



**OPERATION D'AMENAGEMENT URBAIN
« ORDENER-POISSONNIERS »
(PARIS 18ème arrondissement)**

**Consultation de maîtrise d'œuvre urbaine en vue de l'aménagement urbain
du site Ordener - Poissonniers**

Société Nationale d'Espaces Ferroviaires
Campus Wilson
9 rue Jean-Philippe rameau
CS 20012
93212 La Plaine Saint-Denis Cedex
www.espacesferroviaires.com

JUILLET 2015

Sommaire

ARTICLE 1 : Objet de la consultation	3
ARTICLE 2 : Contexte de la consultation	3
ARTICLE 3 : Le cadre des missions à réaliser	6
3-1 : Le Site de projet	6
3-2 : L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine	7
3-3 : Le pilotage des études de maîtrise d'œuvre, le pilotage du partenariat	8
ARTICLE 4 : Les Tranches du marché ; les missions du marché	10
4-1 : TRANCHE N° 1 (tranche ferme) : Elaboration du schéma directeur d'aménagement.....	10
4-2 : TRANCHE N ° 2 (tranche conditionnelle) : Elaboration d'un Plan Guide	13
4-3 : TRANCHE N ° 3 (tranche conditionnelle) : Mise en place de l'opération d'aménagement.....	17
4-4 : TRANCHE N ° 4 (tranche conditionnelle) : Mise à jour du Plan Guide et suivi de la conception des projets de construction	20
4-5 : TRANCHE N ° 5 (tranche conditionnelle) : Maîtrise d'œuvre de réalisation des infrastructures techniques et des espaces publics.....	21
ARTICLE 5 : Durée et notifications des tranches	22
5-1 : Durée	22
5-2 : Notification.....	23
ARTICLE 6 : Les règles de la consultation	24
6.1 : Principes généraux et indemnités des candidats	24
6-2 : Organisation de la consultation.....	24
6.3 : Critères d'analyse des offres remises	26
6.4 : Dossier de consultation remis aux candidats	26

ARTICLE 1 : Objet de la consultation

La présente consultation est engagée par la SNEF (Société Nationale d'Espaces Ferroviaires) en qualité de maître d'ouvrage.

La SNEF est la filiale privée de SNCF Immobilier dans la conduite d'études et d'opérations d'aménagement participant de la mise en valeur du domaine public ferroviaire. Le site dénommé « Ordener – Poissonniers » à Paris 18^{ème} fait en l'occurrence l'objet d'un accord de développement urbain entre la Ville de Paris et le groupe ferroviaire SNCF pour engager les études et travaux permettant de rendre à l'urbain une partie de ce foncier.

Cette consultation vise à mobiliser les compétences de maîtrise d'œuvre liées, dans un premier temps, à la conception partenariale d'un projet urbain et des supports techniques qui l'illustrent, nécessaires à sa mise en œuvre réglementaire au moyen d'un permis d'aménager, puis, dans un second temps, et toujours en mode partenarial, au suivi de la conception des projets de construction et de la réalisation des espaces publics.

Les compétences de maîtrise d'œuvre urbaine sont mobilisées par la SNEF, maître d'ouvrage, qui entend développer et réaliser l'opération d'aménagement en y associant des partenaires parties prenantes de l'opération, au-delà du cadre de concertation portée par sa certification ISO 14001.

Soit, notamment des institutionnels – SNCF Immobilier en qualité de représentant du propriétaire, la Ville de Paris, SNCF Réseau maître d'ouvrage du projet ferroviaire à réaliser sur une partie du foncier concerné – des représentants de la population, élus, associations, riverains, en formation de comité de suivi ; mais aussi dans le cadre d'un partenariat pré-opérationnel, des promoteurs-constructeurs à retenir par la SNEF.

Cette consultation vise donc l'attribution par la SNEF :

° D'un marché de maîtrise d'œuvre urbaine de droit privé, à un prestataire ayant les compétences d'architecte-urbaniste et de pilotage d'une équipe pluridisciplinaire, dans un premier temps, pour la conception d'un projet urbain et des supports techniques nécessaires à sa mise œuvre réglementaire au moyen d'un permis d'aménager, puis, dans un second temps, pour le suivi de la conception des projets de construction et de la réalisation des espaces publics.

° De marchés séparés de celui de l'urbaniste, avec chacun des prestataires retenus par la SNEF sur proposition de l'urbaniste, dont les compétences et moyens complémentaires seront jugés nécessaires et adaptés à l'objet de la consultation et aux missions décrites ci-après.

Les marchés à intervenir comportent une tranche ferme et des tranches conditionnelles. Les tranches conditionnelles seront affermées à la libre discrétion de la SNEF, maître d'ouvrage, sans avoir à justifier de ses décisions.

ARTICLE 2 : Contexte de la consultation

Les terrains concernés par la consultation sont situés en amont de la gare du Nord et occupent une emprise de plus de 5 ha en bordure des voies ferrées du faisceau Paris Nord.

L'emprise, de forme triangulaire, est adossée au plateau ferroviaire, à son niveau ; sur la rue Ordener elle présente un linéaire et un dénivelé importants. Elle est séparée de la rue des Poissonniers par des opérations de rénovation urbaine de grand gabarit associées à des typologies de tours et de front

bâti continu ; cette urbanisation présente une très faible perméabilité praticable. A la pointe nord de l'emprise ont été récemment réalisés des programmes de construction requalifiant.

Les terrains concernés ne supportent plus d'activité ferroviaire, mais nécessitent, dans le cadre de leur mutation, d'être déconnectés du domaine et des réseaux ferroviaires et d'être déconstruits.

La destination de cet ensemble de terrains est prévue d'être partagée entre :

° D'une part, un projet ferroviaire, sous maîtrise d'ouvrage SNCF Réseau, de reconstitution de 3 à 5 voies de remisage, le long du site, en bordure du faisceau ferré, mais dont l'emprise en largeur n'est à ce jour pas définitivement fixée, fonction des aménagements liés aux voies – L'emprise de ce projet pouvant varier de 2 à 2,5 hectares.

° D'autre part, sur la partie résultante des terrains, au projet urbain pour lequel la présente consultation est engagée.

Les orientations d'aménagement, concertées et retenues par la Ville de Paris sur le site Ordener – Poissonniers l'ont été dans le cadre de la modification générale du PLU engagée par la Ville de Paris depuis juillet 2014 et dans celui du protocole signé le 6 mai 2015 entre la Ville de Paris et la SNCF pour la mobilisation du foncier public et la production de logements à Paris.

Ces orientations sont issues de travaux d'études préalables sous maîtrise d'ouvrage de la Direction de l'urbanisme de la Ville de Paris réalisés entre juin 2014 et janvier 2015 par l'équipe pluridisciplinaire pilotée par François Leclercq avec les contributions de Güller & Güller. La définition des principes d'aménagement et de programmation de ce secteur a associé la SNCF et la SNEF.

Les enjeux du projet d'aménagement, que les missions de conception attendues de la maîtrise d'œuvre urbaine devront contribuer à résoudre, ont des natures différentes :

▪ Les enjeux liés au projet ferroviaire :

Le projet ferroviaire de reconstitution de voies de remisage en bordure du site, à ce jour, reste à préciser dans sa définition et notamment son emprise en largeur au stade AVP ; la solution définitive ne serait pas arrêtée au lancement des missions de la maîtrise d'œuvre urbaine.

