



PARC NATUREL RÉGIONAL LOIRE-ANJOU-TOURAINÉ

Notre patrimoine a de l'avenir

Réaliser une extension urbaine de qualité

Démarche d'accompagnement pour intégrer le
développement durable dans les projets





L'urbanisme opérationnel, une responsabilité pour les collectivités locales

Une opération d'aménagement ne consiste pas seulement en la production de terrains à bâtir. Elle contribue à organiser l'espace urbain et le cadre de vie des citoyens. Cette compétence incombe donc pleinement à la puissance publique. Elle est d'ailleurs renforcée par les nouvelles lois de décentralisation.

Pour contrôler l'aménagement d'un territoire, il est important de maîtriser le foncier. Celui-ci fait parfois intervenir la mise en œuvre de moyens qui limitent le droit de propriété à des fins d'intérêt général (le droit de préemption et les procédures d'expropriation), ce qui ne peut que relever de la puissance publique.

La responsabilité des communes est d'autant plus importante que les citoyens et les usagers sont de plus en plus sensibles à leur environnement et leur cadre de vie.



Pourquoi se préoccuper du développement durable dans les extensions urbaines ?

Pour le PNR, une extension urbaine de qualité est une opération qui applique les critères du développement durable. En effet, les impacts d'une opération d'aménagement sont à la fois globaux et locaux :

- impacts globaux : contribution à l'effet de serre et aux changements climatiques, gaspillage de matières premières et des sources d'énergie fossiles, érosion de la biodiversité, ...
- impacts locaux : banalisation des paysages, dégradation des milieux naturels, gaspillage d'espace, ségrégation sociale et spatiale, ...

Concevoir les extensions urbaines selon une approche de développement durable permet de réduire ces impacts.

Au-delà de l'amélioration du cadre de vie de ses habitants, une telle démarche peut également permettre à la collectivité de faire des économies dans la gestion future de la zone : espaces verts économes en entretien, équipements économes en énergie, réduction des volumes d'eau et de déchets à traiter, ... sans compter les économies potentielles liées à la prise en compte du long terme (bon dimensionnement et évolutivité des ouvrages et équipements).

Enfin, s'engager dans une démarche de développement durable permet de répondre aux aspirations d'un nombre croissant de citoyens, même si dans de telles opérations il s'agit plus d'anticiper une demande peu exprimée par les candidats à la construction.

Enfin, c'est également une contribution concrète aux engagements internationaux de la France.



Pourquoi ce document ?

Mettre en œuvre une démarche de qualité nécessite de la rigueur. Ce document présente donc une méthode permettant de réaliser des extensions urbaines de qualité. Il n'a pas vocation à proposer des solutions toutes faites mais plutôt d'exposer les différents choix possibles et de fournir des éléments d'aide à la décision aux communes, qu'elles soient maîtres d'ouvrage de l'opération ou pas.

Une démarche de qualité présente 3 grands intérêts :

- Elle requiert une approche globale et transversale, indispensable dans le domaine de l'urbanisme.
- Elle implique un questionnement dès l'amont du projet, dès le choix du site (et donc au moment de l'élaboration du document d'urbanisme). En effet, la qualité se joue très souvent dès les premières décisions.
- Elle nécessite une réflexion en coût global.



La notion de coût global intègre non seulement les coûts initiaux d'investissement, mais aussi les coûts différés : exploitation, entretien, maintenance.

En effet, ne baser ses choix que sur le coût d'investissement amène souvent à des difficultés ultérieures en matière de gestion. Des économies en phase d'investissement peuvent générer ensuite des surcoûts et des problèmes humains difficiles à gérer.



Pourquoi ce document ?

Le document traite uniquement des extensions urbaines dont la vocation principale est l'**habitat**, une mixité habitat/économie étant possible, voire encouragée.

La méthode est essentiellement orientée vers la **production de terrains à construire** (viabilisation) car c'est systématiquement le principal objectif des documents d'urbanisme.

La réglementation des constructions qui seront bâties sur ces terrains peut se faire de différentes façons. Ce document expose les moyens réglementaires et les mesures d'accompagnement qui peuvent être développées (architecte-conseil par exemple).

Si la collectivité souhaite encore plus contrôler les constructions, elle peut aller jusqu'à vendre les terrains avec les plans des maisons ou construire elle-même puis vendre ou louer les logements.



Sommaire

Préambule

Qu'est-ce qu'une extension urbaine de qualité ?

La démarche de projet :

- * La phase préalable
- * La phase de conception
- * La phase de réalisation

Les fiches d'approfondissement



Comment naviguer dans le document ?

Vous pouvez cliquer sur les mots soulignés pour avoir plus d'information.

Retour au sommaire

Diapositive précédente



Diapositive suivante

Dernière diapositive affichée



Qu'est-ce qu'une extension urbaine de qualité ?

Une extension urbaine de qualité est d'abord un quartier agréable à vivre. Cette notion est difficile à définir car elle fait intervenir des critères subjectifs, propres à chacun de nous. Toutefois, elle contient des aspects sociaux, environnementaux et matériels (liés au cadre de vie).

Il s'agit de créer un quartier qui fasse partie intégrante de la commune dans laquelle il se situe. Pour cela, la participation de la population (habitants en place et nouveaux arrivants) et les critères concernant le cadre de vie et la vie sociale sont essentiels.

Ainsi, une extension urbaine durable doit :

- favoriser la vie sociale
- préserver les ressources et les patrimoines
- préserver et améliorer la qualité du cadre de vie

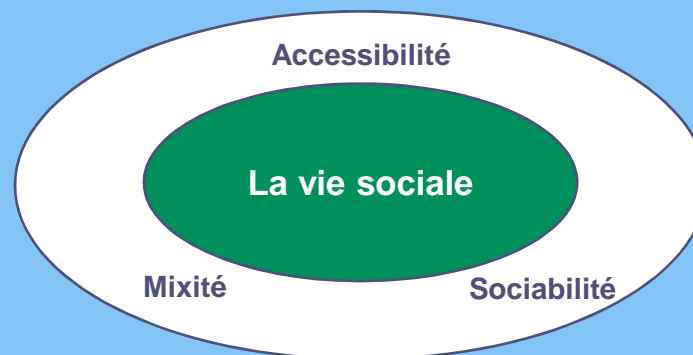
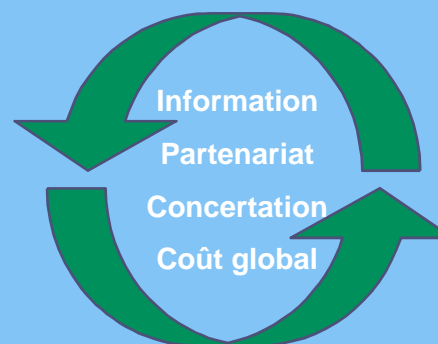
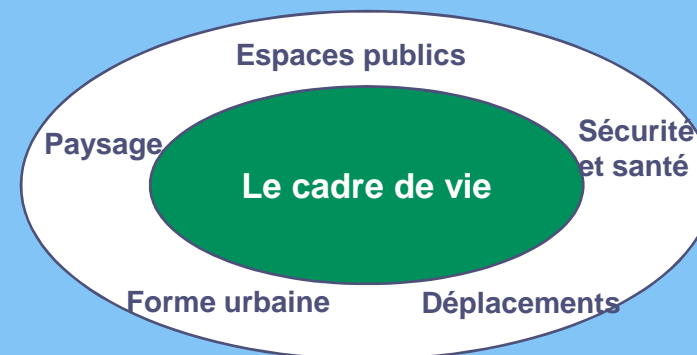
Par la prise en compte du développement durable et notamment du long terme, une extension de qualité permet également de maîtriser le coût global de l'opération.

Des démarches reconnues existent pour prendre en compte les impacts d'une construction ou d'un projet sur l'environnement :

- La Haute Qualité Environnementale (HQE), adaptée à la construction/réhabilitation de bâtiment
- L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU), élaborée pour les documents et les opérations d'urbanisme



Qu'est-ce qu'une extension urbaine de qualité ?





Différentes étapes pour un résultat de qualité

La démarche est structurée autour de 3 temps forts :

Phase préalable



Réfléchir, décider

Phase de conception



Concevoir, décider

Phase de réalisation



Réaliser



* PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

PHASE
REALISATION

PHASE PREALABLE



* PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

La phase préalable

Cette phase est primordiale car les éléments décidés conditionnent en grande partie la qualité finale de l'opération, et ce, que la commune décide de réaliser l'opération en régie ou de faire appel à un professionnel, que la commune soit propriétaire du terrain ou pas.

L'objectif de cette phase est de définir les grandes caractéristiques de l'opération, à partir desquelles il sera possible de choisir une équipe de conception ou de définir le contenu de la concession avec un aménageur.

Dans cette phase, il faudra définir un site, une procédure, un mode de réalisation, les enjeux de l'opération, les modalités de concertation avec la population, ...

Auparavant, il faut définir une stratégie de développement à l'échelle communale et/ou intercommunale.



Prendre le temps d'aller voir ce qui se fait ailleurs : des visites d'opérations peuvent enrichir la réflexion sur la forme urbaine, le traitement des espaces publics, ...

Des exemples d'opérations



PHASE PREALABLE

* **Le projet global**

L'accompagnement

L'association de la population

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Pour bien commencer : s'inscrire dans le projet global de développement de la commune

Une opération d'aménagement ne se conçoit pas de façon isolée. Elle va modifier la commune physiquement mais aussi socialement. Elle aura, par ailleurs, des impacts sur les équipements communaux (école, eau potable, assainissement, ...).

C'est pourquoi, il faut avoir au préalable, une réflexion à l'échelle de la commune toute entière afin de définir une stratégie de développement à long terme (pour les 10 ou 15 années à venir).

Un tel document guidera ensuite l'aménagement de la commune et permettra une cohérence entre les différents projets qui seront réalisés : une extension urbaine, un équipement public, ...

Si un PLU existe, le projet est contenu dans le PADD du PLU.

Dans le cas contraire et en l'absence de document équivalent, l'élaboration d'un tel projet nécessite la réalisation d'un diagnostic afin de dégager des enjeux et orientations d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal.



Dans le cadre des opérations « Cœurs de village », la région Centre peut financer des études globales d'aménagement.



PHASE PREALABLE

Le projet global

* **L'accompagnement**

L'association de la population

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Bien s'entourer

Dans cette phase de démarrage, la collectivité peut trouver des conseils auprès des organismes suivants : le PNR, le CAUE, l'ADUC, l'ADEME, la DDE.

Par la suite, ces partenaires pourront être associés à travers la mise en place d'un groupe de travail.

En l'absence de compétences internes suffisantes, la collectivité peut recourir à une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO), qui doit permettre d'éclairer et d'accompagner le décideur dans ses choix stratégiques, et ce à toutes les étapes du projet.

Pour suivre le projet, la maîtrise d'ouvrage peut créer un comité de pilotage au sein du conseil municipal.



Un AMO peut intervenir auprès de la collectivité quel que soit le mode de réalisation choisi.

Il existe des financements pour des assistances spécifiques à la HQE ou à l'AEU.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

* *L'association de la population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Associer la population

La concertation est une méthode au service du développement durable. C'est en effet un instrument qui permet de réfléchir collectivement et de construire des politiques et des actions.

La concertation est un processus d'informations et de débats impliquant le maître d'ouvrage et les acteurs concernés par son projet tout au long de l'élaboration de celui-ci. Il s'agit avant tout d'une attitude, d'un comportement, d'un état d'esprit : laisser la place au point de vue de l'autre. Elle permet de faciliter l'appropriation du projet par les habitants, de l'enrichir et d'optimiser sa réalisation en évitant des blocages ultérieurs.

La concertation est une démarche itérative : des échanges ont lieu tout au long de l'élaboration du projet entre le responsable du projet et les acteurs. La concertation ne se limite pas à une réunion publique.

L'association de la population doit ainsi être envisagée comme un temps fort du projet. Avant de lancer une concertation, il convient de s'interroger :

- sur le moment : définition des enjeux, pré-programme, ...
- sur le public : au minimum les riverains (habitants et usagers)
- sur les outils qui vont être utilisés



La concertation enrichit le projet mais, au final, c'est l'élue qui, après avoir pris en considération les points de vue du public, a toute la légitimité pour prendre la décision.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

* **Le choix du site**

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Trouver un site d'implantation propice

Si un PLU existe, la réflexion sur le choix du site a normalement déjà été menée.

Dans le cas contraire, le choix du site doit tenir compte de critères classiques (superficie, situation, desserte par les réseaux, coût du foncier) et de critères liés au développement durable, notamment :

- **l'espace et le sol** : site à l'intérieur ou en continuité d'une urbanisation
- **la biodiversité** : faible impact écologique
- **l'énergie** : prise en compte des facteurs climatiques (vent, soleil, ...)
- **le paysage** : minimisation des co-visibilités et de l'effet de banalisation
- **les déplacements et l'accessibilité** : proximité des commerces, des services et des transports collectifs
- **la sécurité et la santé** : minimisation des risques et éloignement des sources de nuisances



Un choix peu judicieux peut entraîner des surcoûts ou de véritables contre-performances. Vouloir réaliser un « quartier » convivial sur des terrains éloignés de toute zone habitée paraît difficile.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

* **La maîtrise foncière**

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

S'assurer de la maîtrise foncière

La maîtrise foncière du terrain permet de contrôler l'opération et d'y intégrer plus efficacement les critères souhaités de qualité.

Pour acquérir la maîtrise foncière, 3 moyens existent, du plus simple au plus complexe :

- L'accord amiable : c'est la façon la plus simple, la plus rapide et la moins brutale d'acquérir un terrain ;
- Le droit de préemption : il permet d'acquérir par priorité un bien mis en vente par son propriétaire ;
- L'expropriation : elle doit rester exceptionnelle. C'est une procédure longue, coûteuse et qui nécessite un appui juridique de haut niveau.

Vous avez la maîtrise foncière

Vous n'avez pas la maîtrise foncière

Le portage foncier peut être effectué en régie ou par l'intermédiaire de prestataires extérieurs : SEM ou aménageurs privés.

La collectivité peut également profiter d'un remembrement pour acquérir des terrains proches des zones urbaines.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

* **La maîtrise foncière**

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Que faire sans maîtrise foncière ?

Si la commune n'arrive pas à se rendre propriétaire des terrains, elle peut toujours faire appel à un aménageur pour aller négocier. Parfois, l'intervention d'un tiers permet de débloquer des situations.

Sinon, elle dispose de 2 moyens pour introduire de la qualité dans les opérations privées : les orientations d'aménagement du PLU et la négociation avec les aménageurs-lotisseurs.

Il n'est question ici que de lotissements car les ZAC sont forcément d'initiative publique.

Depuis la loi du 20 juillet 2005, la commune peut déléguer son droit de préemption et d'expropriation à des aménageurs publics ou privés.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

* **La maîtrise foncière**

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Que faire sans maîtrise foncière ?

Les orientations d'aménagement du PLU

Bien que facultatives, les orientations d'aménagement interviennent en complément du règlement du PLU et ont une portée plus opérationnelle. Elles permettent d'inclure des éléments qualitatifs qui devront être respectés dans l'urbanisation des zones AU.

Les orientations d'aménagement peuvent être très précises si une étude particulière sur le secteur a été réalisée. Dans le cas contraire, il vaut mieux se limiter à énoncer des principes (espaces avec lesquels des liaisons devront être aménagées, éléments à préserver, coupures vertes à ménager, ...) de façon à ne pas bloquer des projets intéressants dans le futur ou à devoir modifier le PLU pour pouvoir les réaliser.

Malgré tout, on ne peut pas tout indiquer dans un PLU, aussi la négociation avec les aménageurs est-elle indispensable.



Il est possible, à titre informatif, de définir des orientations d'aménagement dans une carte communale (elles doivent alors être intégrées dans le rapport de présentation), mais elles n'auront aucune valeur juridique.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

* **La maîtrise foncière**

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Que faire sans maîtrise foncière ?

La négociation avec les aménageurs

Les éléments sur lesquels peut s'appuyer la commune sont les suivants :

- **la délivrance de l'arrêté de lotir** est une compétence communale (si elle dispose d'un PLU approuvé ou d'une carte communale approuvée et que le conseil municipal en a fait le choix). Ainsi, si un dossier n'est pas en adéquation avec le projet de développement communal, il peut être refusé.

- le lotisseur est obligé de créer une **association syndicale** pour gérer les voiries et les espaces collectifs du lotissement. Dans la pratique, cette formalité ennuie fortement les aménageurs. La commune peut ainsi poser des exigences et proposer en échange de prendre l'entretien de ces espaces.

Une véritable négociation suppose un échange, aussi avant de rencontrer un aménageur, la commune doit définir ses exigences pour l'urbanisation du secteur concerné. Pour réaliser cette pré-étude le Parc naturel régional et ses partenaires peuvent vous aider.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

* Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Définir les enjeux de l'opération

La collectivité doit préciser ses besoins (nombre et type de logements, ...) pour l'opération à partir de son projet global de développement. Elle peut également s'appuyer sur son document d'urbanisme, un SCOT, un PLH, la charte du PNR.

