

MAÎTRE D'OUVRAGE



Direction de l'Urbanisme
17, boulevard Morland
75181 PARIS cedex 04

PERSONNE RESPONSABLE DU MARCHÉ
Monsieur le Maire de Paris
Direction de l'Urbanisme
représenté par Madame la Directrice de l'Urbanisme

Marché N° :

Numéro nomenclature CPV : 74250000-6 (services d'urbanisme et d'architecture paysagère)

Code activité : 70 73 (études conseils et assistance pour les opérations d'urbanisme)

AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DES HALLES - 1^{er} arrt.

MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE URBAINE
Marché de prestations intellectuelles

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES (CCTP)

Mode de passation :

Marché subséquent aux marchés d'études de définition simultanés, attribué sans nouvelle mise en concurrence au titre de l'article 73 du code des marchés publics

SOMMAIRE

1. LE CADRE GÉNÉRAL	3
1.1. LES MARCHÉS D'ÉTUDES DE DÉFINITION SIMULTANÉS	3
1.2. LA SUITE DES MARCHÉS DE DÉFINITION	4
1.3. ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE	4
2. LE SITE ET LES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES A TRAITER	4
2.1. LES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER	4
2.2. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET	5
2.3. L'ÉTAT ACTUEL DES RÉFLEXIONS	6
3. LE MARCHÉ DE MAITRISE D'œuvre URBAINE	7
3.1. OBJET DU MARCHÉ	8
3.2. LE PÉRIMÈTRE ET LE PROGRAMME	8
3.3. CONDITIONS D'EXÉCUTION DU MARCHÉ	8
3.4. ORGANISATION DU MARCHÉ	8
3.5. CONTENU ET RENDUS DU MARCHÉ	8
3.5.1. Mission 1 – Mise en cohérence de la solution retenue avec les conditions de mise en œuvre pour l'élaboration des dossiers de création/réalisation de la nouvelle ZAC.	9
3.5.2. Mission 2 – Établissement des fiches de lots	10
3.5.3. Mission 3 – Coordination des projets	11
4. LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES	12

1. LE CADRE GÉNÉRAL

L'engagement d'un projet de mise en valeur du quartier des Halles, décidé à l'unanimité par le Conseil de Paris en décembre 2002, s'inscrit dans le cadre d'actions plus larges décidées en faveur des quartiers centraux de Paris.

Situé à la croisée de tous les grands axes de rues et des principales lignes de transport, le quartier des Halles est en effet le premier carrefour d'échanges d'une région riche de 10 millions d'habitants.

Les fortes pressions exercées sur le quartier, ont provoqué une dégradation de son identité et de sa qualité de vie en même temps qu'une certaine banalisation de l'offre commerciale. Une action vigoureuse doit donc être entreprise afin de restaurer des conditions de vie favorables à la mixité résidentielle, commerciale et touristique dans ce quartier.

1.1.LES MARCHÉS D'ÉTUDES DE DÉFINITION SIMULTANÉS

Les études d'urbanisme permettant d'élaborer un parti d'aménagement portant sur l'ensemble du quartier des Halles ont été lancées sous la forme de 4 marchés d'études de définition simultanés suite à un appel d'offres européen. Un avis de pré information, AO-0303-1943 a été publié le 10 janvier 2003. L'avis d'appel public à la concurrence a été publié les 7 et 11 mars 2003. 32 candidats ont remis une offre le 23 avril 2003.

2 candidatures ont été jugées irrecevables en application des articles 43, 44 et 47 du Code des marchés publics (ancien Code) ou non accompagnées des pièces obligatoires mentionnées au règlement de la consultation. Il a été procédé à l'analyse de 30 offres.

A la suite de l'analyse des offres, la Commission d'appel d'offres de la Ville de Paris du 5 juin 2003 a décidé à l'unanimité d'attribuer les 4 marchés de définition simultanés à 4 équipes représentées par :

- AJN, Atelier Jean Nouvel.
- MVRDV, Winy Maas.
- OMA, Rem Koolhaas.
- SEURA, David Mangin.