Il est par ailleurs envisagé, au stade actuel, d'implanter une construction, au-dessus de ces voies, en bordure de la rue Ordener. Cette configuration en proximité du faisceau impose une affectation qui ne peut être de résidentiel permanent et l'étude de sa faisabilité devra faire l'objet d'échanges avec SNCF Réseau.

▪ Les enjeux liés à la création d'un nouveau quartier urbain du 18^e arrondissement :

Ce site est inscrit dans une série de réflexions qui ont été initiées à l'occasion de la définition du Grand Projet de Renouvellement Urbain de Paris Nord Est pour s'élargir dans la dernière période à celles portant sur un territoire parisien élargi depuis Paris Nord Est jusqu'aux gares de Nord et de l'Est.

L'intervention de la SNEF, certifiée ISO 14001, en charge du développement et de la réalisation de l'opération d'aménagement à intervenir est conduite dans le cadre d'une politique environnementale et une charte du développement durable décliné dans un Système de Management Environnemental adapté à l'opération.

Les orientations d'aménagement arrêtées dans le cadre du projet de modification générale du PLU en cours proposent les objectifs d'aménagement suivants :

- Désenclaver et connecter ce nouveau quartier aux secteurs voisins ; en particulier assurer la prolongation de la desserte viaire rue René Clair et préfigurer le désenclavement du site vers la rue des Poissonniers.
- Créer une offre de logement diversifiée équivalente à un objectif minimum de 500 logements, avec une proportion d'au moins 50% de logements sociaux ;
- Aménager des emprises à caractère économique ;
- Intégrer des équipements de quartier – une école et une crèche – ces équipements de superstructure pouvant être intégrés dans des constructions destinées à d'autres fonctions, et valoriser les espaces publics en créant un espace vert ;
- Favoriser la nature en ville en développant des espaces végétalisés en toiture et en façade ;
- Réduire les nuisances phoniques.

L'enjeu de valorisation du site, associé à sa mutabilité, est mesuré par une constructibilité minimale partagée de 55 000 m² SDP. Cette mesure est une base minimale que les missions de maîtrise d'œuvre contribueront à dépasser.

▪ Les enjeux liés au développement partenarial de l'opération d'aménagement et à la recherche de l'optimisation des délais :

Au-delà de la mise en œuvre prévue du volet concertation inscrit dans la certification ISO 14001 de l'activité aménagement de la SNEF, celle-ci entend développer l'opération et le projet d'aménagement en mode partenarial.

Cette politique vise à renforcer la qualité et l'acceptabilité du projet tout en contribuant à réduire les délais de validation et donc les délais généraux de mise en œuvre de l'opération. Le mode partenarial est décliné sur plusieurs niveaux :

- L'instruction des choix stratégiques ; associant les représentants institutionnels, ceux de la population en formation de comité de suivi, et quelques partenaires promoteurs à retenir par la SNEF dans une approche pré opérationnelle ;
- Les choix stratégiques associant les représentants institutionnels, soit ceux de la Ville de Paris et ceux de SNCF Immobilier.
- L'instruction des choix techniques ; associant les représentants de l'administration, des services et concessionnaires concernés des collectivités, et les partenaires promoteurs retenus par la SNEF dans une approche pré opérationnelle.
- La concertation publique sur le projet urbain ; en participation aux évènements liés au projet urbain organisés dans ce cadre à l'initiative des collectivités.

La présente consultation est l'opportunité de combiner dans ce contexte évolutif les enjeux ferroviaires avec une démarche de développement urbain afin d'offrir un cadre bâti et urbain de

qualité répondant notamment à l'urgence collective de créer de nouveaux logements et de répondre à des objectifs environnementaux ambitieux.

Au travers des missions qui seront confiées au titulaire du marché, il s'agit donc de :

- S'assurer de l'articulation du projet urbain avec le projet ferroviaire souhaité par les entreprises ferroviaires au plan fonctionnel, opérationnel et calendaire,
- Promouvoir un quartier de grande qualité qui démontrera une cohabitation harmonieuse avec les fonctionnalités ferroviaires à reconstituer par SNCF Réseau, qui constituera un trait d'union entre des opérations d'aménagement récentes et plus anciennes de ce secteur du 18^e, et qui sera compatible avec les contraintes d'insertion urbaine et les enjeux environnementaux.

Les réflexions à conduire le sont à plusieurs échelles, selon les avancées du développement du projet ; de la plus large – Paris Nord Est élargi – à celle du lot, et de l'immeuble à construire.

La capacité à mettre en cohérence les éléments du programme à chacune des échelles, de celle du bâtiment à celle du quartier et à celle de PNE élargi, est essentielle pour garantir, par étapes successives, la faisabilité d'un projet urbain, sa réalisation dans le délai le plus court, et en un minimum de phases.

ARTICLE 3 : Le cadre des missions à réaliser

3-1 : Le Site de projet

Le secteur Ordener-Poissonniers se situe dans le 18^{ème} arrondissement de Paris.

Il est délimité :

Au nord par la rue René Clair,

A l'est par le faisceau ferré Paris-Nord,

Au sud par la rue Ordener,

A l'ouest par la propriété S2FIT (en cours de cession à un opérateur immobilier qui procédera à une opération résidentielle de démolition-reconstruction) et l'ensemble immobilier « 122 rue des Poissonniers » dont ICF, propriétaire, envisage la restructuration lourde dans les années à venir.

Il correspond à un ensemble foncier appartenant au groupe SNCF d'environ 5 hectares, dont environ 3 hectares sont dévolus au projet urbain sous maîtrise d'ouvrage SNEF et 2 hectares à un projet ferroviaire sous maîtrise d'ouvrage SNCF.

3-2 : L'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine

La présente consultation doit permettre à la SNEF de désigner un architecte-urbaniste et des prestataires, pilotés par lui, qui disposent des compétences et moyens complémentaires pour constituer une équipe de maîtrise d'œuvre, en capacité de répondre aux différentes missions exposées dans l'article 4 ci-après.

Il est demandé à l'architecte-urbaniste de proposer les prestataires disposant des compétences complémentaires aux siennes pour constituer une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Il est demandé que l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine comporte les compétences suivantes :

Urbanisme : phases conception et réalisation, y compris : concertation partenariale ; pilotage d'une équipe de maîtrise d'œuvre ; suivi de la conception et cohérence des projets de construction et d'aménagement des espaces publics. Conception et réalisation des aménagements publics.

L'urbaniste est le référent de l'équipe de maîtrise d'œuvre ; il sera présent tout au long du marché et des différentes tranches qui le composent.

BET Infrastructures : y compris réseaux ; conception et réalisation

Paysage : la compétence pouvant être intégrée dans la structure de l'urbaniste ; conception et réalisation

Les prestations correspondantes devront également comprendre :

- Une compétence en maîtrise des dispositifs de développement durable et enjeux environnementaux ;
- Une compétence en évaluation, comparaison, optimisation des coûts d'aménagements.

La SNEF en qualité de maître d'ouvrage, mobilisera, distinctement de l'équipe de maîtrise d'œuvre, les autres compétences jugées nécessaires à la mise en œuvre technique et réglementaire de l'opération d'aménagement.

Pour autant, chaque prestataire mobilisé par le maître d'ouvrage contribue à l'élaboration cohérente et concertée du projet urbain et a donc pour obligation d'informer régulièrement le référent de l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'avancée de sa mission.