Elle doit également définir les enjeux de qualité de l'opération.

Les ressources et les patrimoines

Espace et sols ☐

Patrimoine naturel ☐

Patrimoine bâti ☐

Eau ☐

Energie ☐

Matériaux ☐

Le cadre de vie

Paysage ☐

Forme urbaine ☐

Espaces publics ☐

Déplacements ☐

Sécurité et santé ☐

La vie sociale

Mixité ☐

Accessibilité ☐

Sociabilité ☐

Pour en savoir plus sur les critères



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

L'association de la population

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

* La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir une procédure

Dans le code de l'urbanisme, il existe deux procédures permettant de viabiliser et d'équiper des terrains : la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et le lotissement.

	<u>Lotissement</u>	<u>ZAC</u>
Initiative	<i>Publique ou privée</i>	<i>Publique</i>
Règles d'urbanisme	<i>PLU + règlement de lotissement</i>	<i>PLU</i>
Maîtrise foncière	<i>Obligatoire au moment du dépôt du dossier de lotir</i>	<i>Pas obligatoire. La maîtrise foncière est exigée pour les VRD et équipements publics</i>
Taille	<i>Procédure adaptée pour des opérations moyennes à petites</i>	<i>Procédure adaptée pour des opérations moyennes à grandes avec un programme d'équipements publics</i>
Étude d'impact ou enquête publique	<i>Exceptionnels (uniquement pour les opérations importantes ou dans des communes sans document d'urbanisme)</i>	<i>Obligatoires pour toutes les ZAC</i>



PHASE PREALABLE

Le projet global
L'accompagnement
L'association de la population
Le choix du site
La maîtrise foncière
Les enjeux
La procédure

* Le mode de réalisation

Le pré programme
Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir un mode de réalisation

Le choix d'un mode de réalisation dépend du degré d'implication souhaité dans l'opération par la commune, de ses compétences techniques et de ses capacités financières, à définir par une étude faisabilité intégrant elle-même les critères du développement durable.

Il existe 4 façons, pour une commune, de réaliser ou de faire réaliser une opération d'aménagement sur un terrain dont elle est propriétaire :

Contrôle de
l'opération

La commune reste maître d'ouvrage	Régie	La commune garde la maîtrise totale de l'opération. Selon les compétences de la commune, un accompagnement du maître d'ouvrage peut être nécessaire.
	<u>Mandat</u>	La collectivité, mandante, fait réaliser l'opération en son nom et pour son compte par un tiers, mandataire (une SEM ou un établissement public, les aménageurs privés ne peuvent pas intervenir en mandat). Il s'agit d'une modalité de confort qui ne dégage en rien la responsabilité de la collectivité, notamment financière.
La commune n'est plus maître d'ouvrage	<u>Concession d'aménagement</u>	La collectivité définit les caractéristiques de l'opération et en confie la mise en œuvre à un aménageur public ou privé. Les risques financiers peuvent être partagés entre l'aménageur et la collectivité.
	<u>Cession du terrain</u>	La collectivité vend le terrain à un aménageur qui conçoit et réalise l'opération seul. Elle doit alors définir ses exigences dans le cahier des charges de cession du terrain.

La région Centre peut financer en partie des études de faisabilité.



PHASE PREALABLE

Le projet global
L'accompagnement
L'association de la population
Le choix du site
La maîtrise foncière
Les enjeux
La procédure

* Le mode de réalisation

Le pré programme
Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir un mode de réalisation

	Avantages	Inconvénients
Régie	<i>Meilleur contrôle de l'opération</i>	<i>Fort engagement de la collectivité. Responsabilité financière</i>
<u>Mandat</u>	<i>Gestion facilitée de l'opération (comme si services internes)</i>	<i>La collectivité garde la responsabilité, y compris financière, de l'opération. Pas intéressant financièrement pour de petites opérations.</i>
<u>Concession d'aménagement</u>	<i>La collectivité participe à la conception de l'opération. L'aménageur peut préempter et exproprier</i>	<i>Nouveau régime pas encore défini en totalité. La collectivité n'est pas maître d'ouvrage.</i>
<u>Cession</u>	<i>« Déchargement » total de la collectivité</i>	<i>Perte totale de contrôle. Qualité de l'opération dépend des compétences de l'aménageur</i>



Les aménageurs n'interviennent que là où ils peuvent dégager un profit, ce qui n'est pas le cas de toutes les communes. Ainsi dans certaines zones, si la collectivité n'agit pas, le parc de logement n'évoluera pas.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

* **Le mode de réalisation**

Le pré programme

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir un mode de réalisation

Dans le cadre d'une recherche de qualité, nous conseillons d'utiliser :

- la régie si la commune souhaite garder la maîtrise totale de l'opération.
Il est alors essentiel qu'elle recoure à un assistant à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner.

- la concession d'aménagement si elle souhaite en confier la réalisation à un aménageur public ou privé.

Le contenu de la concession d'aménagement est primordial car il définit les relations entre la commune et l'aménageur.

Dans la suite du document, il ne sera plus question que de ces 2 modes de réalisation.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

*** Le pré programme**

*Le choix de l'équipe de
conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Tout synthétiser dans un pré-programme

Le pré-programme est un document essentiel qui sert pour le choix d'une équipe de conception mais également, selon le mode de réalisation choisi, pour rédiger le contenu d'une concession d'aménagement.

Il permettra au concepteur ou au concessionnaire de décrypter le projet et les enjeux de la collectivité.

Un pré-programme contiendra :

- le rappel du contexte (projet global de développement, ...)
- une présentation rapide du site retenu notamment de ses atouts et contraintes potentiels)
- les objectifs du projet
- la procédure d'urbanisme (ZAC ou lotissement) et le mode de réalisation choisi

Ce document doit également préciser les autres composantes du projet : des logements sociaux, un équipement public, des activités économiques, ...

La rédaction de ce document doit associer le comité de pilotage. Il peut ensuite être présenté à l'ensemble du conseil municipal afin de leur faire partager les objectifs du projet.

Il peut également être soumis à la population.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

** Le choix de l'équipe
de conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir une équipe de conception

Une mission de maîtrise d'œuvre est une prestation de service intellectuel qui revêt deux aspects indissociables : la conception d'un projet et la conduite de sa réalisation.

Choisir un maître d'œuvre est un exercice délicat car il faut évaluer la capacité du concepteur à exprimer les objectifs du maître d'ouvrage. N'oublions pas que les conséquences d'un mauvais choix sont « durables » (dans le mauvais sens du terme).

Selon le montant et la spécificité de l'opération, quatre procédures existent mais en réalité, il existe deux façons très différentes de choisir une équipe de conception :

- sur les compétences, références et moyens des candidats : procédure adaptée et procédure négociée spécifique
- sur la base d'une prestation préfigurant le projet : concours et marchés de définition



On parle d'équipe de conception car il faut au moins un architecte ou urbaniste, un paysagiste et un géomètre pour pouvoir intégrer les différents critères de qualité dans l'étape de conception.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

** Le choix de l'équipe
de conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir sur références ... et après dialogue

La procédure adaptée : en dehors de l'obligation de publication d'un avis d'appel public à la concurrence dans la presse écrite au dessus de 90000 € HT, les modalités de publicité et de mise en concurrence sont librement déterminées par la collectivité.

La procédure négociée : la collectivité choisit le titulaire du marché après consultation de candidats et négociation des conditions du marché avec plusieurs d'entre eux (au moins trois).

En dessous du seuil de 230 000 € HT, si l'on souhaite choisir sur références, il est plutôt conseillé de recourir à la procédure adaptée, en instituant un dialogue car la procédure est plus simple à mettre en œuvre.

Quelle que soit la procédure envisagée, le choix de l'équipe de conception ne doit pas se faire uniquement sur la base de l'analyse de compétences et de références mais aussi suite à un dialogue avec un ou plusieurs candidats.



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

*L'association de la
population*

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

** Le choix de l'équipe
de conception*

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Choisir après remise de prestations

Le concours de maîtrise d'œuvre : la personne publique choisit, après mise en concurrence et avis du jury, un projet, avant d'attribuer, au lauréat du concours, un marché.

Les marchés de définition : cette méthode consiste à organiser une réflexion et un dialogue avec 3 experts, autour du pré-programme du maître d'ouvrage, pour le tester, le préciser, indiquer des orientations possibles de mise en oeuvre et esquisser des solutions. Au final, le maître d'ouvrage pourra choisir la meilleure proposition et passer directement un marché de maîtrise d'œuvre avec l'équipe retenue.

La conduite de ces procédures est complexe. Le maître d'ouvrage peut se faire assister par un professionnel comme l'ADUC, le CAUE ou une société d'économie mixte (SEM).



PHASE PREALABLE

Le projet global

L'accompagnement

L'association de la population

Le choix du site

La maîtrise foncière

Les enjeux

La procédure

Le mode de réalisation

Le pré programme

* Le choix de l'équipe de conception

PHASE CONCEPTION

PHASE REALISATION

Récapitulatif des procédures

	Avantages	Inconvénients	Selon le montant du marché (en € HT)		
			Moins de 90000	90000 à 230000	Plus de 230000
<u>Procédure adaptée</u>	Souplesse d'utilisation car seulement quelques règles à respecter	Choix sur références uniquement	Obligatoire	Obligatoire avec avis d'appel public à la concurrence	Interdite
<u>Procédure négociée</u>	Permet de dialoguer avec les candidats	Choix sur références uniquement	Possible	Possible	Obligatoire dans certains cas
<u>Concours</u>	Permet de choisir sur une esquisse	Rémunération des candidats Procédure complexe Candidatures anonymes (si >230000€)	Possible	Possible	Obligatoire
<u>Marchés de définition</u>	Permet d'explorer différentes pistes /scenarii	Rémunération des études de définition Procédure longue et complexe	Possible (la procédure d'attribution des marchés doit respecter les seuils)		



PHASE
PRELABLE

* PHASE
CONCEPTION

PHASE
REALISATION

PHASE CONCEPTION



PHASE PREALABLE

* PHASE CONCEPTION

Le projet

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE REALISATION

La phase de conception

Cette phase comprend :

- le travail « pur » de conception en intégrant les critères de qualité dans chaque composante du projet
- la transcription du projet pour encadrer les futures constructions
- l'élaboration de plusieurs documents administratifs

Pour suivre le travail de conception, la **création d'un groupe de travail** est indispensable. Il sera animé par le maire, l'AMO et l'équipe de conception.

Le groupe de travail doit associer au minimum :

- Le conseil municipal
- Les différents partenaires : le PNR, le CAUE, l'ADUC, la DDE, l'ADEME
- Les gestionnaires de la collecte des ordures ménagères, des réseaux d'eau et d'électricité)
- Les bailleurs sociaux (le cas échéant)
- Les riverains du projet (habitants et usagers)



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

*** Le projet**

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE
REALISATION

Intégrer les critères dans le projet

Il s'agit d'intégrer les critères de qualité retenus par la commune dans les différentes composantes du projet :

- le découpage parcellaire
- la voirie
- l'implantation du bâti
- le bâti
- le mobilier urbain et les éléments techniques
- les aménagements paysagers et les espaces publics

Au préalable, un diagnostic du site doit donc avoir été effectué.

PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET LES PATRIMOINES	PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE	FAVORISER LA VIE SOCIALE
1. L'espace et les sols 2. Le patrimoine naturel et la biodiversité 3. Le patrimoine bâti 4. L'eau 5. L'énergie 6. Les matériaux	7. Le paysage 8. La forme urbaine 9. Les espaces publics 10. Les déplacements 11. La sécurité et la santé	12. La mixité 13. L'accessibilité 14. La sociabilité



Les symboles ① renvoient aux cibles concernées par la recommandation.

Le symbole € signifie que cette recommandation permet de faire des économies financières.



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

* Le projet

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE
REALISATION

Le découpage parcellaire

Recommandations

- dessiner des parcelles de petite taille pour économiser le foncier ① €
- dessiner des parcelles de forme allongée : elles permettent une meilleure occupation de l'espace et consomment moins de voiries et de réseaux (le linéaire sur la rue est réduit) ① €
- dessiner des parcelles de tailles variées pour avoir une mixité sociale, une diversité des formes urbaines et des usages ⑧ ⑫
- s'inspirer du découpage parcellaire existant dans la commune ⑦ ⑧
- anticiper les futures ombres portées entre bâtiments et les minimiser ⑤
- regrouper les parcelles en différents îlots clairement constitués pour améliorer la lisibilité de l'opération et sa diversité ⑤



PHASE PREALABLE

PHASE CONCEPTION

* Le projet

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE REALISATION

La voirie

Recommandations

utiliser différents types de voies (voie principale, rue de quartier, ruelle, venelle, chemin, ...). Cela permet d'adapter la largeur et le traitement des voies à l'usage qui en sera fait et d'introduire de la diversité voire à recréer un effet de rue pour peu que l'implantation des bâtiments soit également pensé en ce sens 7 10 €

- relier physiquement le nouveau quartier au reste de la commune (les voies d'accès principales ne doivent pas être des cul-de-sac) pour faciliter les échanges 5 10 13

- s'appuyer sur la topographie du site et/ou sur les lignes fortes du paysage (trame bocagère pré-existante, ...) 1 2 7

- prendre en compte les futures extensions (amorce des voies) 13 €

- ponctuer la trame viaire par des espaces publics : place, placette, cour. Leur rôle est à la fois social (lieu de rencontre et de détente) et fonctionnel (accès aux parcelles, stationnement, ...) 7 8

- profiter de l'opération pour améliorer le fonctionnement de la commune (liaison inter-quartier, entrée de ville, ...) 13 €



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

* Le projet

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE
REALISATION

La voirie

Recommandations

- aménager des chemins sécurisés pour les piétons et les cyclistes. Ils doivent être reliés aux réseaux existants à l'échelle communale et/ou intercommunale. Leur vocation est double : lien vers les commerces, services, équipements publics (notamment l'école), ... et espace de détente ⑤ ⑩ ⑪ ⑬
- adapter les aménagements aux besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite ⑬
- prévoir des zones « sans voiture » ⑤ ⑩ ⑪
- intégrer le stationnement sur des espaces polyvalents ⑦ ⑩
- limiter l'imperméabilisation en utilisant des revêtements perméables (pavés, graviers, ...) ④ ⑪
- traiter les eaux pluviales des chaussées et des parkings ④ ⑪



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

* **Le projet**

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE
REALISATION

L'implantation des bâtiments

Recommandations

- orienter les bâtiments de façon à maximiser les apports solaires passifs (pour le chauffage et l'éclairage naturel) **5** €
- limiter les ombres portées d'un bâtiment à un autre **5**
- s'inspirer de la trame bâtie existante (alignement en pignon, retrait de quelques mètres, ...) tout en cherchant à recréer un effet de rue **7** **8**
- proposer des implantations en mitoyenneté (bâtiment principal ou annexe) **1** **5**
- respecter la topographie naturelle du terrain **1**
- préserver l'intimité de chaque habitation (intérieur et extérieur (terrasse)) **14**
- optimiser la répartition des espaces libres autour de la maison (ne pas implanter les maisons en milieu de parcelle) **7** **14**
- prendre en compte les évolutions possibles du bâti (extension, ...) **8** €



Un règlement de lotissement peut définir pour chaque parcelle : la zone d'implantation du bâtiment principal, le sens de faîtage principal, des alignements en limite séparative de propriété (sur la rue ou en mitoyenneté)



PHASE PREALABLE

PHASE CONCEPTION

* Le projet

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE REALISATION

Les bâtiments et leurs extérieurs

Recommandations

- éviter les règles d'urbanisme trop restrictives qui rendent difficile la production d'un tissu urbain de qualité. Par exemple, pour limiter la hauteur des constructions, indiquer un nombre d'étages plutôt qu'une hauteur en mètres 7 8
- selon les contextes, s'inspirer des gabarits du bâti traditionnel (volumétrie, rapport longueur- largeur, matériaux, ...) 3 7 8
- pour les clôtures, s'inspirer du contexte local (région bocagère, murs, ...) et garantir une cohérence 3 7 8
- utiliser les clôtures pour limiter les vis-à-vis ou des dispositif architecturaux de type clostrat ou pergola 14
- réaliser un chantier à faibles nuisances 4 5 6 14
- utiliser des matériaux renouvelables, locaux, inoffensifs pour la santé et l'environnement 6 11
- penser le paysagement des jardins en périphérie extérieure du lotissement en fonction du contexte environnant (perception depuis les lointains pour une intégration réussie. Exemple : recourir à des essences locales pour ne pas trop trancher artificiellement avec la campagne environnante 7 9 2



