec les références de chacun de ses membres
- ✓ Une proposition de délais d'intervention
- ✓ Une proposition de prix décomposé au minimum par phase et par prestataire.

A Pont-Sainte-Maxence,  
Le Maire

# ANNEXE périmètre