LE COMITE DE PILOTAGE, Un Comité de pilotage présidé par l'Adjoint au Maire chargé de l'Architecture et de l'Urbanisme et le Maire du 1^{er} arrondissement, associant les élus de la Ville de Paris concernés, les maires des quatre arrondissements centraux et les partenaires (RATP, Espace Expansion, Région Île de France) a été mis en place. Il s'est réuni à chaque étape importante du processus des études de définition : lors du lancement de l'appel d'offres, pour l'approbation du programme, lors de la présentation publique des projets par les équipes, et pour l'analyse des projets en juin et novembre 2004. Il a ainsi permis une réflexion collective sur l'avenir du quartier des Halles.

LES PARTENAIRES, associés aux études depuis l'origine du projet, participent au Comité de Pilotage et ont été invités à la Commission d'Appel d'Offres pour la sélection des équipes de marché de définition puis pour le choix de l'équipe retenue.

- La Région Ile-de-France est concernée par ce projet au titre de sa mission d'aménagement et de développement du territoire régional. Le site à aménager est fréquenté chaque année par plusieurs millions de parisiens et autres franciliens ; s'y trouvent la première gare régionale et l'un des premiers pôles commerciaux de la capitale et de l'Ile-de-France.
- La RATP est concernée par ce projet en tant que transporteur, propriétaire et gestionnaire d'un des plus importants pôles d'échanges de transports urbains du monde, mais également comme acteur urbain, participant à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens à travers un meilleur service pour la mobilité des personnes.
- La Société Civile du Forum des Halles de Paris est concernée en tant que propriétaire, dans le cadre d'un bail à construction du plus grand centre commercial parisien, qu'il importe de valoriser, compte tenu notamment de l'animation qu'il apporte, tant dans sa relation à son environnement immédiat que comme pôle attractif en plein cœur de Paris.

La Ville de Paris, la RATP, la SCFHP et la Région Île de France ont la volonté d'aboutir à un point de vue collectif.

Le parti d'aménagement qui sera retenu doit apporter une réponse globale aux dysfonctionnements du quartier tout en satisfaisant aux exigences propres à chacun des partenaires. Les conditions de réalisation du projet des Halles devront par exemple intégrer la question de la gestion et du fonctionnement quotidien des activités présentes sur le site durant la durée des chantiers.

Enfin, à terme, la Ville de Paris, la RATP et la SCFHP poursuivent un objectif commun : parvenir à un système de gestion simplifiée du Forum des Halles. Certains dysfonctionnements et difficultés constatés aujourd'hui sont en effet le résultat d'un manque de mise en cohérence des actions des différents gestionnaires et acteurs institutionnels. Il importe donc que le projet intègre la question de la gestion du site dans un souci de coordination, au service des usagers. Il sera souhaitable, dans certains cas, de réaliser en commun certaines opérations.

1.2. LA SUITE DES MARCHÉS DE DÉFINITION

De manière à engager la phase opérationnelle de l'opération, la Ville de Paris,

- Confie un marché de maîtrise d'œuvre urbaine à une des quatre équipes, sans nouvelle mise en concurrence au titre de l'article 73 du code des marchés publics,
- Se réserve la possibilité de confier des marchés de maîtrise d'œuvre sur l'espace public, la voirie de surface, la voirie souterraine, des équipements publics, le jardin, sans nouvelle mise en concurrence au titre de l'article 74 du code des marchés publics,
- Poursuivra par ailleurs les études complémentaires, pour préciser les conditions de faisabilité, notamment techniques, du projet : étude d'impact, étude environnementale, études de structures, études de programmation des équipements, sécurité incendie.

Parallèlement la Ville poursuivra les actions de proximité destinées à améliorer la qualité de vie des habitants sans attendre les premières réalisations de l'opération d'aménagement, notamment en matière de propreté, de qualité paysagère des voies et du jardin, de gestion de l'espace public ou d'animation.

Ces actions seront mises en œuvre en coordination avec le titulaire du présent marché.

1.3. ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE

Ce marché est attribué à une des quatre équipes ayant participé aux marchés de définition simultanés organisés sur l'aménagement du quartier des Halles.

L'attributaire du marché est désigné par la CAO de la Ville de Paris.

L'architecte mandataire de l'équipe retenue est ici appelé « l'architecte urbaniste ».

Le choix de l'équipe attributaire du présent marché s'est fait sur la base de l'évaluation des projets par rapport aux objectifs approuvés par le Conseil de Paris en décembre 2002 pour l'engagement d'un projet de mise en valeur du quartier des Halles et par rapport au document programme remis aux équipes à l'issue de la phase ouverte des marchés de définition simultanés.