PHASE PREALABLE

PHASE CONCEPTION

* Le projet

La transcription du
projet

Les documents
administratifs

PHASE REALISATION

Les bâtiments et leurs extérieurs

Recommandations

- recourir aux énergies renouvelables au moins pour le chauffage ou l'eau chaude sanitaire (chaufferie collective ou installations individuelles) ④ ⑤ €
- optimiser la consommation énergétique du bâtiment : orientation (voir implantation du bâti), dimensions et positions des fenêtres et baies vitrées, type de vitrage, localisation des pièces de la maison, matériaux composant les planchers et les parois (isolation, inertie thermique) ⑤ €
- prendre en compte le confort d'été : plantations d'arbres à feuilles caduques, volet filtrant, ... ⑤
- équiper les bâtiments avec des appareils économes en eau et en énergie ④ ⑤ €
- récupérer les eaux de toiture pour l'arrosage des jardins, ... ④ €
- gérer les eaux pluviales sur la parcelle (puit d'infiltration, ...) selon les caractéristiques des sols ④ €
- possibilité de recourir à des toitures végétalisées ④ ⑤ ⑪



PHASE PREALABLE

PHASE CONCEPTION

* Le projet

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE REALISATION

Le mobilier urbain et les éléments techniques

Recommandations

- harmoniser le mobilier urbain sur l'ensemble du bourg 7 9
- choisir un mobilier sobre à la fois dans son aspect et dans ses consommations énergétiques 5 7 €
- adapter l'éclairage du site (nombre de points lumineux, durée, direction et intensité de l'éclairage) aux besoins, pour ne pas générer de pollution lumineuse 5 11 €
- intégrer les éléments techniques (stockage des déchets ménagers, transformateurs, coffrets individuels techniques (électricité, ...), chaufferie collective, ...) : petit bâtiment isolé ou accolé, muret, caisson en bois, dans la clôture ou dans les murs des bâtiments, ... 7 9
- localiser judicieusement les aires de stockage des déchets ménagers : accessibilité pour les camions de ramassage, facilité d'utilisation pour les habitants, ... 6 7 11
- prendre en compte le long terme : choisir des matériaux robustes (par exemple, on ne changera pas un luminaire pendant au moins 20 ans) 6 €
- utiliser des matériaux renouvelables, locaux, inoffensifs pour la santé et l'environnement 6 11



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

*** Le projet**

*La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE
REALISATION

Les aménagements paysagers et les espaces publics

Recommandations

- définir un véritable projet paysager et créer de véritables espaces publics adaptés aux besoins : ne pas se contenter de végétaliser les espaces délaissés de l'opération ⑦ ⑨ ⑭
- s'appuyer sur la structure paysagère locale ⑦
- préserver le patrimoine naturel du site : dans les espaces publics (prévoir des emprises suffisantes pour la croissance des arbres) ou dans les parcelles privées (prévoir des distances suffisantes par rapport aux futures constructions et une sensibilisation des acquéreurs) ②
- utiliser les espaces verts de l'opération (espaces publics, clôtures végétales, jardins privés) pour reconnecter des milieux naturels entre eux (corridors écologiques) ②
- planter des espèces végétales locales et non envahissantes (se référer au Guide des plantations du PNR) ② ⑦
- intégrer les ouvrages de collecte et de stockage des eaux pluviales : fossés, noues engazonnées, bassin de rétention paysager ④ ⑦ €
- concevoir des espaces économes en entretien et en eau ④ €
- récupérer les eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts ④ €



PHASE PREALABLE

PHASE CONCEPTION

Le projet

* *La transcription du
projet*

*Les documents
administratifs*

PHASE REALISATION

Transcrire le projet

Pour que la réalisation de la zone soit conforme au projet, il faut le transcrire dans différents documents :

- pour un lotissement : dans le règlement du lotissement
- pour une ZAC : dans le PLU
- d'autres exigences peuvent être incluses dans les cahiers des charges de cession de terrain. Ces derniers sont obligatoires dans les ZAC et facultatifs, mais fortement conseillés dans un lotissement.
- les dossiers de consultation des entreprises qui vont effectuer les travaux, notamment les choix faits au niveau des matériaux et des végétaux. De même, le chantier à faibles nuisances doit également être précisé dans ce document.



PHASE PREALABLE

PHASE CONCEPTION

Le projet

*La transcription du
projet*

 *Les documents
administratifs*

PHASE REALISATION

Les documents administratifs

Ils dépendent de la procédure d'urbanisme choisie (ZAC ou lotissement) et de la taille de l'opération.

Étude loi sur l'eau : lors de la création d'un lotissement ou d'une ZAC, si la surface imperméabilisée est supérieure à 1 hectare, une déclaration au titre de la loi sur l'eau est obligatoire.

Cette étude doit permettre de déterminer l'impact de l'aménagement sur l'environnement, et les aménagements compensatoires à prendre pour limiter cet impact.

Étude d'impact et enquête publique : elles sont obligatoires pour une ZAC ou dans les lotissements de plus de 3000 m² de SHON et en l'absence de document d'urbanisme.

Déclaration d'utilité publique (DUP) : elle est nécessaire si il faut recourir à l'expropriation.



PHASE
PRELABLE

PHASE
CONCEPTION

* PHASE
REALISATION

PHASE REALISATION



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

 PHASE
REALISATION

Les travaux

*L'accompagnement
des constructeurs*

La phase de réalisation

Quel que soit le mode de réalisation choisi, cette phase contient deux moments importants :

- Les travaux d'aménagement du site : viabilisation, espaces publics, constructions éventuelles
- L'accompagnement des maîtres d'ouvrage des constructions : investisseurs, bailleurs sociaux, particuliers.



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

PHASE
REALISATION



Les travaux

*L'accompagnement
des constructeurs*

Les travaux

La réalisation des travaux est la concrétisation du schéma défini lors de la phase de conception. Aussi, les éléments importants (matériaux, types de végétaux, ...) sont transcrits par le maître d'œuvre dans le dossier de consultation des entreprises.

La mise en place d'un chantier à faible nuisances doit être spécifiée dans le dossier de consultation et peut être un critère de sélection supplémentaire pour les entreprises.

L'AMO peut avoir une mission de suivi des travaux.

Il est important de continuer à informer la population et surtout les riverains sur l'état d'avancement des travaux.



Un chantier à faibles nuisances a deux objectifs principaux : limiter les nuisances pour le personnel et les riverains (bruit, poussières, salissures, circulation, stationnement, ...) et minimiser les impacts sur l'environnement et sur les ressources naturelles.

Différents éléments sont ainsi à prendre en compte : les engins utilisés, les techniques, matériaux et produits mis en œuvre et la gestion et l'évacuation des déchets.



PHASE
PREALABLE

PHASE
CONCEPTION

PHASE
REALISATION

Les travaux



**L'accompagnement
des constructeurs**

L'accompagnement des maîtres d'ouvrage des constructions

Même si la collectivité a déjà inscrit un certain nombre de prescriptions dans le règlement du lotissement ou dans son document d'urbanisme pour garantir la qualité de l'opération, tout ne peut pas être imposé à travers des documents réglementaires. Aussi pour aller au bout de la démarche, il est nécessaire de mettre en place un accompagnement des particuliers qui vont construire leur maison. Pour cela deux moyens :

- **l'information/ sensibilisation** : il faut expliquer la démarche de la collectivité et l'intérêt pour le particulier d'avoir une maison économe en énergie, ... (selon les critères définis par la collectivité). Cela peut se faire à travers la distribution de plaquettes (lors de la demande de certificat d'urbanisme par exemple) ou de réunions publiques d'information (avec des intervenants techniques pour répondre aux questions de l'assemblée).

- **l'accompagnement par un architecte/urbaniste** : il permet de mieux intégrer les critères dans les projets individuels. Plusieurs rencontres peuvent ainsi être prévues avec l'architecte-conseil de l'opération. Les rencontres doivent être prises en charge par la collectivité ou par l'aménageur, selon les cas.



Tout ce dispositif doit être prévu dès le départ et inscrit dans le contrat liant la collectivité à son AMO, dans le contrat du maître d'œuvre ou dans le contrat avec l'aménageur.



FICHES



Sommaire des fiches

[La HQE](#)

[L'AEU](#)

[Des opérations intéressantes](#)

[Les possibilités de financements](#)

[L'AMO](#)

[Les outils de la concertation](#)

[Le DPU](#)

[L'expropriation](#)

[Les critères à mettre en œuvre pour concevoir une extension urbaine durable](#)

[Le lotissement](#)

[La Zone d'Activité Concertée \(ZAC\)](#)

[Le mandat](#)

[La concession d'aménagement](#)

[Le cahier des charges de cession](#)

[La procédure adaptée](#)

[La procédure négociée](#)

[Le concours de maîtrise d'œuvre](#)

[Le marché de définition](#)



La Haute Qualité Environnementale (HQE)

La Haute Qualité Environnementale découle de l'application des principes du développement durable dans l'acte de construire.

C'est une démarche de management environnemental d'un projet qui vise à limiter les impacts environnementaux et sanitaires qui résultent de la conception, de la construction, de l'usage, de l'exploitation et de la déconstruction d'un bâtiment.

Elle définit la qualité environnementale d'une construction à travers 14 cibles :

MAITRISER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT EXTERIEUR

ECO-CONSTRUCTION

1. Relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat
2. Choix intégré des procédés et produits de construction
3. Chantier à faibles nuisances

ECO-GESTION

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Gestion de l'entretien et de la maintenance

CREER UN ENVIRONNEMENT INTERIEUR SATISFAISANT

CONFORT

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

SANTE

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau



Pour en savoir plus www.assohqe.org



L'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)

L'AEU est un outil qui vise à favoriser et faciliter la prise en compte des aspects environnementaux et d'efficacité énergétique dans tout projet d'urbanisme opérationnel ou de planification, en proposant une approche globale et transversale. Il s'agit d'une démarche d'accompagnement de projet.

L'AEU se décline selon les thématiques suivantes :

- les choix énergétiques
- l'environnement climatique
- la gestion des déplacements
- la gestion des déchets
- l'environnement sonore
- la gestion de l'eau
- le traitement de la biodiversité



Pour en savoir plus [L'AEU en 5 questions](#)



Les financements existants

Recours à un AMO HQE ou AEU (pour un projet d'aménagement)

50% du coût de l'étude plafonné à 20 000 € HT financé par l'ADEME

Études préalables d'aménagement (opérations « Cœurs de village » de la région Centre)

- Étude globale (communes entre 2000 et 7000 habitants) : 40% du coût HT de l'étude, non plafonné
- Audit d'aménagement (communes de moins de 2000 habitants) : 90% du coût HT de l'étude plafonné à 8000 € HT
- Étude pré-opérationnelle : 40% du coût HT de l'étude, non plafonné



Les outils de la concertation

Les différents niveaux de la concertation sont les suivants :

L'information constitue la première étape. Elle est par essence unilatérale. Une information de qualité est complète et disponible. Aujourd'hui si l'information est nécessaire, elle n'est pas suffisante pour créer le dialogue.

Moyens : presse, bulletin municipal, plaquettes, exposition, site Internet, réunion publique, visites sur le terrain...

La consultation consiste simplement à recueillir un avis ; le débat n'y est pas associé.

Moyens : registre mis à la disposition du public (lors d'une exposition par exemple), permanences en mairie, diffusion de questionnaires, ...

La participation : c'est l'étape qui permet le débat et un réel échange.

Moyens : débat public, atelier thématique, commission extra-municipale, participation des écoliers, ...



Le droit de préemption urbain (DPU)

C'est un instrument d'acquisition foncière plus souple que l'expropriation, moins onéreux et moins traumatisant pour le propriétaire qui n'est pas dépossédé de son bien contre son gré.

Il peut tout à fait être utilisé pour acquérir des terrains pour y réaliser une opération d'aménagement car parmi ses objets figure « mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat ou des réserves foncières ayant le même objet ».

Il est mis en place par délibération du conseil municipal, sans obligation de justification (sauf pour une carte communale).

Il peut être institué dans les zones U et NA des POS, dans les zones U et AU des PLU, dans une zone délimitée spécifiquement dans carte communale (pour une opération bien précise dans ce cas là !) ou sur un territoire couvert par un Plan de sauvegarde et mise en valeur (PSMV).

Pour en savoir plus sur le droit de préemption urbain



L'expropriation

C'est la commune qui est compétente pour exproprier. Elle peut déléguer cette compétence à des sociétés d'économie mixte ou dans certains cas à des aménageurs privés.

Pour pouvoir exproprier, il faut que le projet soit déclaré d'utilité publique par l'État.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est courante dans les ZAC. Elle est plus rare pour un lotissement. Dans les deux cas, le dossier de DUP doit être très argumenté.

Le Conseil d'État considère qu'une opération est d'utilité publique « *lorsque les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients sociaux ne sont pas excessifs par rapport aux intérêts de l'opération* ».

Il s'agit d'un raisonnement en trois temps : l'opération est-elle réellement justifiée ? Était-il possible d'éviter l'expropriation ? Les inconvénients ne sont ils pas excessifs ?

Pour en savoir plus sur l'expropriation



La convention de mandat

Par un mandat, les collectivités locales peuvent confier le soin de procéder en leur nom et pour leur compte à la réalisation d'études, à des acquisitions foncières, à l'exécution de travaux et à la construction d'ouvrages ou de bâtiments de toute nature.

Un mandat peut être passé par convention avec une SEM ou un établissement public y ayant vocation.

La convention de mandat détermine :

- les conditions techniques, administratives et financières de la réalisation des travaux,
- les conditions dans lesquelles le mandant exercera un contrôle technique des travaux, ou assurera leur direction technique et procédera à la réception des ouvrages et bâtiments,
- le cas échéant, les conditions dans lesquelles le mandant mettra à la disposition du mandataire les fonds nécessaires ou procédera au remboursement des dépenses exposées par le mandataire.

Enfin, la convention peut, éventuellement, habiliter le mandataire à solliciter et à percevoir directement les subventions ou les prêts susceptibles d'être accordés. Le mandataire, agissant au nom et pour le compte de la collectivité, est tenue de respecter les réglementations qui s'appliquent à cette collectivité.



La concession d'aménagement

Dans une concession d'aménagement, le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et des équipements de l'opération, ainsi que la réalisation des études et de toutes les missions nécessaires à leur exécution.

Ce mode d'aménagement, issu de la loi du 20 juillet 2005, remplace la convention publique d'aménagement et la concession ordinaire.

La loi du 20 juillet 2005 a introduit trois changements majeurs :

- Il n'existe plus qu'un seul mode de concession. Ainsi une concession d'aménagement peut être passée avec un **aménageur public ou privé**.
- L'attribution d'une telle concession est soumise à une **procédure de publicité** permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes.
- Le concessionnaire peut acquérir les biens nécessaires à la réalisation de l'opération par **expropriation ou préemption**.

La loi précise également que les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre et de travaux conclus par le concessionnaire dans le cadre de la concession sont soumis à une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Il faut maintenant attendre les décrets d'application pour préciser un certain nombre d'éléments et notamment les procédures de publicité et de concurrence.



La cession du terrain

Le cahier des charges de cession de terrain est un document contractuel qui détermine les conditions de cession de terrain dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement ...). Il permet de compléter les règles d'urbanisme en vigueur dans le document d'urbanisme et dans le règlement de lotissement si il existe.

Il retranscrit, dans le cadre d'un acte notarié de seing privé, les engagements de chaque partie : la collectivité et l'acquéreur. On peut donc y mettre toute sorte d'engagement attaché à la vente. Mais cela ne peut être que le fruit d'une longue démarche concertée et argumentée si l'on veut vendre le terrain.

Dans le cas d'un lotissement, le cahier des charges de cession de terrain permet de faire perdurer dans le temps les règles d'urbanisme. En effet, un règlement de lotissement cesse de s'appliquer au bout de 10 ans, sauf sur demande contraire des colotis (cas extrêmement rare).

Au minimum, le cahier des charges doit conditionner la vente à la construction effective pour éviter le gel foncier de propriétaires voulant s'éviter un voisinage trop proche...