Les compétences et moyens mobilisés devront être ajustés aux caractéristiques des missions décrites pour chaque tranche du marché. C'est-à-dire qu'il n'est pas attendu par la maîtrise d'ouvrage que chaque compétence soit active tout au long du marché mais qu'elle soit sollicitée, si besoin est, au démarrage de chacune des tranches.

Le maître d'ouvrage attire l'attention des membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine sur la nécessaire prise en compte des particularités d'intervention sur le site, liées à la proximité de réseaux en exploitation, en particulier le réseau SNCF et le réseau du Métro.

En ce qui concerne le réseau SNCF, toute intervention à proximité nécessite l'instruction préalable par SNCF des modalités d'intervention prévues.

3-3 : Le pilotage des études de maîtrise d'œuvre, le pilotage du partenariat

▪ **Le pilotage des études de maîtrise d'œuvre :**

Le pilotage des missions du marché de maîtrise d'œuvre urbaine entre les membres de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui sera retenue pour leur exécution à l'issue de la consultation est une mission spécifique de l'architecte-urbaniste et de son contrat.

Le pilotage et la coordination contractuelles des missions qui seront réalisés dans le cadre du marché de maîtrise d'œuvre urbaine sont assurés par la SNEF, maître d'ouvrage du marché de maîtrise d'œuvre urbaine, et maître d'ouvrage des études préalables de l'opération d'aménagement.

L'interlocuteur au quotidien de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est la SNEF, maître d'ouvrage du marché de maîtrise d'œuvre urbaine.

La SNEF désignera au démarrage du marché son représentant.

Le référent de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine est l'architecte-urbaniste.

▪ **Le pilotage du partenariat :**

La SNEF, maître d'ouvrage, entend promouvoir l'objectif de renforcer la qualité des choix, et le partage de leur validation, à chaque étape du développement et de la réalisation du projet d'aménagement.

Cet objectif vise également celui de réduire le délai global de l'opération.

Aussi, la SNEF souhaite développer et réaliser l'opération d'aménagement en mode partenarial, qui se traduit par l'association en amont de partenaires considérés comme parties prenantes de l'opération aux informations et choix techniques d'une part, aux orientations et choix stratégiques d'autre part.

Les partenaires institutionnels, associés aux choix techniques et stratégiques :

° La collectivité Ville de Paris, à travers ses élus ou leurs représentants, sa direction de l'urbanisme, ses directions administratives et techniques.

° La SNCF, à travers la direction de SNCF Immobilier mandataire des propriétaires fonciers, et en charge de l'ensemble des actions et opérations de valorisation foncière.

Les partenaires, parties prenantes, pouvant être associés aux choix techniques ou aux choix stratégiques :

- ° La population concernée, représentée par des élus, en particulier de l'arrondissement, des membres représentant d'association, de comité de quartier, de riverains.
- ° SNCF Réseau, en qualité de maître d'ouvrage des études et du projet ferroviaire de reconstitutions de voies.
- ° Les promoteurs-constructeurs retenus par la SNEF pour être associés et contribuer au développement et à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- ° Les administrations, les concessionnaires, les collectivités autres que Ville de Paris

La mise en œuvre du mode partenarial comprend l'organisation par la SNEF de réunions auxquelles l'équipe de maîtrise d'œuvre est potentiellement appelée à contribuer et participer.

L'initiative de ces réunions peut résulter de besoins d'information ou de choix conditionnant l'avancement des études, ou l'avancement général de l'opération, et peut venir de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Les types de réunions de pilotage du partenariat prévus :

La SNEF maître d'ouvrage est représentée dans chaque type de réunion.

- **Le Comité technique**

Associe les parties prenantes concernées

Recolle et synthétise les informations techniques, administratives ; instruit et propose les choix techniques, administratifs, stratégiques.

- **Le Comité stratégique**

Associe les partenaires institutionnels

Evalue et valide les orientations générales, les propositions de choix techniques majeurs, de choix stratégiques nécessaires à l'avancement des études, de l'opération, notamment les choix proposés à l'issue de chaque tranche du marché de maîtrise d'œuvre urbaine.

- **Le Comité de suivi**

Associe les représentants de la population concernée ;

Est placé sous l'égide des élus, est programmé à leur initiative ;

Cette forme de concertation non réglementaire a vocation d'assurer un échange continu tout au long du développement et de la réalisation de l'opération d'aménagement, autour d'interlocuteurs fixes.

▪ **Les ateliers à thème spécifique**

Ces réunions resserrées, organisées autour de compétences particulières, permettront de cibler certains aspects du projet pour faciliter la prise de décision sur le projet urbain et dans le cadre des autres instances de pilotage.

Ces ateliers pourraient être tenus sur les cibles des opérations de promotion-construction autour des compétences des promoteurs retenus ; ou encore sur le suivi de la conception des projets de construction, dans un objectif de pré-instruction des autorisations de construire, autour des compétences des services instructeurs et des promoteurs.

ARTICLE 4 : Les Tranches du marché ; les missions du marché

Le marché de maîtrise d'œuvre urbaine est décomposé en cinq tranches distinctes :

La tranche 1 (tranche ferme) : Elaboration du schéma directeur d'aménagement ;

La tranche 2 (tranche conditionnelle) : Elaboration d'un Plan Guide ;

La tranche 3 (tranche conditionnelle) : Mise en place de l'opération d'aménagement ;

La tranche 4 (tranche conditionnelle) : Mise à jour du Plan Guide et suivi de la conception des projets de construction ;

La tranche 5 (tranche conditionnelle) : Maîtrise d'œuvre de réalisation des infrastructures techniques et des espaces publics.

4-1 : TRANCHE N°1 (tranche ferme) : Elaboration du schéma directeur d'aménagement

La durée de la tranche n°1 est estimée à 4 mois dont 1,5 mois de suivi, d'échange et de validation dans le cadre des instances partenariales.

Ce temps est représentatif de la nécessité de faire adhérer les parties prenantes pour faire émerger un consensus préalable à la poursuite des études (tranche n°2).

Cette tranche comporte les éléments de mission et de rendus suivants :

- Contribution au pré-diagnostic initial du site, réalisé dans le cadre du processus de management environnemental du projet.
- Elaboration d'un schéma directeur d'aménagement.
- Assistance et contribution à la communication, à la concertation, au développement partenarial.

A l'issue de la première tranche, le maître d'ouvrage dispose d'un schéma directeur d'aménagement qui prend en compte et illustre les orientations d'aménagement figurant au projet de modification du PLU tout en répondant aux enjeux exposés de l'opération.

Parallèlement, la Ville de Paris approuve la modification générale du PLU qui met en place le règlement d'urbanisme support de l'opération urbaine.

La maîtrise d'ouvrage, après échanges avec ses partenaires, dans le cadre du processus partenarial itératif à mettre en place, valide et retient un schéma directeur d'aménagement.

Le niveau général des rendus attendu à l'issue de cette tranche est celui d'Etude préliminaire.

La maîtrise d'ouvrage est en capacité, à ce stade et sur cette base, d'établir les conditions du développement d'un projet opérationnel et de préciser les grands équilibres économiques de la future opération d'aménagement.