2. LE SITE ET LES PRINCIPALES PROBLÉMATIQUES A TRAITER

2.1. LES CARACTÉRISTIQUES DU QUARTIER

Depuis plus de huit siècles, l'histoire très mouvementée du quartier des Halles démontre qu'en dépit des transformations cycliques qu'il a connues, ce territoire a su conserver les mêmes fonctions d'échanges et de communication depuis son origine.

L'un des plus vieux quartiers de Paris, régulièrement réadapté, remodelé et reconstruit, il est aussi l'un de ceux qui a le plus changé de visage sans pour autant que sa vocation première s'en trouve profondément altérée.

Sans doute parce qu'il représente pour eux le cœur de la cité, les Parisiens se sont toujours réappropriés ce territoire hautement symbolique qui demeure un véritable nœud de communication où se rencontrent toutes les catégories sociales dans un espace marchand très actif.

L'opération d'aménagement du quartier des Halles engagée dans les années 1970, avait pour objectif de créer un site plurifonctionnel qui regroupait un vaste pôle d'échanges de transports en commun, un centre commercial, une voirie souterraine permettant de dégager en surface le plus grand plateau piétonnier d'Europe et un jardin de 4 hectares.

Cependant, les facilités liées à l'usage du RER, l'attractivité du centre commercial régional et la création d'une vaste zone piétonne ont conduit à l'utilisation intensive de cet espace. Ce constat a conduit la municipalité parisienne, 25 ans après sa réalisation, à s'interroger sur la compatibilité des usages et l'adaptation des installations déjà anciennes aux besoins de ce quartier.

Les premières réflexions démontrent la nécessité d'intervenir dans quatre domaines principaux :

- l'espace public : voies publiques, jardin, pôle de transport en commun ;
- le bâti du quartier, les espaces commerciaux et les équipements publics;
- la vie du quartier ;
- La sécurité des installations techniques ;

2.2. LES ENJEUX ET OBJECTIFS DU PROJET

L'enjeu du projet urbain est la transformation du cadre de vie. Il se décline en plusieurs objectifs rappelés ci dessous, qui ont été clairement précisés au cours des marchés d'études de définition, à la fin de la phase « ouverte » d'échanges entre la maîtrise d'ouvrage et les équipes de maîtrise d'œuvre participantes.

Les objectifs du projet approuvés en décembre 2002 se rattachent à 3 domaines particuliers : l'espace public, le réseau de transports en commun, le bâti et les fonctions du quartier.

1. L'espace public

Le diagnostic de l'espace public démontre la nécessité d'agir pour :

- apaiser les situations de conflits sur l'espace public,
- améliorer la qualité du site,
- favoriser les échanges entre les quartiers des Halles et Beaubourg,
- requalifier les accès automobiles,
- améliorer le fonctionnement et la sécurité de la voirie souterraine,
- favoriser une réappropriation du jardin,
- clarifier les cheminements à travers le jardin.

2. Le réseau de transports en commun

Le pôle d'échange de " Châtelet-Les Halles " est à la fois au cœur de Paris et au cœur de l'agglomération. Il supporte un transit de voyageurs très important, de l'ordre de 800 000 personnes par jour sur le pôle, 500.000 personnes par jour pour la salle d'échanges, et mérite une attention particulière. Les actions qui seront décidées doivent conduire à :

- faciliter l'accès au pôle de transports publics,
- améliorer la sécurité et la qualité des services.

3. Le bâti et les fonctions du quartier

Lorsque l'on évoque " Les Halles ", il arrive que le terme " mille-feuilles " soit prononcé pour caractériser le Forum, alors que l'ensemble du quartier pourrait se trouver ainsi qualifié du fait des différentes strates qui le composent dans toutes ses dimensions (physiques, sociales, historiques, culturelles). Cela constitue son originalité et sa richesse mais nécessite de maîtriser certains équilibres fragiles. Une attention particulière doit donc être portée afin de :

- préserver et mettre en valeur les immeubles traditionnels,
- rationaliser et valoriser les équipements publics,
- mettre aux normes la centrale thermique et améliorer son insertion,
- améliorer l'accueil et le fonctionnement du centre commercial,
- conforter la fonction résidentielle, encourager la diversité commerciale et favoriser les animations.