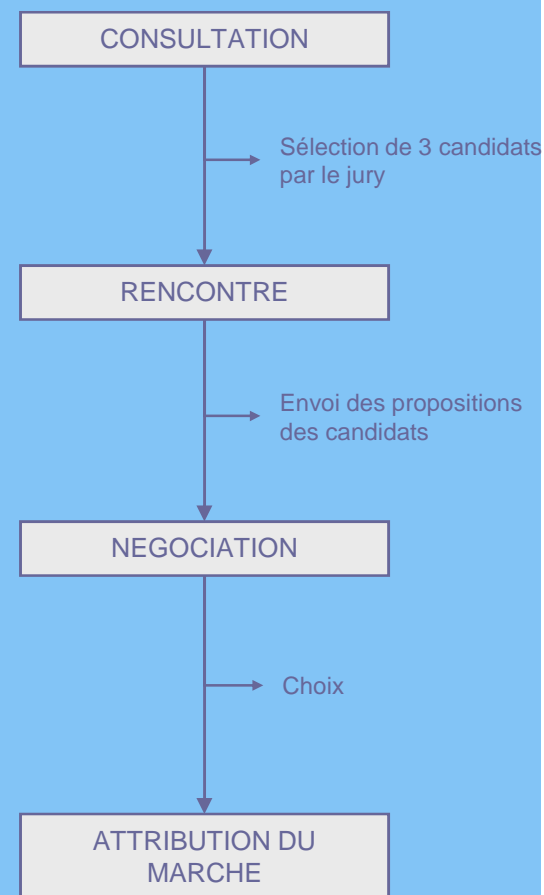
La procédure négociée

Cette procédure peut être utilisée pour des marchés supérieurs à 230 000 € par les collectivités, à la place du concours, « lorsque la prestation de services à réaliser est d'une nature telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies avec une précision suffisante. »

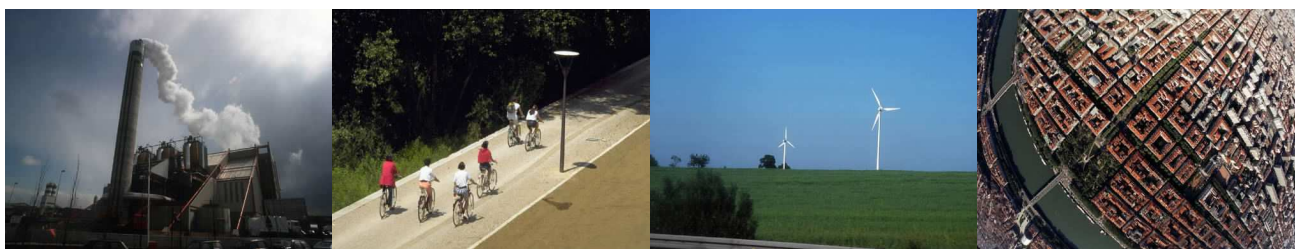
Le maître d'ouvrage peut y avoir recours en dessous de 230 000 € si il estime que l'enjeu de l'opération le mérite.

Pour des marchés supérieurs au seuil européen, il paraît plus approprié de recourir au concours ou aux marchés de définition simultanés.

En effet, pour des marchés importants, il est préférable que le maître d'ouvrage puisse baser ses choix sur des éléments concrets, ce que ne permet pas la procédure négociée



Pour en savoir plus sur la procédure négociée spécifique



Environnement et urbanisme

**POUR UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE
L'ENVIRONNEMENT**

DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

ET LES DOCUMENTS D'URBANISME

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

SUR L'URBANISME

(AEU)

DOCUMENT DE SYNTHESE

ADEME



DISPOSITIF DE FORMATION

INTER-REGIONAL GRAND OUEST

1^{ère} JOURNEE DE SENSIBILISATION

Nantes – le 01/07/2003

SOMMAIRE

L'AEU en 5 questions :

- 1. Pourquoi une nouvelle approche environnementale des projets urbains ?**
- 2. En quoi élus et professionnels de l'urbanisme sont-ils concernés ?**
- 3. Quels sont les objectifs de l'AEU ?**
- 4. Quels sont les sujets traités ?**
- 5. Quelle est la démarche proposée par l'ADEME ?**

ANNEXES

- I. Trois lois pour revisiter l'approche environnementale des projets urbains**
- II. Glossaire**
- III. Sources documentaires**

L'AEU en 5 questions

Les évolutions législatives de ces deux dernières années (LOADDT, Loi sur le renforcement et la simplification de la coopération intercommunale, et surtout loi SRU) imposent désormais, pour tous les projets de développement urbain, d'engager une réflexion sur les enjeux du développement durable et d'adopter une démarche globale et transversale intégrant les différentes préoccupations environnementales, sociales et économiques.

C'est pourquoi l'ADEME a décidé de proposer aux responsables de l'aménagement urbain une démarche intitulée « Approche environnementale sur l'urbanisme ».

1. Pourquoi développer une nouvelle approche environnementale des projets urbains ?

Dès 1996, dans le but de favoriser la prise en compte des enjeux énergétiques et environnementaux dans les opérations d'urbanisme opérationnel et les démarches de planification, l'ADEME a développé une méthodologie d'approche environnementale à l'échelle des projets d'aménagement ou de planification locale.

Elle visait alors, en amont des choix d'urbanisme opérationnel ou de planification, à proposer une réflexion globale et transversale sur les préoccupations environnementales : l'énergie, le climat, les déplacements, le bruit, les déchets, l'eau et l'assainissement.

Aujourd'hui l'opportunité d'une telle approche se trouve renforcée d'une part par le nouveau contexte réglementaire - la loi Solidarité et Renouvellement Urbain impose le développement durable comme enjeu fondamental commun à tous les documents et projets d'urbanisme -, et d'autre part par les engagements nationaux (lutte contre l'effet de serre, plafonds nationaux d'émissions atmosphériques,...) et plus locaux (respect des PRQA et des PPA, engagements contractuels type ATEnEE par exemple).

La réforme du contexte législatif de l'urbanisme tout autant que les évolutions de problématique de la gestion urbaine de proximité, les progrès méthodologiques et techniques enregistrés dans les divers champs environnementaux, les nouvelles démarches connexes portées par l'ADEME ont suscité une profonde révision de l'AEU.

Désormais, l'« Approche Environnementale sur l'Urbanisme » (AEU) propose aux maîtres d'ouvrages et maîtres d'œuvre une démarche d'accompagnement des projets d'urbanisme en matière d'environnement et d'énergie.

2. En quoi élus et professionnels de l'urbanisme sont-ils concernés ?

La gestion des questions environnementales s'inscrit dans un cadre réglementaire précis qui définit les différents niveaux de responsabilités. Ces questions ne relèvent pas toujours directement de la compétence d'un élu mandaté par une collectivité pour gérer l'aménagement urbain, ni d'un urbaniste professionnel. Pourtant, les projets de planification, d'urbanisme ou d'aménagement opérationnel ont de fait un lien direct avec la gestion des questions environnementales :

- ils doivent être en conformité avec les outils de planification, opposables au tiers, auxquels doivent se référer les acteurs locaux pour l'organisation de la gestion environnementale à l'échelon d'un territoire,
- ils sont sensés prévoir et spatialiser des équipements ou des dispositifs visant à compenser les effets environnementaux qu'ils induisent dans des conditions conformes aux exigences réglementaires.

L'appréhension des questions environnementales ne se réduit pas à ces seuls aspects de conformité réglementaire, pour lesquels existent des réponses d'ordre technique. Elle se pose également en termes d'aménagement et de gestion des territoires, face auxquels les acteurs compétents et responsables sur ces questions se retrouvent parfois démunis (compétences partagées entre une pluralité d'acteurs, mobilisation de cultures techniques diversifiées).

La démarche AEU vise donc à permettre aux responsables de la planification territoriale, de l'urbanisme et de l'aménagement urbain d'intégrer les contraintes liées à la gestion des questions environnementales en amont des projets et aux différentes échelles de projets (SCOT, PLU, aménagements opérationnels). Elle permet ainsi d'anticiper les problèmes à venir, voire de contribuer à améliorer l'organisation de la gestion environnementale à l'échelle d'un territoire en mobilisant et en associant « au bon moment » une pluralité d'acteurs aux compétences diversifiées.

3. Quels sont les objectifs de l'AEU ?

Contribuer au respect des exigences réglementaires en matière d'environnement

L'approche environnementale des projets urbains conduit à faciliter la mise en application des outils de planification environnementale, quelle que soit leur échelle. Les objectifs à atteindre dans le cadre d'une AEU sont donc a minima la conformité réglementaire ce qui implique la cohérence des actions urbaines avec les outils de planification environnementale. Au cours des dernières années, la France a en effet développé un arsenal législatif conséquent en matière d'environnement (loi sur les déchets, loi sur l'eau, loi sur le bruit, loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie). Par ailleurs, certains pays européens ont pu aller plus loin dans la fixation d'exigences environnementales dans certains domaines ; la référence au cadre européen peut donc constituer une opportunité pour rechercher un "mieux" environnemental, dépassant le strict respect des réglementations nationales.

Faciliter l'intégration des politiques environnementales dans le projet

L'approche environnementale propose une analyse des liens entre les politiques environnementales et les politiques d'aménagement de la collectivité. Elle permet d'effectuer d'éventuels arbitrages entre des choix d'aménagement et des objectifs environnementaux, voire entre différents objectifs environnementaux. Elle est donc l'occasion de rechercher la globalité et la cohérence dans un projet.

Concrétiser les principes d'une qualité urbaine plus durable

Une approche environnementale est en mesure de proposer, à la collectivité ou au maître d'ouvrage, différentes options stratégiques ou techniques et d'anticiper sur leurs effets en termes de valorisation du territoire. Ces effets peuvent être d'ordre social, économique, environnemental, spatial ; ils peuvent concerner l'environnement global ou l'environnement local, et se répercuter à court ou à long terme. L'identification des principaux enjeux permet ensuite de fixer des objectifs opérationnels adaptés à la problématique urbaine concernée et au contexte local.

Contribuer concrètement à la qualité environnementale des projets urbains

La conduite des projets urbains constitue un cadre adapté à l'appréhension et à l'intégration de manière récurrente et transversale des problématiques environnementales à différents niveaux depuis les études préalables et le diagnostic jusqu'à la formalisation des documents et dossiers rendus publics. L'approche environnementale sur l'urbanisme est par ailleurs l'occasion d'infléchir l'économie générale des formes urbaines par la recherche d'une qualité environnementale globale nécessitant de bien identifier les marges de manœuvre existantes, de réaliser des arbitrages parfois difficiles entre l'amélioration de la gestion environnementale et les aspirations de développement, et d'ouvrir la voie à la mise en œuvre de solutions techniques dont la performance est à mesurer à l'aune de multiples critères.

4. Quels sont les sujets traités ?

L'ensemble des sujets traités dans l'AEU a ceci de commun qu'ils interfèrent tous de manière directe ou indirecte, avec l'économie générale des formes urbaines et la qualité paysagère des projets.

Les choix énergétiques

La planification territoriale de l'énergie a longtemps été une prérogative de l'Etat, qui agissait à travers les entreprises publiques (électricité, gaz, pétroliers). La modification du statut des entreprises du secteur de l'énergie, l'ouverture des marchés de l'énergie, le processus de décentralisation déjà amorcé et sans doute renforcé dans les années à venir par les pouvoirs publics, la sensibilisation croissante des citoyens aux questions environnementales, voilà autant d'évolutions qui vont inciter les collectivités territoriales à s'approprier la question et à élaborer leur propre stratégie territoriale.

L'environnement climatique

Au cours des dernières décennies, la conception des formes urbaines s'était peu à peu affranchie de la connaissance des caractéristiques climatiques locales. Or la référence à l'environnement climatique va dans le sens d'une meilleure maîtrise de l'énergie dans l'habitat : récupération active ou passive des apports solaires, gestion du confort thermique d'hiver et d'été. Elle est aussi un facteur important d'amélioration du cadre de vie ; il s'agit notamment d'offrir une ambiance climatique favorable pour les déplacements piétonniers ou les espaces de vie extérieurs en veillant à l'adéquation entre leurs usages et leurs conditions d'ensoleillement ou de protection aux vents.

La gestion des déplacements

Bien que des équipes pluridisciplinaires travaillent aujourd'hui sur les projets urbains, la façon d'aborder la gestion des déplacements est trop isolée pour espérer des progrès rapides. Il est donc nécessaire de repenser une démarche globale de la gestion des déplacements dans une cohérence environnementale et urbanistique. L'une des principales difficultés réside dans l'hétérogénéité du territoire : si on ne tient pas assez compte de l'organisation des déplacements, on risque de remettre en cause des équilibres existants ou de reporter le problème ailleurs. L'autre difficulté est aussi d'intégrer les évolutions des projets de voiries, de transports en communs ou des évolutions urbaines. De ce point de vue, l'aspect organisation, et même stratégie ne doit jamais être négligé.

La gestion de l'eau

Dès la plus haute Antiquité, l'homme a su mettre l'eau à son service, avec un degré de maîtrise remarquable. Aujourd'hui plus que jamais, l'eau est indispensable au maintien de la vie mais aussi de notre économie. Les collectivités sont en première ligne dans la mise en application des grandes orientations de la loi sur l'eau et de ses différentes déclinaisons territoriales : SDAGE, SAGE, etc. Elles le sont à deux titres : en tant qu'acteurs de la gestion de l'eau et en tant qu'acteurs de l'aménagement territorial.

La gestion des déchets

Quelle que soit son échelle, tout projet d'urbanisme intervient sur un territoire donné pour lequel existent forcément des prescriptions et des obligations en matière de gestion de déchets. Celles-ci relèvent toutes des mêmes principes fondamentaux. Cependant, elles peuvent être, plus ou moins contraignantes, et plus ou moins précises, selon qu'il s'agit de déchets ménagers et assimilés, de déchets professionnels ou de déchets de chantiers.

L'environnement sonore

Même si elle ne représente pas, de toute évidence, un enjeu planétaire de même nature que d'autres questions environnementales, la gestion de l'environnement sonore mérite plus que jamais d'être intégrée aux exigences de développement durable et aux stratégies de long terme des Collectivités, concernant la protection de l'environnement et la santé publique. Il y a aujourd'hui, au moins en Europe occidentale, une réelle demande sociale en la matière.

Les sites et sols pollués

La reconstruction de la ville sur elle-même met souvent les collectivités en situation d'avoir à urbaniser des friches ou des délaissés d'anciennes activités industrielles, sans toujours connaître le poids de l'héritage en matière de pollution. Elles ont alors à affronter de multiples problèmes : complexité juridique en matière de responsabilité, mise en œuvre d'une stratégie de dépollution, adaptation de la nature au projet aux contraintes technique-économiques et aux exigences sanitaires.

La diversité biologique

Jusqu'à un passé récent, l'urbanisation s'est surtout développée en périphérie des villes au détriment des espaces agricoles et naturels. L'engagement d'une politique de lutte contre l'étalement urbain constitue un premier frein à la prédation des richesses écologiques. Toutefois, il apparaît de plus en plus clairement que le milieu urbain recèle en lui-même un potentiel de biodiversité. L'enjeu majeur est aujourd'hui d'offrir dans les villes des conditions favorables au maintien de cette biodiversité, notamment aux espèces animales et végétales les plus banales qui voient peu à peu leurs niches traditionnelles disparaître.

5. Quelle est démarche proposée par l'ADEME ?

Une démarche d'accompagnement des projets

L'AEU est une démarche d'aide à la décision et d'accompagnement des projets sur l'environnement ; elle est centrée aujourd'hui sur les domaines de compétences de l'ADEME, mais peut être élargie à d'autres thèmes (intégration des problématiques de la gestion de l'eau ou de la biodiversité par exemple). Elle est proposée aux collectivités locales qui s'engagent dans des démarches de planification stratégique ou de projets urbains, comme aux praticiens sensibles aux questions environnementales ou chargés de missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) :

- Réalisation d'un état des lieux de l'environnement : recensement des informations et des connaissances disponibles, mobilisation du système d'acteurs, identification des enjeux territoriaux, définition d'axes prioritaires d'actions ; le repérage des enjeux et objectifs contextuels permettent de déclencher les discussions entre la sphère politique et celle de la technique ;
- Assistance à la conduite du projet de façon à ce que les préoccupations environnementales soient intégrées tout au long du processus de projet : mise en place d'ateliers ou de groupe de travail, animation de réunions publiques, etc.
- Identification de thématiques ou de problématiques qui nécessitent des réflexions ou des analyses plus approfondies qui devront être menées par des spécialistes ; sur ce point, l'AEU peut aider à l'élaboration de cahiers des charges des prestations complémentaires à mener et à en analyser les résultats.

Une démarche adaptable à tous types de projets

L'AEU peut potentiellement concerner tout type de projets territoriaux et urbains. Cependant elle a surtout vocation à accompagner :

- L'élaboration des documents d'urbanisme, pour lesquels de nouvelles exigences ont été fixées notamment en matière d'environnement, de prise en compte transversale des enjeux et de participation de la population :
 - . les SCoT, outils de planification urbaine et stratégique, qui concernent des territoires d'un seul tenant et sans enclave, étendus à l'aire urbaine ou à plusieurs communes et fixent les grandes orientations en matière de développement et d'aménagement de l'espace.
 - . les PLU, expression du projet urbain de la commune, qui concernent l'intégralité du territoire d'une ou de plusieurs communes à l'exception des périmètres couverts par un plan de sauvegarde. Ils fixent des règles de court terme dans une perspective à moyen terme.
- La mise en œuvre des actions ou opérations d'aménagement engagées à l'intérieur de la commune dont le PLU devient le document de référence : création et/ou réalisation de ZAC, lotissement, réaménagement de quartier, aménagement d'espaces publics structurants mais aussi opération de renouvellement urbain.