Les objectifs de la première tranche du marché sont de :

- Faire une analyse critique des composantes du programme (localisations envisagées, optimisation des surfaces, efficacité urbaine et économique des éléments structurants).
- Transcrire spatialement et quantitativement l'ensemble des éléments du programme tout en intégrant les contraintes du site et du PLU. Les contraintes portent essentiellement sur l'altimétrie du terrain d'assiette par rapport aux voies publiques qui le bordent et aux avoisinants ; les gabarits associés au programme quantitatif ; les capacités de liaisons vers la rue des Poissonniers ; la présence de la ligne de métro sous la rue Ordener.
- Identifier la nature des flux entrants/sortants du site, les conflits potentiels qui en résultent (notamment la compatibilité des accès et desserte ferroviaire du domaine ferroviaire) et les pressions qui pourraient s'exercer sur leur environnement.
- Disposer d'une vision d'ensemble d'un projet urbain intégrant le traitement des interfaces avec les environnants, non seulement le projet ferroviaire à réaliser sur la partie Est du site mais également les projets sur la parcelle dite S2FIT (26 rue Ordener) ainsi que le projet de restructuration architecturale porté par ICF (122 rue des Poissonniers).

En termes de livrables, les éléments de missions de la tranche n° 1 se traduiront par :

- **La contribution à un pré-diagnostic initial du site** réalisé dans le cadre du processus de management environnemental du projet.

Il vise la compréhension des enjeux urbains et ferroviaires du secteur de projet.

La connaissance du fonctionnement du site, de ses enjeux et contraintes sera approfondie par le prestataire au travers :

- de visites du site,
- des entretiens (environ 10) nécessaires à la compréhension des enjeux territoriaux et des stratégies avec les différents acteurs en présence (entreprises ferroviaires, mairie d'arrondissement, Ville de Paris, riverains – S2FIT ; ICF – partenaires promoteurs)

Avec les analyses résultant des autres prestations mobilisées par la SNEF, la synthèse de cet élément de mission contribue à l'élaboration d'un pré-diagnostic du site et de l'opération.

▪ **La production d'un schéma directeur d'aménagement,**

Le schéma directeur d'aménagement se traduit par des plans et schémas, accompagnés de notes descriptives ou justificatives, décrits ci-après, à des échelles variables, qui expliciteront les dispositions proposées :

Les critères de faisabilité du schéma directeur d'aménagement permettent de :

- Vérifier la faisabilité technique et opérationnelle à grande maille « à dire d'expert ».
- Intégrer dès l'amont des exigences environnementales dont les liens projet-énergie, projet-biodiversité, projet-gestion des eaux pluviales, projet-gestion des déchets et projet-pollution des sols,
- Mesurer les incidences du projet sur le fonctionnement de son environnement urbain immédiat dont la question des mobilités.

Les rendus attendus au titre de la production d'un schéma directeur d'aménagement :

- Un plan d'ensemble à l'échelle 1/2000° faisant apparaître synthétiquement, l'ensemble des orientations retenues, ainsi que l'éventuelle articulation en plusieurs phases opérationnelles ;
- La capacité en constructibilité globale pour le secteur de projet et le tableau quantitatif des différentes catégories de programme ;
- Des plans thématiques, à des échelles adaptées variant du 1/2000° au 1/1000°, des composantes majeures du projet ;

Les options retenues en matière de desserte du site, de ses accès/sorties, de ses capacités à être raccordé sur les propriétés riveraines vers la rue des Poissonniers, de gestion de flux liés aux activités ferroviaires dont l'accès au faisceau ferroviaire et plus largement des autres fonctions urbaines ;

- Options retenues en matière de fonctionnement des espaces non bâtis (voirie, places, jardins), publics et privés, selon les différents modes de déplacement (piétons, circulations douces, automobiles, poids lourds, desserte incendie et enlèvement des ordures ménagères),
- Options retenues en matière de réseaux (assainissement, eau potable, courants forts, énergie)
- Options retenues en matière de protection vis-à-vis des nuisances notamment acoustiques ;
- Options proposées en matière de sûreté et sécurité publiques ;
- Coupes et dessins illustratifs des principes retenus à des échelles appropriées, de 1/1000° ;
- Plan général de nivellement des emprises publiques et privées, plans/coupes des hauteurs bâties,
- Coût estimatif des aménagements techniques et des équipements pour permettre à la maîtrise d'ouvrage de réaliser un premier bilan d'aménagement,
- Planning général de mise en œuvre avec éventuel un découpage par phase opérationnelle ;

Le niveau général des rendus attendu à l'issue de cette tranche est celui d'esquisse.

Ce travail inclut les temps de réunions de travail avec la maîtrise d'ouvrage estimés à 2 par mois.

Ces réunions de travail sont distinctes du dispositif de pilotage du partenariat décrit ci-dessous.

▪ **L'assistance et la contribution au pilotage du partenariat, à la communication et à la concertation**

Pour ce faire, le titulaire du marché assure un travail d'accompagnement du maître d'ouvrage pour ce volet de la tranche n°1.

Le titulaire du marché sera mobilisé sur cette période (suivi, échange, validation) dans le cadre des réunions de pilotage du partenariat qui seront organisées par le maître d'ouvrage :

- la participation aux réunions de pilotage du partenariat et aux réunions préparatoires,
 - A ce stade, il est envisagé la tenue de 6 réunions de pilotage du partenariat (2 réunions de comité technique, 2 réunions du comité de suivi et 2 réunions du comité stratégique) et 4 réunions préparatoires,
 - Il est envisagé la tenue de 2 ateliers à thème spécifique.
- l'intervention orale pour la présentation des options fondant le schéma directeur d'aménagement ;
- la production de supports et documents de présentation
 - plans, images 3D, exprimant les différentes composantes telles que définies au stade considéré.
 - PowerPoint.
- La participation à une réunion publique, le cas échéant organisée par la collectivité, de présentation des options fondant le schéma directeur d'aménagement.

4-2 : TRANCHE N °2 (tranche conditionnelle) : Elaboration d'un Plan Guide

La durée de la tranche n°2 est estimée à 6 mois dont 2,5 mois de suivi, d'échange et de validation dans le cadre des instances partenariales.

Cette tranche comporte les éléments de mission et de rendus suivants :

- Contribution au Diagnostic initial du site, réalisé dans le cadre du processus de management environnemental du projet.
- Mise au point d'un Plan Guide sur la base du schéma directeur retenu à l'issue de la tranche 1 (parti d'aménagement, option des aménagements urbains, volumétries, espaces publics...).
- Assistance et contribution à la communication, à la concertation, au développement partenarial.

A l'issue de cette tranche, le maître d'ouvrage dispose d'un Plan guide dimensionné tant sur le plan de la constructibilité, des options urbaines (schémas des espaces publics, jardins, répartition physique des programmes, choix des superpositions des fonctions, volumétries...) et financière (estimation des coûts d'aménagement).

L'empreinte environnementale du projet est appréciée (dont énergie, eaux pluviales, déchets, biodiversité) ainsi que son insertion dans le paysage urbain du 18^e arrondissement et le fonctionnement urbain (continuité des tracés urbains, raccordement des nivellements, desserte et évaluation des flux de déplacements tous modes, accessibilité, stationnement).

Le Plan guide fait l'objet d'une élaboration partenariale organisée par la maîtrise d'ouvrage de l'aménagement.

La maîtrise d'ouvrage, en lien avec la Ville de Paris (élus et directions techniques) et SNCF Immobilier représentant SNCF propriétaire foncier, valide le Plan guide.

Le Plan guide est soumis à la concertation avec le public.