2.3. L'ÉTAT ACTUEL DES RÉFLEXIONS

Les grandes options validées du parti d'aménagement retenu sont les suivantes :

En matière d'espace public :

- Principes de traitement des voiries de surface (choix de matériaux pérennes, valorisation du bâti riverain, mode de gestion future),
- Principes d'aménagement des voies (lisibilité des cheminements, gestion des conflits d'usage, plantations, éclairage)
- Principe d'élargissement du plateau piétonnier,
- Principe de fonctionnement de la zone piétonne (aires de livraisons de surface, stationnement 2 roues, circulation vélo),
- Principes de réduction de la circulation automobile souterraine,
- Principes de suppression ou de modification de trémies au bénéfice d'un élargissement de l'espace public,
- Principes de traitement des traversées piétons des axes automobiles,
- Principe d'un axe est-ouest traversant le site, de la Bourse du Commerce au boulevard de Sébastopol, et traversant les espaces bâtis à l'aplomb du Forum,
- Principes de traitement d'un vaste jardin d'un seul tenant, très accessible,
- Principes de traversées du jardin,
- Principe d'amélioration des liaisons nord-sud.

En matière de transports en commun :

- Principes d'amélioration de la visibilité du pôle d'échanges souterrain,
- Principes d'amélioration de l'accessibilité au pôle de transport souterrain, notamment vis à vis des personnes à mobilité réduite par un redimensionnement et une amélioration du confort et de la lisibilité,
- Principes d'amélioration de la sécurité du pôle d'échanges souterrain,
- Principes d'amélioration de la qualité des espaces et des services liés aux transports.

Concernant le bâti et les fonctions du quartier :

- Principes de valorisation du bâti traditionnel du quartier par la requalification des espaces publics,
- Principes de mise en valeur des monuments par leur intégration à la composition urbaine,
- Principes d'ouverture de la Bourse du Commerce vers l'ouest et de sa participation à la vie du site,
- Principes d'implantation d'un « carreau », à l'est du site du Forum et à l'alignement des rues Rambuteau, Pierre Lescot et Berger, comportant une large ouverture centrale, dont la hauteur est inférieure à la canopée des arbres, et conçu en étroite harmonie avec le jardin,
- Principes d'implantation et de superficies de deux pôles d'équipements publics en fonction des publics concernés,
- Principes d'amélioration de la visibilité et de l'accessibilité du centre commercial,
- Principes d'amélioration de l'intégration du centre commercial dans le quartier,
- Principes d'aménagement des circulations préservant la mixité des usages et améliorant les flux aux niveaux -1 et -2 de l'ancien Forum,
- Principes de phasage des interventions permettant la continuité de toutes les activités du site (équipements, commerces, RATP) et préservant la vie du quartier,

- Principes en faveur de l'amélioration de la qualité de vie des habitants, de l'implantation de commerces alimentaires.

Un certain nombre d'améliorations et d'adaptations doivent être prises en compte par l'équipe titulaire du marché pour la mise au point, avec le Maître d'ouvrage, du projet d'aménagement du quartier des Halles :

En matière d'espace public :

- Améliorer la proposition concernant le fonctionnement général du quartier en privilégiant davantage les modes doux et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien,
- Préciser les conditions d'intégration du bâtiment de la Bourse et de l'église Saint-Eustache à la composition générale du quartier,
- Résoudre de façon esthétique la question du filtrage d'accès à la zone piétonne en supprimant les barrières,
- Préciser les conditions de fonctionnement de la voirie souterraine et des parcs de stationnement ainsi que le traitement des trémies maintenues ou déplacées.
- Renforcer autant que possible la trame végétale de l'ensemble du quartier en proposant des implantations d'arbres réalistes par rapport aux flux et aux activités riveraines des voies,
- Préciser les conditions d'implantation du marché alimentaire non sédentaire,
- Étendre l'espace vert du jardin qui doit offrir au minimum 43.000 m² d'un seul tenant.