Moyennant quelques adaptations, elle pourra être également appliquée à :

- L'élaboration de documents généraux mais plus thématiques tels que les Plans de Déplacements Urbains, les Programmes Locaux de l'Habitat, les Schémas d'Équipement Commercial. Leur territoire est limité géographiquement à une ou plusieurs communes. Les règles qu'ils édictent doivent concourir à la mise en œuvre des principes définis dans le SCOT ; la loi SRU insiste notamment sur la nécessité de rendre les PDU plus ambitieux et mieux articulés avec les documents d'urbanisme ; quant aux PLH, ils devront prendre en compte les obligations en matière logements locatifs sociaux.
- D'autres types de projets plus volontaires, plus politiques parfois, tels des cahiers des charges d'aménagement d'espace public comme à Rennes, des plans lumière ou plan d'espace public comme à Lyon, des chartes d'aménagement. Leur diversité ne permet d'en proposer une liste exhaustive.

Une démarche adaptable à la demande locale

La démarche proposée se veut globale mais souple et adaptable en fonction des processus de projets qui résultent d'une part d'une analyse contextuelle des fonctionnements et dysfonctionnements du territoire, et de l'autre des acteurs mobilisés, des moyens disponibles, des actions antérieures, des politiques développées...

Il s'agit notamment par un ensemble d'actions de faciliter l'élaboration puis la mise en application d'une stratégie environnementale en déterminant les moyens à mobiliser : quels savoir-faire, quelles personnes-ressources, à quel moment et selon quel processus ? Elle relève donc pleinement du management du projet et, au regard des enjeux locaux développés, doit susciter des approfondissements de connaissance ou des études complémentaires si besoin est.

Une démarche d'aide à la décision

En cherchant à proposer un nouveau regard, une nouvelle approche de l'urbanisme, l'AEU n'a pas pour autant vocation à se substituer à la démarche de projet urbain, portée par des équipes constituées d'urbanistes, de paysagistes et / ou d'architectes ou à proposer des expertises pointues, domaine des bureaux d'études spécialisés.

Ainsi l'AEU n'étant pas une étude d'impact sur l'environnement, elle n'a pas vocation à analyser de manière exhaustive les impacts directs ou indirects, immédiats ou différés, d'un projet. Toutefois elle doit donner un aperçu des conséquences possibles du projet et des effets attendus sur des aspects environnementaux, économiques ou sociaux :

- à titre d'illustration, par des exemples montrant quelles peuvent être les conséquences potentielles sur le plan économique et social de l'intégration dans une démarche de planification ou d'urbanisme des préoccupations environnementales et d'une logique de développement durable,
- comme produit des méthodes intégrées dans ce guide, et notamment en préconisant l'établissement de grilles de lecture ou tableaux de bord environnementaux permettant une évaluation des projets dans le temps.

Une démarche adaptable au rythme des projets

La conception des projets urbains et opérationnels passe par un certain nombre d'étapes clés : réalisation d'études préalables, finalisation d'un diagnostic, exercices de programmation, définition du projet, réalisation des dossiers, passage à la phase opérationnelle.

La réalisation d'une AEU est envisageable à toutes ces étapes depuis l'amont jusqu'à l'aval. Toutefois elle se révèle la plus pertinente à l'articulation de la phase de programmation et de la phase de définition du projet lorsqu'une équipe de maîtrise d'œuvre (urbaniste, paysagiste, ...) a été désignée. Elle fait alors le relais dans le champ des préoccupations environnementales entre une démarche d'analyse qui permet de définir des exigences en matière d'environnement et de développement durable et une phase opérationnelle qui transforme ces dernières en une sorte de référentiel de qualité urbaine durable.

L'AEU, des modalités d'assistance diverses, adaptables à la nature et au rythme des projets

	SCOT	PLU	OPERATIONS D'AMENAGEMENT
Un apport éventuel de compléments	Au diagnostic préalable	Au diagnostic et à l'étude d'environnement	A l'étude d'impact
Une assistance à l'exposé de l'état initial de l'environnement et des incidences des choix retenus sur l'environnement	Dans le rapport de présentation	Dans le rapport de présentation	Dans le rapport de présentation, inclus dans le dossier de création
Une contribution à la définition d'objectifs	Dans le PADD	Dans le PADD	Sur l'économie générale du projet
Une aide à la définition d'orientations	Dans le document d'orientation	Dans le PADD	Pour la programmation et la définition du projet
Une contribution à la formulation des prescriptions	Dans le document d'orientation	Dans le règlement	Dans les cahiers des charges de cession ou de concession d'usage des terrains
Une possibilité d'optimiser le projet en matière d'environnement	En s'assurant de la cohérence entre la politique de développement urbain et les politiques environnementales	En intégrant des critères environnementaux dans l'élaboration du projet urbain	En permettant d'ajuster le projet au regard des contraintes et des atouts en matière d'environnement
Une possibilité de définir un cadre de référence environnemental facilitant la mise en application du projet et son suivi	Pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones et la création de quartiers nouveaux	Pour l'évaluation de la conformité des permis de construire	Pour la promotion de la qualité environnementale des espaces publics et des constructions
Une assistance à la conduite du projet	Par une participation aux groupes de travail pluridisciplinaires mis en place	Par une participation à des groupes pluridisciplinaires de travail existants ou à créer	Par l'animation de séances de travail collectif et pluridisciplinaire
Une participation au processus de concertation	Animation de réunions de travail réunissant des représentants associatifs ou des collectifs d'habitants Réunions publiques de concertation Contributions aux documents d'information et de communication		

ANNEXES

I. TROIS LOIS POUR REVISITER L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS URBAINS

La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire

La LOADDT définit de nouveaux territoires de projet, les Agglomérations, les Pays et les Parcs Naturels Régionaux, qui doivent se doter d'un projet d'aménagement et de développement durable.

La LOADDT met en avant la volonté d'optimiser les ressources sur le long terme, en combinant préservation de l'environnement, efficacité économique et équité sociale sur des territoires dits « de projet », regroupant plusieurs communes enjointes à définir des objectifs de développement économique, social, culturel, touristique.

Dans le cadre des structures intercommunales mises en place suite à la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, de nouvelles formes de contractualisation ont été créées, dans le but de définir aux différentes échelles du territoire les objectifs d'aménagement des collectivités territoriales et d'en négocier leur financement avec l'Etat. Par ces nouveaux contrats, l'Etat s'engage avec ses partenaires locaux, à mettre en œuvre de façon concertée, des politiques territorialement de développement solidaire et de renouvellement urbain. L'objectif est de mettre les politiques publiques au service d'un projet territorial global.

La loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale

La circulaire du 13 juillet 1999 relative aux « Principales orientations de la loi relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale » précise que cette loi est le « complément indispensable de la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire ». Elle fournit les outils décentralisés nécessaires à la mise en œuvre, au plus près des territoires et de leur diversité, des principes d'équilibre, de solidarité, d'efficacité économique et de protection de l'environnement posés par la LOADDT.

La loi du 12 juillet 1999 limite à trois les types de structure intercommunale :

- la Communauté de communes qui concerne les milieux faiblement urbanisés ou urbanisation diffuse),
- la Communauté d'agglomération plus adaptées aux zones urbaines,
- la Communauté Urbaine visant à favoriser l'émergence de métropoles régionales d'équilibre.

Elle redistribue les compétences, en particulier celles d'urbanisme et de gestion des déplacements. L'aménagement de l'espace et les actions de développement économique sont des compétences exercées de plein droit par l'ensemble des structures récemment créées. Pour la Communauté d'agglomération s'y rajoutent l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville.

Si les compétences relatives à la protection et la mise en valeur de l'environnement et à la politique du cadre de vie ainsi qu'à la gestion des services d'intérêt collectif (eau, assainissement) sont exercées de plein droit par les Communautés urbaines, elles restent optionnelles pour les Communautés d'agglomération et les Communautés de communes.

La loi Solidarité et Renouvellement urbain

Elle réforme les documents de planification urbaine afin de les rendre plus cohérents :

- **Les schémas de cohérence territoriale** qui succèdent aux anciens schémas directeurs (SD) réforment profondément les approches de planification urbaine en privilégiant leur caractère stratégique. Les élus définissent ensemble l'évolution de l'agglomération et les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité, de transports alors que les SD portaient essentiellement sur la destination des sols sans prendre en compte les autres politiques au niveau de l'agglomération (urbanisme, logement, déplacement). Ils sont, par ailleurs, soumis à enquête publique avant approbation et feront l'objet d'un examen périodique. Leur élaboration et révision ont été simplifiées mais conditionne désormais l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles et des zones d'urbanisation future des délimitées par les PLU ;
- **Les plans locaux d'urbanisme** succèdent aux POS. Ils présentent le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement. Ils doivent être compatibles avec les autres documents d'urbanisme notamment le SCT et sont soumis à enquête publique avant approbation. Il sont opposables au tiers en matière d'autorisation d'occupation des sols, et notamment de permis de construire ;
- **Les cartes communales** pour les petites communes dépourvues de PLU constituent un outil pour organiser l'évolution en matière d'urbanisme, après enquêtes publiques. Elles sont désormais reconnues comme de véritables documents d'urbanisme.

La loi propose également de nouveaux documents de renouvellement urbain et de gestion du développement, plans thématiques et opérationnels, tels les Plans de Déplacements Urbains, les Programmes Locaux de l'Habitat, les Schémas d'équipement commercial, les Opérations de Renouvellement Urbain.

Elle réforme la fiscalité de l'urbanisme pour favoriser une utilisation plus rationnelle des espaces et décourager l'urbanisme périphérique diffus et introduit notamment le principe d'une participation de l'ensemble des riverains pour le financement des voies nouvelles ou des travaux sur une voie préexistante qui doit être aménagée pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

II. GLOSSAIRE

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AEU	Approche environnementale sur l'urbanisme
AMO	Assistance à maîtrise d'ouvrage
LAURE	Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie
LOADDT	Loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
ORU	Opération de renouvellement urbain
PADD	Plan d'aménagement et de développement durable
PDE	Plan départemental d'élimination des déchets
PDU	Plan de déplacements urbains
PLH	Programme local de l'habitat
PLU	Plan local d'urbanisme
POS	<i>Plan d'occupation des sols</i>
PPA	Plan de protection de l'atmosphère
PRQA	Plan régional de la qualité de l'air
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SD	<i>Schéma directeur</i>
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SEC	Schéma d'équipement commercial
SRU	Solidarité et renouvellement urbain
ZAC	Zone d'aménagement concerté

III. SOURCES DOCUMENTAIRES

Sources documentaires

www.environnement.gouv.fr	Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable
www.equipement.gouv.fr	Ministère de l'Equipement, des Transports et du Logement
www.ademe.fr	Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
www.energie-cites.org	Association Energie-Cités
www.certu.fr	Centre d'Etudes sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques
www.association4D.org	Association 4 D (Dossiers et débats pour le Développement Durable)
www.dgcl.interieur.gouv.fr	Direction Générale des Collectivités Locales
www.cdc-mercure.fr	Mairie Conseils
www.gart.org	Groupement des autorités responsables de transport

Quelques références :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, Centre d'études sur les Réseaux, les Transports, l'Urbanisme et les constructions publiques (CERTU), avril 2002

L'état de l'environnement, Institut Français de l'Environnement, édition 2002

La ville et l'enjeu du développement durable, Marc Sauvez, rapport au Ministre de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement - La Documentation Française, Collection des rapports officiels, juin 2001

"Catalogue des Bonnes Pratiques des villes Européennes de 1995 à 2002", co-financé par l'ADEME et avec le soutien de la Commission européenne, programme ALTENER, Energie-Cités, août 2002

Urbanisme HQE, actions de villes européennes / Christiane Maurer, Energie-Cités pour le compte de l'ADEME Valbonne . - 1997

Ouvrages thématiques

Une bibliographie détaillée sera remise aux participants des modules de formation thématiques.



Comment choisir un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ?

La procédure

Il faut passer un marché de services. La procédure à appliquer est la procédure adaptée (montant inférieur à 230 000€ HT). En ce qui concerne la publicité, il est possible de publier un avis d'appel public à la concurrence ou d'envoyer directement le cahier des charges à des professionnels.

Le cahier des charges

- Décrire le contexte et les enjeux

Pour resituer l'opération, il suffit de reprendre les éléments du projet global de développement de la commune.

Il faut également indiquer les enjeux en matière de qualité de l'opération. Ces enjeux seront affinés par la suite mais il est important que la commune précise dès le départ ses priorités.

Une description rapide du site retenu doit également être jointe.



X Fermer la fenêtre

Comment choisir un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) ?

- Définir les missions que l'on souhaite confier à l'AMO

Un AMO peut intervenir à différents niveaux dans un projet :

En phase préalable : aide au choix du site (analyse environnementale), des enjeux, des procédures, définition des études complémentaires, analyse des candidatures des maîtres d'œuvre

En phase de conception : aide technique sur l'intégration des critères dans le schéma d'organisation, dans les documents réglementaires, analyse environnementale du projet

En phase de réalisation : suivi des travaux, accompagnement des acquéreurs

Missions transversales : animation du partenariat et de la concertation

- Déterminer les critères de sélection de l'AMO

Un AMO doit être une force de propositions pour la collectivité. Aussi est-il essentiel d'intégrer, en plus des critères habituels de coût et de compétences ou références, un critère sur la méthode de travail présentée par les candidats.

Dans leur réponse, les candidats devront exposer la méthode qu'ils comptent utiliser pour exécuter les différentes missions qui leur seront confiées.

Le PNR peut vous aider dans la rédaction du cahier des charges et la recherche de professionnels compétents.



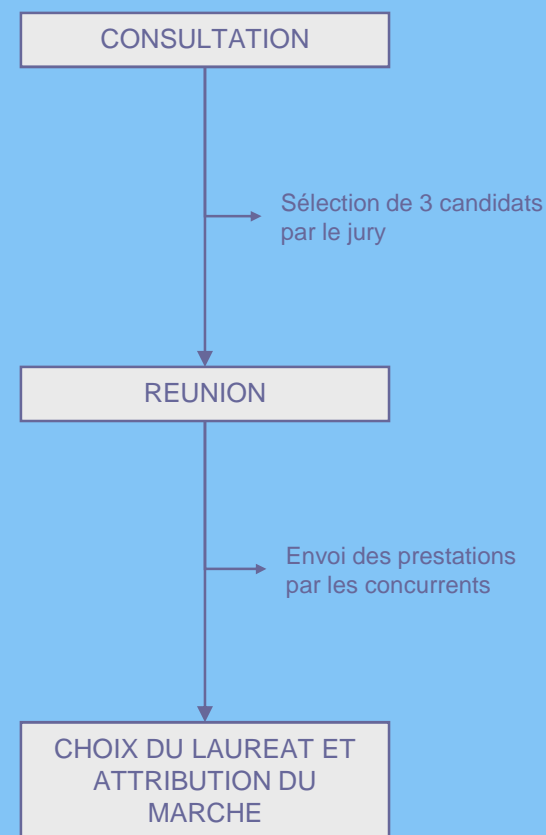
Le concours

C'est la procédure de droit commun dès lors que le seuil de 230000 € HT (pour les collectivités) est dépassé.

La commune peut organiser un concours en dessous du seuil de 230 000 € HT, si elle souhaite faire émerger plusieurs propositions à débattre avant de choisir. Elle doit alors suivre la même procédure, à l'exception de l'anonymat des candidatures qui n'est pas obligatoire.

Lorsqu'il est organisé en vue de l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre, le concours est obligatoirement indemnisé et donc toujours restreint (3 candidats dans la majorité des cas).

La procédure de concours comporte les 3 phases ci-contre.





Le concours

La consultation

Il faut rédiger l'avis d'appel public à la concurrence. Il faut ainsi définir :

- le *contenu de la mission* : elle peut inclure l'accompagnement des constructeurs
- les *compétences nécessaires* : à définir selon la taille et les enjeux de l'opération, ainsi qu'en fonction des compétences manquantes au niveau de la maîtrise d'ouvrage. Par exemple, si cette dernière n'a pas choisi d'être accompagnée d'un AMO spécialisé en qualité environnementale, il faudra que l'équipe de conception en comprenne un.

Toutefois, le maître d'ouvrage a intérêt à ce que ce soit son AMO qui dispose de cette compétence, pour pouvoir garder une indépendance par rapport aux propositions du maître d'oeuvre.

Les compétences à réunir au minimum sont les suivantes : architecte ou urbaniste, paysagiste et géomètre. Éventuellement : un thermicien, un sociologue, ...

- les *critères de sélection des participants* (pour les admettre à concourir) : compétences et surtout références (réalisations en rapport avec les enjeux retenus par la commune)
- les *critères de jugement des projets* : la prise en compte des caractéristiques communales et des enjeux de qualité de l'opération doivent obligatoirement faire partie de ces critères
- le *niveau de prestations à fournir* (esquisse ou maquette)
- le *montant de l'indemnité* : au moins égale à 80% du prix estimé des études à effectuer par les concurrents



Le concours

La consultation

Il faut également :

- rédiger le contenu du dossier de consultation des concepteurs (qui sera fourni aux candidats sélectionnés) et pour cela le règlement du concours qui reprend les éléments de l'avis d'appel public à la concurrence en les détaillant.
- définir la composition du jury : il doit contenir un tiers de maîtres d'œuvre ayant la même qualification et la même expérience que celle exigée des candidats.