Le niveau général des rendus attendu à l'issue de cette tranche est celui d'Avant-Projet (AVP).

La maîtrise d'ouvrage établit à ce stade un bilan d'aménagement détaillé sur la base des éléments transmis par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine.

Les objectifs de la deuxième tranche du marché sont les suivants :

- approfondir les études réalisées en première tranche afin de faire émerger un projet urbain intégrant les problématiques de qualité urbaine et paysagère plus globales et les enjeux de développement urbain de la Ville de Paris. Les études contribueront au diagnostic initial du site réalisé dans le cadre du processus de management environnemental du projet, en accompagnement du schéma directeur retenu,
- stabiliser un projet urbain qui intègre la dynamique du débat participatif et des conclusions de la concertation publique,
- répondre aux enjeux de valorisation attendus par les propriétaires fonciers.

Les éléments de missions de la tranche n° 2 se traduiront par :

- **La contribution à un diagnostic initial du site** réalisé dans le cadre du processus de management environnemental du projet.

Avec les analyses résultant des autres prestations mobilisées par la SNEF, la synthèse de cet élément de mission contribue à l'élaboration d'un diagnostic du site et de l'opération.

- **L'élaboration d'un plan guide sur la base du schéma directeur d'aménagement retenu**

Une fois un schéma directeur d'aménagement validé entre les partenaires, le schéma retenu sera développé et approfondi de manière à promouvoir un quartier mixte qui associera l'ensemble des fonctions urbaines programmées : logements, bureaux / activités, équipements publics, et, suivant étude de marché : commerce.

L'articulation fine du secteur de projet avec son environnement urbain, dont le raccordement aux voies publiques adjacentes, les préfigurations des raccordements sur les propriétés riveraines dans les objectifs de désenclavement, et la résolution des différences de niveau entre les différents points du site constitueront à ce stade une exigence forte de la maîtrise d'ouvrage ; l'articulation avec les projets avoisinants (propriété S2FIT et ICF) nécessitera des réunions d'échange avec les équipes de maîtrise d'œuvre désignées.

Les missions confiées permettent à la maîtrise d'ouvrage de disposer de l'ensemble des éléments techniques, économiques et de calendrier préalables à l'engagement opérationnel du secteur de projet Ordener-Poissonniers (tranche n°3).

L'élaboration du Plan guide intégrera :

- les exigences d'un aménagement durable en s'appuyant sur les contraintes environnementales du site dont le bruit et la qualité du sol et du sous-sol. Sont attendus des éléments en particulier sur les questions relatives à l'énergie, la lutte contre les îlots de chaleur, la biodiversité, la gestion des eaux pluviales et des déchets ;
- Les études conduites par le BET infrastructures permettent de valider, à l'avancement des missions demandées par le maître d'ouvrage, la faisabilité du projet au stade du niveau de définition correspondant au Plan guide, qui correspond à celui d'Avant-Projet.

Les aspects attendus de la part du BET Infrastructures sont :

- o vérification d'une faisabilité technique des composantes du projet présentant les plus fortes complexités.
- o estimation des coûts d'aménagement des espaces verts et voirie (dont infrastructures, réseaux, ouvrages d'art, traitement des terres excavées, espaces publics...).

Conçu comme un approfondissement du schéma directeur d'aménagement, le Plan guide apportera un niveau de définition suffisant aux éléments suivants :

- Plans des îlots constructibles au 1/1000è : découpage, morphologie des constructions, volumétrie, organisation spatiale, densité, répartition des programmes et quantification des programmes,
- Organisation de la trame paysagère,
- Plans des espaces publics à créer du 1/1000è au 1/500è : principes de fonctionnement, dimensionnement, limites, définition des principaux tracés et caractéristiques tant paysagère que fonctionnelle, nivellement des espaces publics et options des raccordements des aménagements de voirie projetés avec le maillage viaire existant,
- Insertion des grandes composantes de la programmation du projet ferroviaire de reconstitution de voies. Cette mission éclaire les interfaces entre projet urbain et projet ferroviaire.
- Principes et définition des réseaux de toute nature et compatibles avec les servitudes propres au secteur,
- Pré-programmation des équipements publics de proximité nécessaires à la construction de logements nouveaux et au fonctionnement du quartier. L'insertion et la pré-faisabilité des équipements publics nécessités seront précisées par la maîtrise d'ouvrage en lien avec la Ville de Paris.
- Analyse des incidences du projet sur le fonctionnement urbain et selon les différents modes de déplacement : piétons, 2 roues, automobiles, transports en commun...
- Synthèse de la programmation urbaine et des surfaces constructibles,
- Planning et phasage général de mise en œuvre de l'opération par phase opérationnelle intégrant la contrainte du fonctionnement en continu du service ferroviaire,
- Coûts des équipements et aménagements envisagés, sujétions liées à la gestion des terres et pollution des sols,

- Evaluation de la qualité environnementale du site dans le cadre du processus de management environnemental du projet.

La contribution à un diagnostic initial du site réalisé dans le cadre du processus de management environnemental du projet.

Sur la base des études urbaines produites par l'équipe de maîtrise d'œuvre au cours de l'élaboration du Plan guide, et avec les analyses résultant des autres prestations mobilisées par la SNEF, la synthèse de cet élément de mission contribue à l'élaboration d'un diagnostic du site et de l'opération.

La réalisation de ces missions nécessitera des réunions techniques de travail estimée à 2 par mois.

▪ **L'assistance et la contribution au pilotage du partenariat, à la communication et à la concertation**

Dans le cadre la tranche n°2 du marché, l'élaboration du Plan guide sera validée dans le cadre du processus de pilotage et fera l'objet d'une concertation avec le public dont le contenu sera défini en lien avec la Ville de Paris.

Le titulaire du marché sera amené à :

- participer aux réunions des instances de pilotage du partenariat,
- participer à des réunions de présentation du projet dans le cadre de la concertation publique de l'opération,
- contribuer à la communication du projet auprès des riverains et des parties prenantes,
- fournir différents documents de présentation textes, plans, images 3D, maquettes 3D,

Les missions comprennent les prestations suivantes :

- la participation aux réunions d'instances de pilotage du partenariat et aux réunions préparatoires,
 - Il est envisagé à ce stade la tenue de 8 réunions de pilotage du partenariat (4 réunions du comité technique, 2 réunions du comité de suivi et 2 réunions du comité stratégique) et 6 réunions préparatoires
- la présentation orale du plan guide dans le cadre des instances de pilotages en ce compris la production de la présentation (sous format power point) ;
- la participation à la concertation avec le public
 - Il est envisagé à ce stade 2 réunions publiques et 2 ateliers à thème spécifique et 4 réunions préparatoires
- la réalisation de documents de présentation (power point, textes, plans, images 3D) qui pourront être nécessités dans les différentes occasions exposées ci-avant,

A l'issue de l'élaboration du Plan guide, la maîtrise d'ouvrage pourra solliciter le candidat pour la réalisation d'une maquette 3D scénographiée (maquette sur support informatique). Cette maquette sera conçue comme un outil pédagogique pour dialoguer tant avec les partenaires du projet (entreprises ferroviaires et Ville de Paris) qu'avec le public dans le cadre de la concertation.

4-3 : TRANCHE N °3 (tranche conditionnelle) : Mise en place de l'opération d'aménagement

La durée de la tranche n°3 est estimée à 13 mois dont 9 mois de délai d'instruction du permis d'aménager.