En matière de transports en commun :

- Améliorer le confort des usagers par une plus grande rapidité et une meilleure lisibilité des cheminements entre la surface et les espaces de transport (gare RER et station « Les Halles ») en tenant compte des contraintes de sécurité,
- Rechercher les solutions permettant l'accessibilité des espaces de transport aux PMR,
- Garantir une évacuation optimale de la gare RER et de la station « Les Halles » en tenant compte des caractéristiques globales du Forum des Halles,
- Rechercher les dispositions des accès et cheminements permettant d'améliorer le confort et la qualité de services de la gare RER et de la station « Les Halles » en tenant compte de l'importance des flux.

Concernant le bâti et les fonctions du quartier :

- Rechercher les conditions d'évolution et d'aménagement du bâtiment de la Bourse permettant rapidement son ouverture sur le quartier des Halles,
- Préciser les programmes des équipements publics tenant compte de leur attractivité et de leur fonctionnement tout en recherchant les solutions permettant de mettre en œuvre des complémentarités entre équipements,
- Développer un schéma de circulation pertinent, équilibré et fonctionnel entre les différents niveaux du Forum et la surface,
- Développer l'apport en lumière naturelle vers les espaces d'infrastructures à l'intérieur du Forum,
- Privilégier la recherche de solutions tendant à la simplification de la gestion du site du Forum,
- Rechercher et proposer l'ensemble des solutions permettant d'améliorer le profil environnemental du projet (ex : matériaux à mettre en œuvre, utilisation de la géothermie, végétalisation, récupération et utilisation de l'énergie solaire...) tout en assurant le confort climatique,
- Affiner les conditions de phasage des réalisations, confirmant la préservation du fonctionnement du site et permettant d'offrir une visibilité permanente des conditions d'exécution du projet,

3. LE MARCHÉ DE MAITRISE D'ŒUVRE URBAINE

Le titulaire de la mission de maîtrise d'œuvre urbaine devra travailler en étroite collaboration avec les services de la Ville, la RATP et Espace Expansion, les opérateurs travaillant sur le périmètre et les prestataires en charge des études complémentaires (étude d'impacts, études de programmation d'équipements publics, étude de structure...). Il devra intégrer au fur et à mesure les résultats de ces études et assurer la cohérence du projet d'ensemble avec leurs conclusions. Il devra également intégrer l'avancé des réflexions concernant le pôle de transport en commun élaboré dans le cadre du groupe de travail institutionnel animé par le Syndicat des Transports d'Île-de-France.

3.1. OBJET DU MARCHÉ

Le présent marché a pour objet la mise en cohérence de la solution retenue avec les conditions de mise en œuvre pour l'élaboration des dossiers de création/réalisation de la nouvelle ZAC, la définition des données techniques et quantitatives du programme et la coordination urbaine, architecturale et paysagère du projet.

3.2. LE PÉRIMÈTRE ET LE PROGRAMME

Le périmètre d'étude est aujourd'hui défini comme suit : rive Nord de la rue Etienne Marcel, rive Est du boulevard de Sébastopol, rive sud de la rue de Rivoli, rive Ouest de la rue du Louvre.

Le plan joint en annexe définit ce périmètre.

Ce périmètre est susceptible d'être ajusté par la maîtrise d'ouvrage afin de définir le périmètre de la future ZAC.

3.3. CONDITIONS D'EXÉCUTION DU MARCHÉ

Le titulaire devra accomplir sa mission selon les règles de l'art, conformément aux lois et décrets en vigueur. Il agira sous l'autorité et selon les directives du maître d'ouvrage, ou de son représentant et en liaison avec les différents intervenants appelés à contribuer à la réalisation du projet. Il devra s'intégrer dans l'équipe de travail que le maître d'ouvrage, ou son représentant animera en vue de conduire les études pour la réalisation du projet. Il veillera, en liaison avec le maître d'ouvrage, à prendre tous les contacts et avis nécessaires auprès des services compétents de la VILLE de PARIS et de l'État.

Le maître d'ouvrage s'engage à communiquer au titulaire tous les documents graphiques ou écrits qui pourront faciliter l'exercice de sa mission.

3.4. ORGANISATION DU MARCHÉ

L'équipe retenue devra travailler, sous la responsabilité du maître d'ouvrage ou de son représentant, en collaboration étroite avec les services de la Ville et les partenaires (SCFHP, RATP et RIF).

Elle devra présenter l'état d'avancement de ses travaux au maître d'ouvrage et se soumettre à son arbitrage, chaque fois que la demande lui en sera faite.