A l'issue de la consultation le jury se réunit pour sélectionner les 3 concurrents du concours.

Une commission technique doit se réunir auparavant pour préparer les travaux du jury et analyser objectivement les candidatures.

Les 3 concurrents retenus reçoivent ensuite le dossier de consultation.



X Fermer la fenêtre

Le concours

La réunion

Cette réunion est essentielle pour la compréhension du dossier de consultation et la qualité des projets qui seront rendus.

Cela permet au maître d'ouvrage de bien expliquer ses attentes et objectifs et aux concurrents de poser des questions.

Cette réunion peut être organisée sur le site de l'opération.

Après un délai fixé par le maître d'ouvrage, les concurrents remettent leur projet (de façon anonyme si le marché est supérieur à 230 000 €).

Le choix

Là encore, la commission technique se réunit pour analyser les prestations. Puis le jury examine les projets et choisit le lauréat du concours.

Pour les marchés inférieurs à 230 000 €, il est possible d'organiser une seconde rencontre, avant le choix du jury, afin que les concurrents présentent leurs projets au jury. Cela est possible car dans ce cas, le concours n'est pas anonyme.

Pour en savoir plus sur le concours de maîtrise d'œuvre



Les critères à mettre en œuvre pour concevoir une extension urbaine durable

PRESERVER ET VALORISER LES RESSOURCES ET LES PATRIMOINES

1. L'espace et les sols
2. Le patrimoine naturel et la biodiversité
3. Le patrimoine bâti
4. L'eau
5. L'énergie
6. Les matériaux

PRESERVER ET AMELIORER LA QUALITE DU CADRE DE VIE

7. Le paysage
8. La forme urbaine
9. Les espaces publics
10. Les déplacements
11. La sécurité et la santé

FAVORISER LA VIE SOCIALE

12. La mixité
13. L'accessibilité
14. La sociabilité



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

***L'espace et les sols**

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

L'eau

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

1. L'espace et les sols

Quel est le problème actuel ?

Forte consommation d'espaces agricoles et naturels

Même si la taille des parcelles à bâtir commence à diminuer à cause de l'augmentation du coût du foncier, la plupart des opérations propose encore de grandes parcelles. Les terres agricoles et les espaces naturels ne sont pas des réservoirs pour l'urbanisation. L'espace est une ressource limitée à utiliser modérément.



Un exemple de consommation importante d'espace

Banalisation du paysage

Ce sont uniquement les critères économiques qui guident le découpage parcellaire. Les spécificités du site ou de la commune sont rarement prises en compte. Ainsi, on retrouve partout les mêmes formes de parcelles, sur lesquels viendront s'implanter les mêmes types de maisons.



Un découpage très monotone

Pas de respect de la topographie du terrain

Les accédants choisissent en général leur maison avant d'avoir acheté le terrain et c'est alors le terrain qui doit s'adapter à leur projet. Des travaux importants de terrassement sont donc effectués pour aplanir le sol ou pour créer un relief artificiel (pour enterrer un garage par exemple).



Un relief très artificiel



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

* L'espace et les sols

Le patrimoine naturel
et la biodiversité

Le patrimoine bâti

L'eau

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

1. L'espace et les sols

Objectifs

Gérer l'espace de façon économe

Introduire de la diversité

Respecter le site

Moyens

Dessiner des parcelles plus petites, de tailles et de formes différentes

Par exemple, des parcelles de forme allongée avec une largeur sur la rue réduite permettent :

- une meilleure occupation de l'espace par le bâti
- une réduction des coûts de viabilisation (plus de lots desservis pour un même linéaire)
- la production d'un tissu urbain plus cohérent (moins de vides)

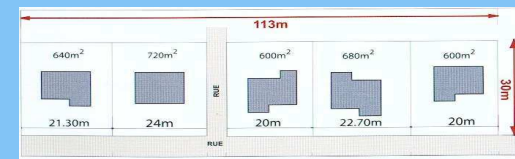
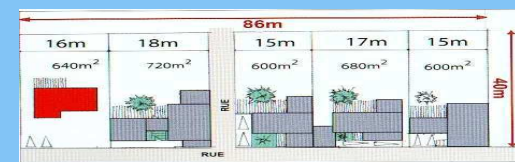
Optimiser l'implantation du bâtiment sur la parcelle (lien avec les critères 5 et 14)

Pour profiter au maximum des espaces libres, et préserver son intimité, l'implantation de la maison est primordiale.

L'implantation systématique des maisons au milieu de leur parcelle, multiplie le nombre de vis-à-vis et morcelle l'espace du jardin, tout en produisant un paysage monotone.

Par exemple, on est plus « chez soi » dans une maison implantée en limite de propriété sur un terrain de 700m² que dans une maison au milieu de sa parcelle sur 1200m².

Minimiser les travaux de terrassements





**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*** Le patrimoine naturel
et la biodiversité**

Le patrimoine bâti

L'eau

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

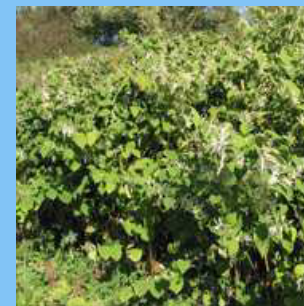
2. Le patrimoine naturel et la biodiversité

Quel est le problème actuel ?

Perte de biodiversité

Elle a plusieurs causes :

- la suppression quasi-systématique des éléments naturels présents initialement sur le terrain
- l'artificialisation des sols et le mitage de l'espace qui rompent les liens entre milieux naturels (notion de corridor écologique)
- l'introduction d'espèces envahissantes, qui s'échappent des espaces plantés (publics ou privés) et prolifèrent au dépens d'espèces locales
- l'introduction d'espèces « exotiques » (envahissantes ou non) dans les jardins : les espèces locales sont délaissées et risquent à terme de disparaître



Renouée du Japon



Herbe de la pampa



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*** Le patrimoine naturel
et la biodiversité**

Le patrimoine bâti

L'eau

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

2. Le patrimoine naturel et la biodiversité

Objectifs

**Respecter le site d'implantation et le milieu
environnant**

Reconnecter les milieux

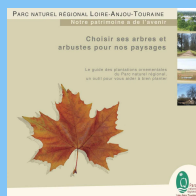
Moyens

Conservation des éléments existants : arbres,
haies, ...

Étude des possibilités de reconnecter des milieux
par la localisation des espaces « verts » de
l'opération (aménagements paysagers publics et
jardins privés)

Plantation de végétaux adaptés

*Se référer au Guide des Plantations édité récemment par le
Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.*



*Le bocage du Vêron : un réseau de
corridors écologiques*



Tilleul



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

***Le patrimoine bâti**

L'eau

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

3. Le patrimoine bâti

Quel est le problème actuel ?

Dégradation et parfois destruction du petit patrimoine (murs, loges de vignes) dans les opérations d'aménagement

Objectifs

Respecter le site d'implantation

Donner une seconde vie au patrimoine

Moyens

Étudier les possibilités de réhabilitation et de réutilisation du patrimoine bâti présent sur le site

Le Parc naturel régional propose une assistance technique et administrative pour la réhabilitation du petit patrimoine non protégé. Contacter l'architecte du Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.



Site du futur lotissement HQE de Forges. A droite le mur qui devrait être réhabilité dans le cadre de l'opération.



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

***L'eau**

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

4. L'eau

Quel est le problème actuel ?

Augmentation du risque inondation

L'imperméabilisation de surfaces de plus en plus grandes limite l'infiltration des eaux de pluie dans le sol et augmente ainsi le ruissellement.

Pollutions des milieux

Les eaux de pluies, en ruisselant sur les chaussées, se chargent de particules polluantes (hydrocarbures, métaux lourds, ...). Ces eaux polluées ne sont pas toujours traitées avant rejet dans le milieu naturel.

Pénurie de la ressource en eau

Les sécheresses de ces dernières années montrent combien il est urgent d'économiser l'eau.

Par ailleurs, les économies d'eau permettent aussi un gain financier car cela fait moins de volume d'eaux usées à traiter pour la collectivité.



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

*** L'eau**

L'énergie

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

4. L'eau

Objectifs

Limiter l'imperméabilisation des sols

Réduire les consommations d'eau

**Développer le traitement alternatif des eaux
pluviales**

Bien traiter les eaux usées

Moyens

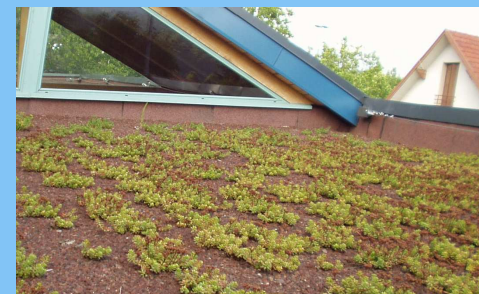
Utilisation de revêtements poreux pour les voies
piétonnes, cyclables et routières à faible
circulation

Traitement systématique des eaux de chaussée

Infiltration des eaux pluviales sur chaque parcelle
(puisards) si les sols le permettent

Développement de systèmes de récupération des
eaux pluviales (citernes enterrées) pour l'arrosage
des espaces verts, le lavage des véhicules, ...

Toitures végétalisées : la végétation permet de
ralentir le ruissellement et à aussi un effet d'inertie
thermique (amélioration du confort d'été
notamment)



Toiture végétalisée (sédum)



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

L'eau

*** L'énergie**

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

5. L'énergie

Quel est le problème actuel ?

Épuisement des ressources naturelles et pollution atmosphérique

Les énergies fossiles, au-delà de leur raréfaction, contribuent fortement aux émissions de gaz polluants nocifs pour la santé (pics d'ozone) et pour l'environnement (effet de serre et réchauffement climatique)



Production de déchets radioactifs

L'électricité d'origine nucléaire pose quant à elle le problème de la gestion des déchets radioactifs qui, pour certains, ont une durée de vie de plusieurs milliers d'années.





**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

L'eau

*** L'énergie**

Les matériaux

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

5. L'énergie

Objectifs

Concevoir des bâtiments et utiliser des équipements sobres en énergie

Promouvoir les énergies naturelles renouvelables

Moyens

Optimisation de l'implantation des bâtiments :
bonne orientation pour profiter des apports solaires passifs et d'un éclairage naturel,
réduction des ombres portées, mitoyenneté, ...

Système de chaufferie collective à base
d'énergies renouvelables (bois, ...)

Techniques alternatives pour l'eau chaude
sanitaire et le chauffage : solaire thermique ,
solaire photovoltaïque, bois-énergie, ...

Bonne isolation des bâtiments (lien avec le critère 6)

Choix d'équipements à faible consommation
énergétique (lampadaires, ...)



Solaire thermique intégré en toiture



Étiquette énergie



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

L'eau

L'énergie

*** Les matériaux**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

6. Les matériaux

Quel est le problème actuel ?

Épuisement des ressources naturelles

L'utilisation non raisonnée de matériaux non renouvelables ou issus de matières premières non renouvelables (produits synthétiques à base de pétrole par exemple) fait peser des menaces sur la pérennité des ressources.

Risques sur la santé et l'environnement

Certains produits peuvent renfermer des composants dangereux pour la santé et/ou l'environnement.

Contribution à la pollution atmosphérique

Les matériaux parcourent souvent de longues distances avant d'arriver sur leurs lieux de mise en œuvre.



Laine de verre



Parpaing en béton



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

L'espace et les sols

*Le patrimoine naturel
et la biodiversité*

Le patrimoine bâti

L'eau

L'énergie

*** Les matériaux**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

6. Les matériaux

Objectifs

Utiliser des matériaux renouvelables, locaux, sains pour la santé et pour l'environnement aux qualités techniques identiques ou supérieures aux matériaux « classiques »

Moyens

Pour choisir les matériaux, on peut se référer :

- aux analyses de cycle de vie (ACV) : cette méthode évalue l'impact d'un produit ou d'un matériau pendant la totalité de son cycle de vie (fabrication, mise en œuvre, usage, maintenance, élimination).

- à la base INIES mise en place par le CSTB : il s'agit d'une base de données sur les caractéristiques environnementales et sanitaires des produits de construction.

- aux normes NF Environnement, XP P01-010-1 et XP P01-010-2 (normes expérimentales sur la qualité environnementale des produits de construction et des bâtiments).

Certains matériaux comme le bois ou le chanvre ont des caractéristiques environnementales et sanitaires intéressantes et sont « fabriqués » localement. Utiliser des produits « locaux » réduit la distance parcourue par les matériaux et contribue ainsi à limiter la pollution atmosphérique et l'encombrement des routes par les camions.



*Ossature en bois et isolation
en mortier avec du chanvre*



*Brique monomur : elle sert à la
fois de mur porteur et d'isolation*



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

*Le paysage

La forme urbaine

Les espaces publics

Les déplacements

La sécurité et la santé

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

7. Le paysage

Quel est le problème actuel ?

Banalisation du paysage

Les extensions urbaines proposent toutes le même paysage à la périphérie des villes et villages.

Objectifs

Respecter la structure paysagère du site et de son environnement

Utiliser le traitement paysager pour intégrer l'opération

Moyen

Travail avec un professionnel

Intégration paysagère des éléments techniques (coffrets, aires de stockage des déchets, ...), des aires de stationnement

Pré-verdissement

Plantation de végétaux adaptés

Se référer au Guide des Plantations édité récemment par le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.



Urbanisation dans le coteau





**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

Le paysage

***La forme urbaine**

Les espaces publics

Les déplacements

La sécurité et la santé

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

8. La forme urbaine

Quel est le problème actuel ?

Monotonie du cadre de vie

Les extensions urbaines proposent toutes le même paysage à la périphérie des villes et villages : des alignements de maisons au milieu de leur parcelle et une architecture identique (à la couleur de la porte près) qui ne rappellent en rien les spécificités locales.

Objectifs

Respecter la trame bâtie de la commune

Prévoir l'évolution possible des logements

Moyens

S'inspirer de l'existant au niveau :

- du découpage parcellaire
- des implantations des bâtiments (alignement, ...)
- des clôtures : haies bocagères, murs, ...



Une forme urbaine monotone



PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES

PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE

Le paysage

La forme urbaine

* **Les espaces publics**

Les déplacements

La sécurité et la santé

FAVORISER LA VIE
SOCIALE

X Fermer la fenêtre

9. Les espaces publics

Quel est le problème actuel ?

Dans les opérations d'aménagement, les espaces publics sont souvent les espaces résiduels de l'opération que l'on a végétalisés, sans réflexion sur les usages qu'ils pourraient avoir.

Objectifs

Créer des espaces publics adaptés à l'opération et au contexte communal

Moyens

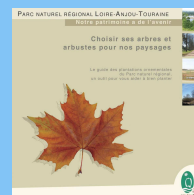
Un éclairage public économe et ne contribuant pas à la pollution lumineuse

Du mobilier urbain dont les matériaux sont en accord avec le critère 6

Des espaces économes en entretien

Plantation de végétaux adaptés

Se référer au Guide des Plantations édité récemment par le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine.





**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

Le paysage

La forme urbaine

Les espaces publics

*** Les déplacements**

La sécurité et la santé

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

10. Les déplacements

Quel est le problème actuel ?

La place de la voiture dans les nouvelles zones résidentielles est prépondérante, contribuant ainsi à l'effet de serre et à la pollution atmosphérique.

Objectifs

Promouvoir les modes de déplacements doux : rendre le piéton et le vélo prioritaires sur la voiture

Gérer la place de la voiture

Moyens

Création de chemins piétons et cyclables en direction des commerces et services, des équipements publics, des transports collectifs (gare, ...)

Création de zones sans voiture

Hiérarchisation et dimensionnement des voiries en fonction de leur usage



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

Le paysage

La forme urbaine

Les espaces publics

Les déplacements

*** La sécurité et la
santé**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

X Fermer la fenêtre

11. La sécurité et la santé

Quel est le problème actuel ?

Même si les risques naturels sont assez bien localisés et connus, il faut tout de même continuer à les prendre en compte dans les projets car le risque zéro n'existe pas. Par ailleurs, les projets d'aménagement ont des impacts sur la qualité du cadre de vie et parfois même sur la santé des habitants

Objectifs

Limiter et intégrer les risques (lien avec critère 4)

Limiter les nuisances : bruit, pollution lumineuse

Faciliter la collecte et le tri des déchets

Moyens

Minimisation des effets d'une inondation : choix de matériaux « résistants » à l'eau, disposition des équipements importants (chauffage par exemple) en zone « sèche (pas au sous-sol)

Qualité acoustique des revêtements des chaussées

Sécurisation des chemins piétons et cyclistes

Isolation phonique des bâtiments

Bon dimensionnement des espaces de tri et de stockage des déchets.

Prise en compte des modes de collecte



PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES

PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE

FAVORISER LA VIE
SOCIALE

* **La mixité**

L'accessibilité

La sociabilité

X Fermer la fenêtre

12. La mixité

Quel est le problème actuel ?