Cette durée comprend :

- le délai nécessaire à la mise au point du permis d'aménager,
- le délai d'instruction du permis d'aménager par les services de la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris, de la Préfecture, des administrations,
- la poursuite de la concertation publique,
- les temps de validation de la maîtrise d'ouvrage.

Les missions de la tranche n° 3 :

- Préparation d'un permis d'aménager,
- Elaboration d'un cahier général de prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales
- Elaboration des fiches de lots de construction,
- Suivi et actualisation du Plan guide,
- Assistance et contribution à la communication, à la concertation, au développement partenarial.

Au cours de cette tranche, le titulaire du marché réalise le dossier de permis d'aménager nécessaire à l'obtention d'une autorisation administrative, participe à la poursuite de la concertation engagée au cours de la tranche n° 2, élabore en lien avec le maître d'ouvrage les outils permettant d'engager les consultations des opérateurs-constructeurs et assure le suivi et la mise à jour du plan guide.

Une étude d'impact est engagée par la maîtrise d'ouvrage pour accompagner le permis d'aménager qui donnera lieu à une enquête publique. Cette étude d'impact sera constituée pour partie des résultats des études menées par la maîtrise d'œuvre urbaine dans le cours de cette tranche du marché. La finalisation de l'étude d'impact implique des itérations entre l'équipe de maîtrise et les autres prestataires mobilisés par la SNEF.

Une fois le Plan guide stabilisé à l'issue du processus de validation et de la concertation publique de la deuxième tranche, l'objectif de cette tranche est d'accompagner le maître d'ouvrage dans les différentes étapes pré-opérationnelles de mise en œuvre du Plan guide.

A l'issue de cette troisième tranche, la maîtrise d'ouvrage dispose d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager).

Les principales missions sont :

▪ **Préparation du permis d'aménager**

Les missions confiées au titulaire du marché sont :

- Constitution de l'ensemble des pièces constitutives d'un permis d'aménager (pièces écrites et graphiques),
- Dialogue avec la maîtrise d'ouvrage et les services instructeurs de la Ville de Paris dans la phase de mise au point,
- Suivi de la procédure d'instruction du permis d'aménager.

Il est précisé, à destination des candidats de la consultation de maîtrise d'œuvre urbaine, que le maître d'ouvrage (SNEF) engagera, en même temps que le candidat établira les pièces techniques du dossier du permis d'aménager, les études visant la réalisation de l'étude d'impact environnemental, étude nécessaire à la constitution du dossier de permis d'aménager.

La SNEF saisira l'Autorité Environnementale et assurera les relations avec cette Autorité. Elle vérifiera auprès des services de la Ville de Paris et/ou de la Métropole, les conditions préalables à la tenue d'une enquête publique et préparera, le cas échéant, en lien avec les collectivités territoriales l'ensemble des documents nécessaires.

▪ **Elaborer le cahier général des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, techniques et environnementales.**

Cette mission consiste en l'élaboration et la mise au point, jusqu'à leur approbation par le maître d'ouvrage, de cahiers de prescriptions applicables aux projets d'aménagement, de construction, ou de restructuration, à réaliser par les opérateurs futurs de toute nature,

Ces cahiers prendront pour base les documents de référence du Plan guide, des dispositions du règlement d'urbanisme et du découpage des lots de construction.

Sous forme de fascicule A4, ce cahier, constitué de documents graphiques et de texte, énoncera de manière synthétique les règles urbaines, architecturales, paysagères et environnementales retenues permettant de définir le plan-masse, la volumétrie des lots à bâtir en fonction des lots voisins.

Seront à cet égard rappelés la conformité des projets avec le Plan Climat de Paris et le Plan Biodiversité ainsi que le projet de zonage pluvial.

Concernant le volet technique du cahier de prescriptions, il précisera les conditions de l'insertion des ouvrages relevant des entreprises ferroviaires, des superstructures bâties existantes à conserver et infrastructures techniques existantes.

Les principaux dispositifs suivants seront rappelés :

- une organisation fonctionnelle satisfaisante des espaces ouverts dont l'organisation des voiries et dessertes des lots pour un cadre de vie de qualité,
- un schéma d'organisation et de calibrage des réseaux primaires qui sera croisé avec les servitudes liées à l'utilisation de certaines ressources et équipements (CPCU par exemple).

▪ **Définir les fiches de lots de construction**

Pour préparer l'intervention des différents constructeurs, le candidat retenu vérifiera le découpage des îlots en lots de construction dont les principes auront été arrêtés lors de l'élaboration du permis d'aménager.

Les fiches de lot sont destinées aux maîtres d'ouvrage et aux maîtres d'œuvre qui auront à concevoir et à réaliser différents ouvrages.

Elles concernent les projets de constructions neuves et les opérations de réhabilitation ou de reconversion d'ensembles bâtis dont l'intérêt patrimonial a démontré leur conservation.

Elles indiquent la répartition des emprises constructibles assorties des études de faisabilité et de répartition des différentes catégories de programmes à édifier, figurent les volumes constructibles, avec leur implantation, les hauteurs, les accès et parkings, les principes de raccordement aux réseaux conformes aux règlements et servitudes en vigueur.

Elles énoncent les règles d'implantation des constructions, de nivellement et de traitement des limites, les rapports avec les lots et îlots voisins. Elles seront conformes avec le règlement d'urbanisme en vigueur. Elles préciseront les règles susceptibles d'assurer la cohérence architecturale des différents immeubles, les exigences en matière de trame paysagère et feront des préconisations environnementales.

Elles indiquent les exigences et attentes en matière de qualité environnementale du bâtiment pour le respect des objectifs communs.

Les prescriptions seront formalisées pour chaque lot dans une notice A4, comportant tous les schémas graphiques nécessaires à leur bonne compréhension.

A ce stade, le nombre de fiches de lots est prévisionnellement estimé à 15.

▪ **L'assistance et la contribution au pilotage du partenariat, à la communication et à la concertation**

Le titulaire du marché sera amenée à :

- participer aux réunions des instances de pilotage du partenariat,
- participer à des réunions de présentation du projet dans le cadre de la concertation de l'opération,
- contribuer à la communication du projet auprès des riverains et des parties prenantes,
- fournir différents documents de présentation (textes, plans, images 3D),

Les missions comprennent les prestations suivantes :

- la participation aux réunions d'instances de pilotage du partenariat et aux réunions préparatoires,
 - Il est envisagé à ce stade la tenue de 6 réunions de pilotage du partenariat (8 réunions du comité technique, 3 réunions du comité de suivi et 3 réunions du comité stratégique) et 11 réunions préparatoires.
 - Il est envisagé la tenue de 4 ateliers à thème spécifique.
- la participation à des réunions de concertation ;
- la réalisation de documents de présentation (textes, plans, images 3D),
- une mise à jour de la maquette 3D, si elle a été demandée au cours de la tranche n°2.

4-4 : TRANCHE N °4 (tranche conditionnelle) : Mise à jour du Plan Guide et suivi de la conception des projets de construction

Les trois premières tranches du contrat se déroulent dans la phase d'études préalables et pré-opérationnelles de l'opération d'aménagement.

Au stade actuel, la commercialisation des charges foncières n'est pas définitivement assurée ; la tranche 4 du contrat constitue une éventualité.

Les missions de la tranche 4 sont des missions prévues dans la phase de réalisation de l'opération d'aménagement, soit après obtention par la SNEF, maître d'ouvrage, et la purge d'une autorisation d'aménager.