Chaque mission fera l'objet d'un rendu et d'une validation par le maître d'ouvrage.

Des ordres de service pourront donner des précisions complémentaires sur les contenus et l'enchaînement entre les étapes.

3.5. CONTENU ET RENDUS DU MARCHÉ

Le marché a pour objet de mettre au point la proposition d'aménagement en vue de la mise en œuvre de l'opération.

Il permettra d'arrêter un programme et de définir les aménagements à prévoir sur l'ensemble du périmètre d'étude.

L'arbitrage entre les différentes options proposées appartient toujours au maître d'ouvrage.

L'équipe désignée sera en charge de la mise au point de la programmation urbaine, de la définition précise des espaces publics et des travaux à réaliser, de l'élaboration des recommandations urbanistiques et architecturales, de l'établissement de fiche de lots, de la coordination architecturale des projets.

Elle devra en outre participer aux différentes étapes de la concertation.

Le marché comportera 3 missions :

Une première mission, qui a pour objet la mise en cohérence de la solution retenue avec les conditions de mise en œuvre pour l'élaboration des dossiers de création/réalisation de la nouvelle ZAC.

Cette phase comprend une première étape d'adaptation du projet remis à la fin des études de définition aux différentes remarques et demandes du maître d'ouvrage et des partenaires ou organismes concernés. Ce travail comprend des réunions, du travail en agence pour l'analyse des données et la réalisation des documents écrits et graphiques. Des documents de type panneaux de présentation ou fichiers PowerPoint pourront être produits.

La deuxième étape consistera en la production de documents écrits ou graphiques servant de base à la préparation des dossiers de mise en œuvre opérationnelle de l'opération.

Une deuxième mission, qui a pour objet la définition des données technique et quantitative du programme, et établissement des fiches de lot.

Cette phase comprend une part d'analyse des programmes des différents maîtres d'ouvrages, ainsi que des réunions de mise au point quant aux définitions à fournir dans les fiches de lot.

Elle comprend ensuite une phase de réalisation des documents écrits et graphiques constituant les fiches de lots et documents annexes. Des allers-retours sont à prévoir pour les validations de ces fiches.

Une troisième mission, qui a pour objet la coordination urbaine, architecturale et paysagère des projets comprenant la rédaction des prescriptions architecturales et paysagères lors de l'élaboration du cahier des charges de cession, puis des permis de construire et de leur suivi.

Cette phase comprend une définition des prescriptions architecturales et paysagères sous forme de documents écrits et graphiques permettant des cahiers des charges. La partie de coordination comprend l'analyse des projets et des réunions de suivi avec les différents intervenants.

Le titulaire du marché participera aux réunions organisées à l'initiative du maître d'ouvrage pour étudier les conditions de réalisation du programme. Il contribuera au côté de la Maîtrise d'Ouvrage à la résolution des problèmes soulevés à l'occasion de ces rencontres.

Les documents graphiques fournis par le titulaire du marché (plans, coupes...) devront permettre une bonne lisibilité des indications et des propositions formulées. L'échelle des documents sera adaptée à la nature et à l'objet des projets pour en assurer une bonne lisibilité.

3.5.1. Mission 1 – Mise en cohérence de la solution retenue avec les conditions de mise en œuvre pour l'élaboration des dossiers de création/réalisation de la nouvelle ZAC.

Mise au point du projet et étude des conditions de faisabilité du programme.

Il s'agit d'élaborer un plan d'organisation du quartier qui tienne compte des modifications souhaitées par la maîtrise d'ouvrage et qui intègre les résultats des études complémentaires qui seront menées parallèlement. Le projet d'aménagement devra être adapté en fonction du bilan de la concertation qui sera fait par la Ville jusqu'à validation par le Maître d'Ouvrage.