Quartier uniquement voué à l'habitat

Cela provoque la multiplication des déplacements motorisés des habitants et contribue ainsi à l'augmentation de la pollution atmosphérique. Pb PMR

Quartier dont les habitants ont un profil socio-économique similaire

Des parcelles de taille identique accueillent des ménages aux mêmes revenus et souvent au même niveau dans leur parcours résidentiel. En plus d'absence de mixité sociale, cela peut poser des problèmes en terme de gestion des équipements publics dans les communes.

Objectifs

Concevoir des quartiers mixtes

Moyens

Proposer des logements en accession à la propriété et en location et introduire du logement social dans ces deux catégories

Étudier la possibilité d'accueillir des activités économiques (compatibles avec l'usage résidentiel de la zone)

Implanter un équipement public



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

La mixité

 **L'accessibilité**

La sociabilité

X Fermer la fenêtre

13. L'accessibilité

Quel est le problème actuel ?

Des zones « enclavées »

Les extensions urbaines actuelles sont souvent mal ou pas du tout reliées physiquement au reste de la commune (nombreuses voiries en impasse), rendant difficile l'intégration des nouveaux habitants. Cela engendre également des travaux importants de voirie et réseaux ainsi que la généralisation du recours à l'automobile pour les déplacements

Pas de prise en compte des personnes à besoins spécifiques (personnes à mobilité réduite et personnes âgées)

Objectifs

Créer des extensions urbaines accessibles pour tous

Moyens

Liaisons douces (pour les piétons et cycles) vers les commerces et services et vers les moyens de transports collectifs.



Un lotissement isolé



**PRESERVER ET
VALORISER LES
RESSOURCES ET
LES PATRIMOINES**

**PRESERVER ET
AMELIORER LA
QUALITE DU CADRE
DE VIE**

**FAVORISER LA VIE
SOCIALE**

La mixité

L'accessibilité

***La sociabilité**

X Fermer la fenêtre

14. La sociabilité

Quel est le problème actuel ?

Absence d'intimité

Dans les nouvelles zones résidentielles, les espaces extérieurs des habitations sont mal organisés et les vis-à-vis sont nombreux. Cela ne favorise pas des relations de voisinage paisibles.

Conflit d'usage entre nouveaux habitants et population active en place

Exemple : après une opération d'aménagement, les agriculteurs ne peuvent parfois plus accéder à certains de leurs champs ou alors difficilement . D'un autre côté, les nouveaux arrivants sont parfois gênés par les activités agricoles (odeurs, traitements chimiques, ...).

Objectifs

Concevoir un quartier agréable à vivre

Intégrer et concilier les différents usages le plus en amont possible

Moyens

Préservation de l'intimité des habitants : découpage parcellaire, bonne implantation des habitations et des clôtures, dispositifs architecturaux

Création de lieux de vie et de rencontre

Création de bandes tampons entre les zones cultivées et les habitations

Associer les riverains (habitants et usagers)



Des opérations intéressantes

En France

- Forges (49)
- Miribel-Lanchâtre (38)
- Langouet (35)
- Chassieu (69)
- Silfiac (56)

A l'étranger

- Mader (Autriche)
- Fribourg-en-Brigsbau (Allemagne)

X Fermer la fenêtre

D'autres expériences : L'architecture écologique de Dominique GAUZIN-MULLER, éditions du Moniteur, novembre 2001



Des opérations intéressantes

Forges (197 habitants, Maine-et-Loire)

Type d'opération	Lotissement en régie
Caractéristiques du site	en face de la mairie Présence d'un mur de clos et d'une loge de vigne
Taille	25 lots. 21 en accession et 4 pour des logements locatifs sociaux pour personnes âgées Offre foncière diversifiée (de 300 à 1200 m ²)
Caractéristiques de la démarche	AEU et HQE Cibles prioritaires : gestion de l'énergie, gestion de l'eau, chantier à faible nuisances
AMO	Bureau d'étude Espace Temps pour l'AEU et la HQE
Partenariat	ADEME, DDE, PNR, CAUE, Architecte des Bâtiments de France, Syndicat Intercommunal d'Electrification, Espace Info Énergie
Financement	AEU à 50% par ADEME HQE à 100% par ADEME (exceptionnel)
Stade du projet	Dépôt du dossier de lotir

X Fermer la fenêtre



Des opérations intéressantes

Miribel-Lanchâtre (251 habitants, Isère)

Type d'opération	Lotissement en régie
Caractéristiques du site	A proximité du centre bourg. Milieu montagnard (massif du Vercors)
Taille	3 447 m ² de SHON 14 maisons individuelles + 24 logements locatifs (dont 8 sociaux) Locaux pour des activités économiques
Caractéristiques de la démarche	Concertation avec la population très poussée Chaufferie collective au bois
AMO	Syndicat d'aménagement du Trièves (SAT)
Partenariat	Etat, région, communauté de communes, CAUE
Financement	80% du montant des études par le Conseil général, la Région et l'Europe
Stade du projet	Terminé (projet initié en 1996) Lotissement privé réalisé en continuité qui reprend l'essentiel des prescriptions du projet communal



Des opérations intéressantes

Langouet (537 habitants, Ile-et-Villaine)

Type d'opération	Lotissement en régie
Caractéristiques du site	Au cœur du village
Taille	11 lots
Caractéristiques de la démarche	Constructions en bois et briques en terre monomur Maisons équipées de chauffe-eau solaire et de récupérateurs d'eau de pluie pour les sanitaires Chauffage essentiellement basé sur les énergies renouvelables
AMO	?
Partenariat	?
Financement	?
Stade du projet	Étude



Des opérations intéressantes

Chassieu (9 049 habitants, Rhône)

Type d'opération	Lotissement en régie
Caractéristiques du site	?
Taille	30 lots de 900 m ² pour des maisons individuelles 1 lot de 1 473 m ² pour la construction de logements sociaux
Caractéristiques de la démarche	HQE. Cibles prioritaires : <ul style="list-style-type: none">- gestion de l'énergie : chauffage au gaz avec chaudière à effet de serre réduit, planchers chauffants basse température, isolation, larges baies vitrées ouvrant au sud, cheminées d'ambiance au bois- confort acoustique : vitrage à haute définition d'isolation, gestion acoustique par zonage d'utilisation (jour, nuit)
AMO	?
Partenariat	?
Financement	?
Stade du projet	20 permis de construire ont été délivrés



Des opérations intéressantes

Silfiac (445 habitants, Morbihan)

Type d'opération	Lotissement en régie
Caractéristiques du site	?
Taille	20 logements individuels en accession et 10 locatifs
Caractéristiques de la démarche	<p>HQE</p> <p>Maisons modulables et jardins familiaux (à la disposition des habitants du bourg ne possédant pas de terrain)</p> <p>Gestion des eaux pluviales : voirie semi poreuse, récupération</p> <p>Gestion de l'énergie : éclairage public avec détecteur de présence</p> <p>Gestion des déplacements : voirie conçue pour dissuader les habitants et les visiteurs de circuler devant les maisons, chemins piétonniers sécurisés, sentiers d'interprétation, boucles de balades</p> <p>Espace convivial aménagé autour de la fontaine et du lavoir, tout proches</p> <p>Coopérative d'achat des matériaux de construction et d'électroménager envisagée, en collaboration avec 3 autres communes</p> <p>Assainissement avec des lagunes paysagères entretenues par des moutons d'Ouessant</p>
AMO	?
Partenariat	?
Financement	SAUR pour arrosage des jardins et chasse d'eau à partir des eaux pluviales
Stade du projet	Travaux

X Fermer la fenêtre



Des opérations intéressantes

Mader (3 150 habitants, région du Vorarlberg en Autriche)

- *Maîtrise du cycle de l'eau et protection du paysage* : programme de plantations et reconstitution de haies => effet brise-vent, diminution de l'érosion, protection de la biodiversité, limitation du risque de crues (infiltrations et ralentissement de l'écoulement superficiel), valorisation du bois dans la centrale de chauffage à biomasse
- *Qualité architecturale et écologique des équipements publics* : collège, crèche, bibliothèque : toiture végétalisée, solaire thermique et photovoltaïque
- *Écologie et pédagogie* : premier collège écologique d'Autriche. Intégration des principes du développement durable dans toutes les matières et enseignement de l'écologie appliquée
- *Application de la logique concernant les économies d'énergie au parc ancien*



Des opérations intéressantes

Fribourg-en-Brigsbau (204 000 habitants, Allemagne)

Application des principes du développement durable dans 2 opérations :

- *Le quartier Vauban* : reconversion d'une friche militaire en quartier écologiquement et socialement exemplaire, avec comme principaux objectifs : mixité de l'habitat et du travail, priorité aux piétons, cyclistes et transports en commun, préservation des arbres existants et protection de la zone naturelle proche, mélange entre groupes sociaux, relation harmonieuse entre les logements et les espaces extérieurs, utilisation du chauffage urbain, constructions économes en énergie (label Habitat et énergie (moins de 65 kWh/m²/an pour le chauffage) et label Habitat passif (moins de 15 kWh/m²/an pour le chauffage)

- *Le quartier Rieselfeld* (78 ha, 4 500 logements et 10 000 à 12 000 habitants) : proximité travail/habitat pour limiter les transports, construction à faible consommation en énergie, concept de déplacements favorisant piétons, cycles et transports en commun. Une partie du quartier est « sans voiture », les propriétaires s'engageant à ne pas posséder de véhicule



LA MAITRISE FONCIERE

1er volet :

LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

☐ La faculté d'instituer le DPU page 2

☐ L'exercice du DPU page 5

Sources :

- Articles L. 210-1 et s., L. 300-1, et R. 211-1 et s. du code de l'urbanisme
- La Gazette des Communes, « Le droit de préemption urbain », 8/12/2003

I-) La faculté d'instituer le DPU

1-) L'instauration du DPU

❶ Qui peut préempter ?

Le droit de préemption (DPU) est ouvert à la commune. Toutefois un établissement public de coopération intercommunale auquel aurait été transférée la compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme et de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) peut exercer de plein droit le DPU.

Le conseil municipal peut déléguer l'exercice de cette prérogative :

- à l'Etat,
- à une collectivité locale,
- à un établissement public y ayant vocation,
- à une société d'économie mixte à participation publique majoritaire et bénéficiant d'une convention publique d'aménagement,
- à une chambre consulaire.

Les biens préemptés appartiennent alors au bénéficiaire de la délégation.

❷ La délibération instituant le DPU

L'institution du DPU est une **faculté** pour la commune.

Les communes dotées d'un **POS ou d'un PLU** peuvent instaurer ce droit dans les zones suivantes (lorsqu'il n'a pas été institué de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de ZAD) :

- les zones urbaines,
- les zones à urbaniser,
- les zones dotées d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les communes dotées d'une **carte communale** peuvent instituer un DPU dans un ou plusieurs périmètres définis par la carte.

La délibération qui institue le DPU doit être affichée en mairie pendant **un mois**. Mention en est faite dans deux journaux diffusés dans le département.

La délibération est adressée :

- ↳ au directeur départemental des services fiscaux,
- ↳ au Conseil supérieur du notariat et à la chambre départementale des notaires,
- ↳ aux barreaux et aux greffes des tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le DPU.

❸ La finalité du DPU

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, **dans l'intérêt général**, des actions ou opérations d'aménagement ayant pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat,

- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder le patrimoine bâti ou non bâti,
- de constituer des réserves foncières en vue desdites opérations.



Le DPU peut également être institué en vue de la constitution de réserves foncières nécessaires à la réalisation des opérations précitées.

④ Les biens susceptibles d'être préemptés

➤ Les biens soumis au DPU

Les biens susceptibles d'être préemptés sont :

- les immeubles ou ensemble des droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble bâti ou non bâti,
- les cessions de droits indivis sur ces mêmes biens à l'exception de celles consenties à un coindivisaire,
- ainsi que les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire.

La commune peut, par délibération valable pendant **cinq ans**, décider de ne pas soumettre au DPU les lotissements autorisés et les ZAC créées. Dans ce cas, seules les ventes réalisées par le lotisseur ou l'aménageur échappent au DPU.

A moins de délibération motivée contraire, le droit de préemption n'est pas applicable :

- à la vente d'un ou plusieurs lots constitués soit d'un seul local à usage d'habitation, professionnel ou mixte éventuellement accompagnés de ses locaux accessoires, soit d'un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment soumis au régime de la copropriété à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution ou soumis au régime de la copropriété **depuis au moins dix ans** si la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage ;
- à la cession de parts ou d'actions de sociétés d'attribution donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou mixte et de ses locaux accessoires et intervenant dix ans après l'achèvement de l'immeuble ;
- à la vente d'un immeuble bâti depuis moins de dix ans.

Ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une préemption :

- les immeubles construits ou acquis par les organismes d'HLM et qui sont leur propriété ou ceux construits par les sociétés coopératives d'HLM de location-attribution,
- les immeubles neufs qui font l'objet d'un contrat de vente d'immeubles à construire,
- les parts ou actions de sociétés d'attribution cédées avant l'achèvement de l'immeuble ou dans les dix ans suivant son achèvement,
- les immeubles cédés au locataire en exécution d'une promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier, dans certains cas,
- les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir dans le cadre d'un périmètre de travaux publics, d'un emplacement réservé, d'un périmètre de ZAC ou d'un périmètre de déclaration d'utilité publique,
- les immeubles dont l'aliénation est agréée par le préfet en vue d'accroître l'offre de logements sociaux.

La cession d'un bien au bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique n'est pas soumise au DPU.

➤ Les opérations soumises au DPU

Les opérations soumises au DPU sont les aliénations à titre onéreux.

OPERATIONS SOUMISES AU DPU	OPERATIONS EXCLUES DU DPU
<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Ventes<input type="checkbox"/> Echanges<input type="checkbox"/> Ventes sur saisies immobilières<input type="checkbox"/> Adjudications obligatoires<input type="checkbox"/> ...	<ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> Opérations de partage<input type="checkbox"/> Cessions à un coindivisaire<input type="checkbox"/> Donations<input type="checkbox"/> Dispositions successorales<input type="checkbox"/> Bail à construction et bail emphytéotique (sauf s'il s'agit de ventes déguisées¹)<input type="checkbox"/> Aliénations intervenant à la suite d'une liquidation judiciaire<input type="checkbox"/> Transmissions par fusion ou scission de société

⑤ La possibilité de supprimer le DPU

Le conseil municipal peut, par délibération, supprimer tout ou partie des zones soumises au DPU. Cette délibération doit être prise dans les mêmes formes que la décision institutive. Le DPU peut par la suite être rétabli dans les mêmes formes.

2-) Une contrepartie pour le propriétaire : le droit de délaissement

① Principe

En contrepartie du droit de préemption qui pèse sur sa parcelle, le propriétaire peut à tout moment demander à la commune d'acquérir son bien en proposant un prix. Il exerce alors son **droit de délaissement**.

② Mise en oeuvre

La demande d'acquérir est adressée en quatre exemplaires avec demande d'avis de réception à la mairie du lieu où se trouve le bien. Le maire en transmet la copie au directeur des services fiscaux.

Le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de **deux mois** pour se prononcer.

- Si la commune refuse d'acquérir expressément ou implicitement par son silence gardé pendant deux mois, le propriétaire du fonds peut alors vendre son bien au prix et conditions annoncés dans la demande.
- Si la commune et le propriétaire ne parviennent pas à un accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation. La collectivité peut renoncer à préempter après fixation judiciaire du prix, dans les deux mois suivant la décision judiciaire devenue définitive. Dans ce cas, le propriétaire peut vendre son bien dans les **cinq ans** au prix fixé par le juge.

Le paiement du prix doit intervenir dans les six mois à compter de l'accord amiable ou de la décision du juge.

¹ CC 21/11/2002.

II-) L'exercice du DPU

1-) La réception de la DIA

❶ L'obligation de déposer une DIA

Tout propriétaire ayant l'intention de vendre un terrain soumis au DPU est tenu d'en faire la **déclaration préalable** en mairie du lieu où se trouve l'immeuble. Cette déclaration d'intention d'aliéner (DIA), établie conformément au modèle ministériel, est envoyée en quatre exemplaires par pli recommandé avec demande d'accusé de réception postal. Le maire en transmet copie au directeur des services fiscaux.

La DIA comporte obligatoirement l'indication du prix de vente de l'immeuble, les honoraires de négociation et les conditions de la vente. Le nom de l'acquéreur n'est pas obligatoire¹.

Si le propriétaire souhaite vendre simultanément plusieurs biens, **il doit déposer autant de DIA que d'unités foncières**. Par « unité foncière », il faut entendre la totalité des parcelles appartenant à un même propriétaire sur un lieu géographique contigu et continu. Deux parcelles séparées par une voie publique et ayant des origines de propriétés différentes ne constituent pas une même unité foncière².

A l'inverse, le titulaire du droit de préemption ne peut contraindre le vendeur à diviser son fonds dès lors que « les parcelles mises en vente constituent un ensemble unique ».

A compter de la réception de la DIA, la commune dispose d'un **délai de deux mois** pour se prononcer sur l'acquisition du bien.