La durée de la tranche 4 couvre la durée de la phase de réalisation de l'opération d'aménagement, prévisionnellement estimée de 7 à 8 ans.

Les missions de la tranche 4 :

▪ Mettre à jour le plan guide

Les prises de décisions successives ou de nouveaux éléments d'information issus de la maîtrise d'ouvrage ou de ses partenaires dont les établissements ferroviaires pourront réinterroger tout ou partie du Plan guide.

Il convient de gérer les précisions, ajustements, adaptations ou variations, tout en restant cohérent avec l'autorisation d'urbanisme relative au permis d'aménager et en relation avec les futurs opérateurs.

Le titulaire du marché devra accompagner la maîtrise d'ouvrage lors de ces évolutions et les traduire dans le Plan guide.

Les missions porteront sur :

- la transcription dans le Plan guide des ajustements demandés,
- l'étude de ces ajustements et de leurs incidences sur le Plan guide (phasage, coûts, constructibilité, cohérence urbaine et architecturale).

▪ Suivi de la conception des projets de construction

Assistance à la SNEF, maître d'ouvrage d'aménagement, pour le choix des maîtres d'œuvre à mobiliser par les promoteurs pour les projets de construction.

Assistance aux maîtres d'œuvre en charge de la conception des projets de construction promoteurs, notamment dans le cadre d'ateliers spécifiques visant à pré-instruire les permis de construire et associant les services instructeurs.

Mise en cohérence de l'ensemble des projets architecturaux en conception.

Assistance aux choix architecturaux sur les projets de construction – matériaux – en phase d'exécution

Assistance à la conception des permis de construire modificatifs.

Participation aux réunions publiques de présentation des projets architecturaux. Il est envisagé 3 réunions publiques.

Dans l'objectif d'optimiser les délais de réalisation de l'opération, le maître d'ouvrage de l'aménagement peut être amené à anticiper l'engagement de certaines missions de la tranche 4 qui pourront alors être affermées et notifiées par la SNEF, maître d'ouvrage, dans le délai de la tranche n° 3.

4-5 : TRANCHE N°5 (tranche conditionnelle) : Maîtrise d'œuvre de réalisation des infrastructures techniques et des espaces publics.

Les missions de la tranche 5 sont des missions prévues dans la phase de réalisation de l'opération d'aménagement, soit après l'obtention par la SNEF, maître d'ouvrage, et la purge d'une autorisation d'aménager.

Au stade actuel, la maîtrise d'ouvrage de réalisation des infrastructures techniques et des espaces publics n'est pas définitivement attribuée ; la tranche 5 du contrat constitue une éventualité.

La durée de la tranche 5 couvre la durée de la phase de réalisation de l'opération d'aménagement, prévisionnellement estimée de 7 à 8 ans.

Les missions de la tranche 5 :

En phase de réalisation de l'opération d'aménagement, jusqu'à la livraison des derniers ouvrages d'aménagement public :

▪ **Infrastructures, réseaux et aménagements des espaces publics**

Etudes PRO, DCE, et validation par les services Ville de Paris et concessionnaires ; assistance à la passation des marchés de travaux (ACT), VISA des plans et suivi de l'exécution (DET), assistance aux opérations préalables à la réception, réception (AOR). Y compris interface, suivi et coordination des prestations et travaux réalisés par les concessionnaires.

Prise en compte des travaux provisoires et généralement des interfaces liées soit aux phasages de travaux soit à la co-activité entre travaux d'aménagement et travaux de construction. Y compris la vérification et l'interface avec les constructeurs lors de la livraison de leurs lots.

Ces missions s'entendent conformément au descriptif figurant dans la loi MOP.

▪ **Participation aux réunions de pilotage du partenariat et aux réunions publiques :**

Participation aux réunions de pilotage du partenariat :

- Il est envisagé 1 comité de suivi et un comité technique par trimestre ; 3 comités stratégiques
- Il est envisagé 8 réunions publiques d'information sur la réalisation

Participation aux réunions publiques de présentation de l'aménagement des espaces publics :

- Il est envisagé 3 réunions publiques de présentation de l'aménagement des espaces publics.

Dans l'objectif d'optimiser les délais de réalisation de l'opération, le maître d'ouvrage de l'aménagement peut être amené à anticiper l'engagement de certaines missions de la tranche 5 qui pourront alors être affermées et notifiées par la SNEF maître d'ouvrage dans le délai de la tranche 3.

Les missions, objet potentiel de ces anticipations, pourraient être la réalisation des études Projet (PRO) et du Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) des infrastructures, réseaux et aménagements des espaces publics.

ARTICLE 5 : Durée et notifications des tranches

5-1 : Durée

La durée de la tranche ferme n° 1 est de 4 mois à partir de sa notification y compris le délai de validation des différentes missions par la maîtrise d'ouvrage, les propriétaires fonciers et acteurs ferroviaires, les services de la Ville de Paris, les élus parisiens en charge de l'urbanisme.

La durée de la tranche n° 1, de 4 mois, se décompose en :

- durée d'élaboration des missions d'études estimée à 2,5 mois ;
- délai de validation des missions d'étude et le temps d'échanges avec les partenaires sont estimés à 1,5 mois.

La durée de la tranche conditionnelle n° 2 est de 6 mois à partir de sa notification.

Cette durée comprend :

- La production des missions demandées par le maître d'ouvrage,
- Le délai de validation des différentes missions par la maîtrise d'ouvrage, les propriétaires fonciers, les services de la Ville de Paris, les élus, les services de la Préfecture, les administrations concernées
- la tenue de la première phase de concertation avec le public qui porte sur le Plan guide..

La durée de la tranche n° 2, de 6 mois, se décompose en :

- durée de l'élaboration des missions d'étude de la tranche n°2 (Plan guide) estimée à 4,5 mois.
- durée de la validation des missions d'étude de la tranche n°2 et le temps de concertation estimée à 1,5 mois

La durée de la tranche conditionnelle n° 3 est estimée à ce stade à 13 mois à partir de sa notification.

Cette durée pourra faire l'objet de discussions avec l'équipe retenue en fonction des résultats obtenus à l'issue de la tranche n° 2.

Elle pourra être reconductible par avenant.

Cette durée comprend :

- le délai nécessaire à la mise au point du permis d'aménager,

- le délai d'instruction du permis d'aménager par les services de la Direction de l'Urbanisme de la Mairie de Paris,
- la poursuite de la concertation publique
- les temps de validation de la maîtrise d'ouvrage.

La durée de la tranche conditionnelle n° 4 est estimée à ce stade, comme la durée de la phase de réalisation de l'opération d'aménagement, à 8 ans à partir de sa notification.

Cette durée pourra être ajustée au moment de la disposition de l'autorisation d'aménager.

La durée de la tranche conditionnelle n° 5 est estimée à ce stade, comme la durée de la phase de réalisation de l'opération d'aménagement, à 8 ans à partir de sa notification.

Cette durée pourra être ajustée au moment de la disposition de l'autorisation d'aménager.

5-2 : Notification

La validation par la maîtrise d'ouvrage de la tranche 1 (ferme) précède l'engagement de la tranche n° 2 (conditionnelle).

La validation de la tranche n° 1 est notifiée par courrier à chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, titulaire d'un marché.