Le plan d'organisation devra fixer le statut et les caractéristiques des emprises bâties et des espaces libres. Il se traduira sous la forme de documents graphiques en plans, coupes et, selon les besoins, volumétries, aux échelles nécessaires pour exprimer avec suffisamment de clarté les principes et orientations du projet urbain. Ces documents porteront entre autres sur :

- l'organisation générale de l'aménagement du quartier et les liaisons avec les quartiers riverains,
- le fonctionnement et l'aménagement particulier de l'espace public aux emplacements des trémies maintenues, supprimées ou déplacées,
- les contraintes dans le jardin : la situation des trémies, émergences, ventilations ou présence de réseaux et indiquant les suppressions ou regroupements possibles de ces éléments,
- l'organisation horizontale et verticale des différents niveaux du forum,
- un plan masse centré sur la parcelle du forum, précisant :
 - la délimitation des espaces publics : voirie et jardin
 - l'emprise au sol du bâti, les alignements, et les hauteurs de constructions
 - la nature, la situation et la surface des différents équipements publics

Pièces à fournir :

- Plan d'organisation du quartier des Halles, précisant le niveau altimétrique des rez-de-chaussée des constructions et du jardin, compatible avec le maillage général des V.R.D. et les contraintes fonctionnelles : voies « pompiers », accès piétons, accès de service, accès parking...

- Implantation des constructions

À partir des plans topographiques et parcellaires du site, le titulaire aura à définir l'emprise au sol et les implantations des constructions prévues par rapport aux alignements et aux voies publiques.

- Définition des volumes bâtis - Découpage des lots

Le titulaire précisera les possibilités constructives de chaque îlot : volumétrie, nombre de niveaux, SHON, pré-découpage en lots dont la taille sera définie en fonction des contraintes techniques, urbanistiques et fonctionnelles.

- Qualité environnementale

Conformément aux attentes du maître d'ouvrage, le titulaire recherchera les conditions de réalisation de l'opération dans le souci d'une prise en compte des préoccupations environnementales et de développement durable, autant dans le domaine des constructions que dans celui des aménagements d'espaces publics et du jardin.

- Conditions d'accès et de desserte des immeubles

Le titulaire définira les principes d'accès et de desserte des futures constructions. A ce titre en particulier :

- il précisera le profil des voies modifiées,
- il définira les voies qui seront piétonnes et celles qui seront ouvertes à la circulation.

Les recommandations urbanistiques et architecturales.

À partir des grands objectifs du projet, des études déjà réalisées sur le site et des entretiens avec le maître d'ouvrage, les services concernés de la VILLE DE PARIS et les partenaires (SCFHP, RATP et RIF), le titulaire devra :

- Établir un rapport explicitant les orientations de l'opération en terme d'enjeux urbanistiques et architecturaux. Ce document définira le parti de conception et les règles principales de composition des projets. En fonction des diverses situations, en surface ou dans le forum, il fixera les orientations à suivre en matière d'implantation et de hauteur des constructions bordure de rue, de rythme, d'ordonnement, de modénature, de percements, de matériaux, de couleurs des façades... Il apportera des orientations spécifiques concernant le traitement des façades des immeubles réalisés dans le cadre de l'opération des années 70-90. Une série de documents graphiques illustrera les orientations urbanistiques souhaitées : plans, perspectives, coupes, élévations des développés de façades. Le rapport précisera les principes relevant du développement durable applicables ainsi que des recommandations pour leur mise en œuvre. Le Maître d'Ouvrage appelle l'attention du titulaire du marché sur cet aspect qui n'a été que faiblement pris en compte lors des marchés de définition simultanés.
- Établir un rapport concernant l'espace public et le jardin des Halles, fixant notamment les orientations de principe à suivre en matière de rapport entre le minéral et le végétal, les fonctionnalités des voies, la nature des aménagements en faveur des piétons et ceux en faveur des vélos dans les voies concernées, l'éclairage et l'entretien de ces espaces. Cette notice sera illustrée, à partir de documents graphiques et d'exemples d'aménagements existants, pour faire comprendre l'esprit souhaité. Le titulaire se rapprochera des services de la Ville concernés. Il participera aux réunions organisées pour la mise au point définitive de ce document.

Ces documents seront réunis dans un dossier qui sera remis à chaque maître d'ouvrage et architecte d'opération au démarrage des études de son programme.

Conditions de réalisation de cette première phase :

Le titulaire participera aux réunions organisées à l'initiative du Maître d'Ouvrage pour étudier les conditions de réalisation du programme.

Il apportera sa contribution à la résolution des problèmes soulevés à l'occasion de ces rencontres.

Les documents graphiques fournis par le titulaire (plans, coupes, schéma...) devront permettre une bonne lisibilité des indications et des propositions formulées.