L'engagement de chacune des tranches conditionnelles ci-après est laissée à la libre-appréciation de la SNEF, maître d'ouvrage, qui décide seule de la ou les affermir sans avoir à justifier de sa décision.

A l'issue de la fin de la tranche 1 (tranche ferme), le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 3 mois pour affermir la tranche n° 2 (conditionnelle).

L'engagement de la tranche n° 2 sera notifié à chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, titulaire d'un marché par ordre de service du maître d'ouvrage et par courrier.

Le même processus est retenu pour le passage de la tranche n° 2 (conditionnelle) à la tranche n° 3 (conditionnelle) à savoir :

La validation de la tranche n° 2 est notifiée par courrier à chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine titulaire d'un marché.

A l'issue de la fin de la tranche n° 2 (conditionnelle), le maître d'ouvrage dispose d'un délai de 3 mois pour affermir la tranche n° 3 (conditionnelle).

L'engagement de la tranche n° 4 (optionnelle) est notifié par courrier à chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine titulaire d'un marché, 45 jours avant la date de début des prestations.

L'engagement de la tranche n° 5 (optionnelle) est notifié par courrier à chaque membre de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine titulaire d'un marché, 45 jours avant la date de début des prestations.

ARTICLE 6 : Les règles de la consultation

6.1 : Principes généraux et indemnités des candidats

La Société Nationale d'Espaces Ferroviaires (SNEF), maître d'ouvrage, est une société de droit privé.

Le marché de maîtrise d'œuvre pour la définition d'un projet d'aménagement urbain sur le secteur Ordener-Poissonniers, objet de la consultation, est passé par la SNEF, et relève du droit privé.

La SNEF organise la consultation, de droit privé, en invitant **trois candidats distincts –chaque candidat est architecte-urbaniste–** à constituer une équipe afin de répondre aux missions décrites à l'article 2- Tranche n° 1 (ferme) – Tranche n° 2 (conditionnelle) – Tranche n° 3 (conditionnelle) – Tranche n° 4 (conditionnelle) et tranche n° 5 (conditionnelle).

A l'issue de la consultation, **un seul des trois candidats invités** sera attributaire d'un marché privé de maîtrise d'œuvre, objet de la présente consultation, comportant également une mission de pilotage de l'équipe de maitrise d'œuvre urbaine.

Chacun des deux autres candidats architecte-urbaniste qui ne seront pas retenus à l'issue de la consultation, sera indemnisé d'un montant forfaitaire de 5 000 € HT (cinq mille euros hors taxes) à la discrétion de la SNEF qui appréciera la qualité de l'offre remise.

A l'issue de la consultation, chaque prestataire proposé par le candidat architecte-urbaniste et retenu par la SNEF après s'être assuré des compétences nécessaires aux missions décrites à l'article 4 sera attributaire d'un marché privé de maitrise d'œuvre correspondant aux prestations retenues.

6-2 : Organisation de la consultation

La consultation pour le présent marché suivra le schéma suivant :

- **T 0 (1er juillet 2015)** : Transmission par SNEF d'un dossier de consultation à chaque candidat,
- **T + 8 semaines** : le candidat, référent de l'équipe d'études, transmet au maître d'ouvrage une offre comprenant :
 - Une note de compréhension des enjeux du projet et de la méthode retenue par l'équipe d'étude :
 - Volontairement réduite, cette note ne dépassera pas 8 pages recto y compris les schémas et visuels,
 - Les schémas et visuels ne pourront pas excéder 30% du total de la note remise au maître d'ouvrage
 - Les membres de l'équipe d'étude présentés par tranche du marché (tranche 1, tranche 2, tranche 3, tranche 4 et tranche 4) et par compétence,
 - Compétences mobilisées pour chacune des tranches,

- Moyens humains mobilisés pour chacune des tranches (nombre de personnes, profil, références illustrant la compatibilité avec les particularités du projet Ordener-Poissonniers),
 - Le nom de chaque société membre de l'équipe, sa spécialité et son rôle dans l'équipe sera précisé.
- o Une estimation du coût de l'intervention pour chacun des membres de l'équipe proposée et par tranche.

L'offre est remise par chaque candidat à la SNEF en son siège social pour être reçue au plus tard le :

JEUDI 27 AOUT 2015 à 16 Heures

Société nationale d'Espaces Ferroviaires

Campus Wilson

9 rue Jean-Philippe rameau

CS 20012

93212 La Plaine Saint-Denis Cedex

- **T + 10 semaines** : présentation orale par le candidat architecte-urbaniste de son offre (membres constituant l'équipe, note méthodologique et prix) devant un jury constitué par la SNEF auquel seront associés des représentants de la Ville de Paris (adjoint au maire de Paris chargé de l'urbanisme, maire du 18ème arrondissement ou leurs représentants, Direction de l'Urbanisme), de la SNEF, de SNCF Immobilier,
 - o La durée de l'oral sera de 45 minutes par candidat dont 25 minutes de questions /réponses.
- **T+12 semaines** : le candidat remet une offre définitive qui pourra, s'il le souhaite être ajustée en fonction des échanges qu'il aura eu avec le jury.

Le cas échéant, une nouvelle réunion du jury **sans nouvelle audition** pourra être organisée dans les délais compatibles avec l'organisation de la consultation.

- **T+13 semaines** : le maître d'ouvrage notifie par courrier la décision de retenir un candidat architecte-urbaniste et des prestataires parmi ceux proposés par le candidat.
 - o Notification au candidat architecte-urbaniste retenu de l'attribution d'un marché privé de maîtrise d'œuvre, objet de la présente consultation, comportant une mission de pilotage de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine
 - o Notification aux prestataires retenus d'un marché privé de maîtrise d'œuvre, objet de la présente consultation, correspondant aux prestations retenues.
 - o Préparation du marché dont fourniture de données complémentaires

- Démarrage des missions.

6.3 : Critères d'analyse des offres remises

Les critères d'analyse sont :

- Caractéristiques de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pour chacune des tranches du marché.
 - Compétences et moyens
- Note
 - Compréhension des enjeux du projet
 - Méthode de travail
- Prix
 - Le prix est présenté dans un tableau décomposé par tranche, par missions de chacune des tranches, par compétence et temps passé pour chaque compétence.

Le prix de la tranche n° 1 est un prix ferme et forfaitaire.

Les critères d'analyse des offres ne sont ni hiérarchisés ni pondérés entre eux.

6.4 : Dossier de consultation remis aux candidats

Chaque dossier de consultation remis aux équipes comporte les documents suivants :

- **Un cahier des charges caractérisant la consultation de maîtrise d'œuvre et les missions demandées par la maîtrise d'ouvrage,**
- **Un cadre de décomposition du prix,**
- **Des informations générales :**
 - Note sur les enjeux de l'opération pour la Ville de Paris.
 - Orientations d'aménagement du secteur Ordener-Poissonniers intégrées à la modification générale du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, schéma d'aménagement, légende des schémas, dispositions applicables dans certains secteurs)
 - Etude du site du Groupement François Leclercq – Güller & Güller.
- **Des données techniques :**
 - Certification ISO 14001 de SNEF (charte de développement durable, politique environnementale).
 - Plan topographique du Dépôt Chapelle établi par le Cabinet KERGUEN-MANDROIT, géomètres-expert, le 11 septembre 2014.
 - Plan d'étude préliminaire (création de faisceaux de remisage – scénario à 5 voies) établi pour le compte de la SNCF par SYSTRA en date du 8 juin 2015