Les échelles de rendu de ces documents seront le 1/500^{ème} et le 1/200^{ème}.

IMPORTANT : Tous les documents demandés au titulaire du présent marché seront remis au Maître d'Ouvrage sous forme de support papier et également sur support informatique. Les formats informatiques des documents graphiques devront être au format « dxf » pour les plans, coupes, profils et soit « ai » soit « psd » pour les perspectives, axonométries et tous documents destinés à être utilisés en tant que support de communication.

3.5.2. Mission 2 – Établissement des fiches de lots

Élaboration des fiches de lots.

À partir du pré découpage en lots prévu au titre de l'étude de faisabilité (voir ci-dessus), le titulaire en liaison avec le maître d'ouvrage, fixera la nature des lots de la future ZAC.

Pour chaque lot, le titulaire établira une fiche comprenant :

- l'emprise foncière du lot avec l'indication de la surface et/ou du volume correspondant
- le plan-masse indicatif du programme : Indication du ou des lots avec leur dimensionnement, nombre de niveaux, transparences éventuelles, accès ;
- Ce plan indiquera également l'amorce des programmes voisins ;
- le plan d'organisation indicatif : niveau concerné , affectations (commerces, équipements, accès, parkings...), niveau du sol fini ;
- les coupes nécessaires qui indiqueront : le gabarit souhaité, les principaux niveaux, l'organisation des sous-sols (parkings, caves...) ;
- la SHON constructible sur le lot.

Les échelles de rendu des plans et coupes seront le 1/500° et le 1/200°.

Chaque fiche de lot devra faire l'objet d'une approbation par le maître d'ouvrage.

3.5.3. Mission 3 – Coordination des projets

A ce titre le titulaire interviendra à quatre stades :

- Avant le démarrage de toute étude de projet, il prendra contact avec l'architecte désigné pour définir le cadre de l'intervention architecturale de ce dernier et lui indiquer les orientations de base à respecter durant l'étude ;
- Pendant la phase de conception du projet (AP et PC), il vérifiera la conformité du projet au cours de réunions de travail avec l'architecte chargé du programme. Il s'assurera en particulier que ce dernier a bien pris en compte les orientations visant à assurer l'intégration urbanistique et architecturale du projet dans le cadre de l'aménagement de l'îlot dont il fait partie. Lorsque deux projets contigus seront étudiés en même temps, le titulaire favorisera l'expression d'éléments de conception collective avec l'accord du maître d'ouvrage, il établira les documents graphiques de synthèse qui s'avèreront nécessaires.
- Au dépôt de la demande de permis de construire, il remettra un avis au maître d'ouvrage portant sur :
 - le respect des dispositions réglementaires et indicatives (fiche de lot, recommandations architecturales) de la ZAC,
 - l'intégration du projet dans le programme d'ensemble de la ZAC,
 - les qualités esthétiques du projet (aspect des façades, nature et coloris des matériaux ...)
 - les qualités environnementales du projet.
- Lors de la réalisation du projet, il veillera au respect des dispositions du permis de construire touchant aux orientations architecturales, urbanistiques et environnementales de la ZAC.

Le titulaire assistera le maître d'ouvrage chaque fois qu'il le lui demandera (7 jours avant minimum) dans ses contacts et entretiens avec les partenaires, les riverains, leurs techniciens, les services de la VILLE de PARIS. Le nombre prévu de réunion est au minimum de 2 par lots.

4. LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

Le titulaire participera aux phases essentielles de la concertation et à la préparation des éventuelles enquêtes publiques relatives à la mise en œuvre d'une opération publique d'aménagement sur le périmètre de la future ZAC des Halles et la production des documents nécessaires.

Il devra adapter le projet d'aménagement en fonction du bilan de la concertation qui sera fait par la Ville jusqu'à validation par le maître d'ouvrage.

À la demande du maître d'ouvrage, le titulaire réalisera les mises à jour des fiches de lots nécessitées par l'évolution des contraintes qui devront être précisées par le maître d'ouvrage.

La reprise des fiches de lots et la participation du titulaire à la concertation et aux actions de communication, commandées par le Maître d'Ouvrage, ne sont pas incluses dans le forfait. Ces prestations feront l'objet d'une rémunération à la vacation.

Lu et accepté,

(date, cachet, signature)