❷ Le retrait de la DIA

Le propriétaire peut renoncer à son intention d'aliéner, sans aucune condition, tant que la commune n'a pas fait connaître son accord sur le prix de cession proposé³.

❸ Les options ouvertes à la commune

A compter de la réception de la DIA, la commune peut :

- soit refuser de préempter expressément ou par son silence gardé pendant les deux mois, le propriétaire étant alors susceptible de vendre au prix indiqué dans la DIA ; cette renonciation n'a aucune conséquence sur l'existence éventuelle d'un emplacement réservé ;
- soit décider de préempter au prix prévu dans la DIA ou au prix qu'elle propose ; le propriétaire doit informer les locataires, preneurs et occupants de bonne foi de la décision de préempter et les faire connaître à la commune.



¹ CE 6/01/1995 Epoux Fitoussi, n° 123371.

² TA Amiens 3/06/2003 « Mme Marie Cadet c/ commune de Liancourt ».

³ CAA Paris 28/06/1994, n° 93PA00388.

2-) La décision de préempter

❶ L'obligation d'une motivation réelle

La décision de préempter doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. La motivation de cette décision constitue une **formalité substantielle** dont le non respect peut entraîner son annulation. La légalité d'une telle décision repose, d'une part, sur la validité du but poursuivi et, d'autre part, sur la réalité et la précision du projet envisagé.

➤ La validité du but poursuivi

En droit, la commune doit poursuivre un but d'intérêt général. La préemption ne peut pas répondre à un objectif étranger à l'intérêt général ou public. La commune ne peut préempter dans un but exclusivement financier.

La décision de préempter doit faire référence à une action ou à une opération d'aménagement prévue à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme (*cf. p. 2 et 3*).

Si la décision de préempter contribue à la mise en œuvre d'un programme local de l'habitat, elle peut se référer à la délibération l'instituant. Il en va de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer la qualité urbaine.

➤ La réalité et la précision du projet

En fait, la commune doit préempter en vue de la mise en œuvre d'un projet suffisamment précis, réel et antérieur à la décision de préempter. La réalisation de cette condition s'apprécie au jour de l'acte de préemption¹, non au moment de la réception de la DIA ou à une date postérieure à la décision de préemption. **Le projet peut donc être postérieur à la réception de la DIA.**

La condition d'antériorité du projet est supposée remplie si la commune peut se référer à un acte administratif déterminant l'affectation future du bien préempté. L'acte de préemption doit constituer une simple modalité de mise en œuvre d'une action ou d'une opération d'aménagement **prédéterminée**.

Le projet doit être suffisamment détaillé et la nature et les circonstances de l'opération précisées. La commune ne peut se contenter d'invoquer la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, sans développer en quoi consiste précisément cette politique.

L'opération projetée doit avoir également de sérieuses chances d'aboutir.

❷ La possibilité d'une préemption partielle

« Lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie » et que le bien n'est situé que partiellement en zone de préemption, la commune peut préempter la partie du bien soumis au DPU. Le législateur n'a pas précisé ce qu'il convenait d'entendre par "opération d'aménagement".

La préemption partielle n'est possible que lorsque l'unité foncière est située « à cheval » sur une zone de préemption, ce droit ne pouvant s'exercer que sur la partie du bien située à l'intérieur de la zone. Elle est interdite quand la totalité de l'unité foncière est soumise au droit de préemption. Dans ce cas, la commune n'a d'autre choix que de préempter la totalité du bien.

¹ CE 15/12/2004, n° 270278.

Si les conditions de la préemption partielle sont réunies, le propriétaire peut :

- soit accepter que la commune préempte partiellement, le prix devant tenir compte de l'éventuelle dépréciation que supportera la parcelle restante ;
- soit exiger que la commune se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

③ Les conséquences de l'annulation d'une décision de préempter

Une telle annulation ouvre droit à indemnisation, s'il existe un lien de causalité entre le préjudice subi et l'illégalité de la décision.

➤ L'annulation avant transfert de propriété

Si la décision de préemption est annulée par le juge administratif avant tout transfert de propriété, la commune ne peut plus exercer son DPU sur le bien pendant **un an** à compter de la décision devenue définitive. Le propriétaire peut pendant cette durée vendre librement son bien sans être lié par le prix et les modalités de vente précisés dans la DIA.

➤ L'annulation après transfert de propriété

Si l'annulation de la décision de préempter intervient après le transfert de propriété, la commune doit s'abstenir de revendre le bien. Sous réserve d'une atteinte excessive à l'intérêt général, elle est tenue de proposer le rachat du bien à l'acquéreur évincé puis, le cas échéant, au propriétaire initial¹.

Si le bien a été revendu par la commune, il appartient au juge judiciaire de se prononcer sur la résolution de la revente.

3-) La question du prix

① La fixation du prix

➤ Fixation à l'amiable

La vente est réputée parfaite dès lors qu'il y a accord sur la chose et le prix. Cet accord peut avoir lieu si la commune accepte le prix mentionnée dans la DIA ou si le propriétaire accepte la contre-proposition émise par la collectivité.

Dans le cas où le propriétaire décide de maintenir son offre, la commune peut saisir, dans les **quinze jours** à compter de la réception de son refus, le juge de l'expropriation. Si elle s'abstient de le saisir dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à préempter. Elle doit notifier le recours au propriétaire.

➤ Fixation judiciaire du prix



Le prix fixé judiciairement n'inclut ni indemnité accessoire ni indemnité de réemploi.

La date de référence à prendre en compte pour l'évaluation du prix est celle de l'acte le plus récent approuvant ou modifiant le POS (ou PLU). Le juge prendra en considération les améliorations, les transformations, changements d'affectation réalisés par le propriétaire postérieurement à cette date ainsi que les transactions amiables intervenues pour des biens semblables situés dans la même zone ou dans des zones comparables.

¹ CE 26/02/03 Bour et autres n° 231558.

Dans les deux mois à compter de cette décision devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix ou renoncer à l'opération. Le silence gardé vaut décision d'acceptation. Si la commune renonce à préempter, elle ne peut plus exercer le DPU à l'égard du propriétaire pendant cinq ans. Le propriétaire peut vendre librement son bien pendant cette période au prix fixé par le juge.

② Le paiement du prix

La commune doit acquitter le prix du bien dans les **six mois** suivant sa décision de préempter le bien au prix proposé ou suivant la décision du juge devenue définitive.

Le défaut de paiement entraîne la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire qui en fait la demande. Il peut alors en disposer librement.

4-) L'utilisation du bien préempté

La commune est tenue d'utiliser le bien préempté en vue de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement d'intérêt général.

Si la collectivité décide d'utiliser ou d'aliéner un bien préempté depuis moins de **cinq ans** à d'autres fins, elle doit en informer l'ancien propriétaire et lui proposer l'acquisition du bien en priorité. En cas de non respect de cette obligation, l'ancien propriétaire peut saisir le juge judiciaire d'une action en dommages-intérêts.

La rétrocession d'un bien classé dans le domaine public n'est possible qu'après décision de déclassement¹.

Dans le cas où l'identité ou le domicile de l'ancien propriétaire est inconnu, il doit être procédé à l'affichage dans la commune et à l'insertion dans un des journaux diffusés dans le département d'un avis de situation des biens précisant notamment les parcelles concernées et leur estimation.

La proposition doit contenir l'indication d'un prix. L'ancien propriétaire a deux mois pour se prononcer. Il peut refuser la rétrocession, accepter au prix proposé ou réclamer un prix différent. A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par le juge de l'expropriation. Si la commune ne le saisit pas, elle est réputée accepter le prix proposé par l'ancien propriétaire. Ce dernier dispose d'un délai de trois mois pour accepter le prix fixé judiciairement.

Si l'ancien propriétaire renonce à racheter le bien, la commune doit proposer le bien à la personne qui souhaitait initialement l'acquérir et dont le nom figurait dans la DIA.



¹ CAA Nancy 13/01/2000, n° 99NC01209.



LA MAITRISE FONCIERE

2ème volet :

L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

- ☐ Quand et comment entreprendre une expropriation ? page 2
- ☐ Intervention de l'Administration page 5
- ☐ Intervention du juge judiciaire page 6

L'expropriation constitue, pour les collectivités locales, un moyen d'acquisition immobilière forcée justifié pour motif :

- d'utilité publique,
- d'immeuble insalubre (loi du 10 juillet 1970),
- de risques naturels majeurs (article L. 561-1 du code de l'environnement).

Les propos qui vont suivre ne concerneront que la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette procédure est relativement longue (jusqu'à un an) et lourde, d'où l'intérêt de présenter dès le départ un dossier le plus complet possible.

I-) Quand et comment entreprendre une expropriation ?

1-) La nécessité d'un projet « d'utilité publique »

① L'utilité publique du projet

Une commune peut recourir à l'expropriation si elle justifie d'un projet poursuivant un réel but d'intérêt général. La réalisation du projet ne doit pas présenter trop d'inconvénients par rapport à l'objectif poursuivi.

Le juge administratif considère, en effet, **qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique « que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à l'environnement et à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».**

Le projet doit donc être rentable. Le coût de l'opération doit être proportionné à son intérêt public.

L'expropriation peut être entreprise pour satisfaire les besoins d'une société dès lors que celle-ci joue un rôle prépondérant dans l'économie locale¹.

Pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement, la collectivité est désormais tenue de rédiger, après l'enquête publique, une **déclaration de projet** qui doit comporter les motifs et considérations qui justifient l'intérêt général du projet².

② L'opportunité du projet

Le juge considère qu'il ne lui appartient pas d'apprécier l'opportunité du choix opéré par la commune entre deux localisations ou deux tracés d'intérêt public³.

③ La compatibilité du projet avec le PLU

Lorsque le projet n'est pas compatible avec le PLU, l'enquête publique devra porter à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU⁴.

1 CE, 2 juillet 1999, Commune de Volvic, n° 178013.

2 Article L. 126-1 du code de l'environnement et L. 11-1-1 du code de l'expropriation.

3 CE, 20 février 2004, n° 244583.

4 Article L.123-16 du code de l'urbanisme.

④ La sanction du non respect du projet annoncé

Si les immeubles expropriés n'ont pas reçu, dans le délai de cinq ans, la destination prévue ou ont cessé de recevoir cette destination, les anciens propriétaires peuvent en demander la rétrocession pendant un délai de **trente ans** à compter de l'ordonnance d'expropriation, à moins que ne soit requise, une nouvelle déclaration d'utilité publique.

2-) La constitution d'un dossier d'enquête

① La compétence du conseil municipal


Le conseil municipal prend une délibération par laquelle il décide de recourir à une procédure d'expropriation pour la réalisation d'une opération d'intérêt général et demande au préfet l'ouverture d'une enquête publique préalable et/ou parcellaire.

La commune transmet cette délibération au préfet accompagnée d'un avis du service des Domaines récent et d'un dossier censé rendre compte de l'opération projetée.

② Le contenu du dossier

➤ Composition du dossier

Il varie selon que l'opération consiste en la réalisation de travaux ou d'ouvrages, ou en l'acquisition d'immeubles.

Réalisation de travaux ou d'ouvrages	Acquisition d'immeubles
<ul style="list-style-type: none">▪ une notice explicative du projet▪ un plan de situation▪ un plan général des travaux  <ul style="list-style-type: none">▪ les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants▪ l'appréciation sommaire des dépenses▪ une étude ou notice d'impact prévue par le décret du 22 octobre 1977▪ une évaluation prévue par l'article 14 de la loi du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs, lorsque les travaux constituent un grand projet d'infrastructures	<ul style="list-style-type: none">▪ une notice explicative▪ un plan de situation▪ un périmètre délimitant les immeubles à exproprier▪ une estimation sommaire des acquisitions à réaliser

➤ Consistance du dossier

La notice explicative

Elle indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet a été retenu. Cette notice détaillée poursuit un objectif pédagogique permettant de renseigner au mieux les intéressés.

La commune n'est pas obligée d'avoir examiné tous les projets susceptibles de répondre à l'intérêt général ; mais si elle a envisagé plusieurs solutions, elle doit justifier le choix opéré.

Le plan de situation, le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Le plan de situation a pour objet de localiser le projet.

Le plan général des travaux et les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants doivent quant à eux permettre de connaître la nature et la localisation des travaux envisagés. Pour remplir ces objectifs, ces documents doivent être **suffisamment précis** sans toutefois aboutir à une description en détail des ouvrages.



Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants doivent revêtir un aspect technique (localisation des réseaux...).

L'appréciation sommaire des dépenses

Elle doit permettre aux intéressés de s'assurer que cette opération, « compte tenu de son coût total réel, incluant celui des travaux à réaliser, **tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête**, a un caractère d'utilité publique »⁵.

Une sous-estimation manifeste du prix peut entraîner l'irrégularité de la procédure. Le juge appréciera l'estimation notamment par rapport à l'avis du service des Domaines.

L'estimation du coût total des travaux doit également être relativement récente. Le juge considère en effet qu'une estimation trop ancienne ne peut être admise en l'absence de preuve rapportée par l'administration de conditions économiques inchangées⁶.

L'étude ou la notice d'impact

Le principe est celui de l'exigence d'une étude ou notice d'impact et la dispense l'exception⁷.

Une étude d'impact se compose :

- d'une analyse de l'état initial du site et de son environnement,
- d'une analyse des effets directs et indirects du projet sur l'environnement,
- de l'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu, notamment du point de vue des préoccupations environnementales,
- de l'exposé des mesures prises pour réduire les effets dommageables pour l'environnement,
- d'une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement.

L'absence d'étude d'impact ou son insuffisance sont de nature à entraîner l'annulation de la déclaration d'utilité publique.

5 CE 7 juin 1999 ville de Neuilly-sur-Seine.

6 CE, 3 novembre 2004, ministre de l'Équipement, n° 260398.

7 Décret 77-1141 du 12 octobre 1977.

II-) Intervention de l'Administration

1-) La déclaration d'utilité publique (DUP)

Une fois le dossier déposé en préfecture, les services de l'Etat sont consultés selon la nature du projet. Si ceux-ci émettent des réserves sur le projet, le préfet les transmet à la commune qui doit les lever.

Le préfet demande au président du tribunal administratif de désigner un commissaire enquêteur. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique indique l'objet de l'enquête, sa date d'ouverture et sa durée, le lieu où elle se déroulera, les conditions d'accès au public, le nom et les heures de permanence du commissaire enquêteur. La durée de l'enquête est d'au moins **quinze jours** pour les enquêtes de droit commun et **d'un mois** minimum pour les enquêtes portant sur un projet susceptible d'affecter l'environnement (enquête dite « Bouchardeau »).

Un avis d'ouverture de l'enquête au public est inséré par le préfet huit jours (quinze pour les enquêtes « Bouchardeau ») au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Le maire est tenu, huit jours (quinze pour les enquêtes « Bouchardeau ») au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute sa durée, de publier le même avis par affichage, et éventuellement par tout autre moyen.

Au terme de l'enquête, le registre ayant recueilli les observations du public est clos et signé par le maire, puis transmis dans les 24 heures au commissaire enquêteur. Ce dernier communique le dossier au préfet accompagné de ses conclusions, dans le délai d'un mois à compter de l'ouverture de l'enquête. Une copie de son rapport est déposée en mairie.

Les indemnités dues au commissaire enquêteur sont à la charge de la commune. Si ses conclusions sont défavorables, la commune a trois mois à partir de la transmission du dossier au maire pour donner son avis par délibération motivée. Le silence gardé pendant ces trois mois vaut renonciation au projet.

② L'arrêté de DUP

La déclaration d'utilité publique est en principe prononcée par arrêté préfectoral qui doit intervenir au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable. La décision de refus de déclarer l'utilité publique d'un projet ou d'une opération doit être motivée.

La DUP précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut être supérieur à **cinq ans** sauf pour les opérations prévues aux projets d'aménagement approuvés, aux POS et PLU approuvés. La DUP peut être prorogée une fois pour une durée au plus égale à cinq ans. Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Toute personne intéressée par l'expropriation peut former un recours devant le juge administratif contre la DUP, dans les deux mois à compter de sa publication.

2-) La détermination des biens à exproprier

① L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour objet de déterminer précisément les immeubles à exproprier et d'identifier leurs propriétaires. Pour un gain de temps, cette enquête peut être menée conjointement à l'enquête publique préalable.

Le dossier d'enquête parcellaire à transmettre au préfet se compose :

- d'une délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête parcellaire,
- d'un plan parcellaire obtenu en reportant l'emprise de l'expropriation sur les feuilles cadastrales,
- d'un état parcellaire comportant la désignation cadastrale et la liste des propriétaires.

Le préfet prend un arrêté d'ouverture d'enquête dans lequel il désigne le commissaire enquêteur, précise l'objet, la date d'ouverture, la durée (quinze jours minimum) ainsi que les jours et heures où les dossiers pourront être consultés en mairie, et indique le lieu où siège le commissaire enquêteur et le délai dont il dispose pour déposer ses conclusions (un mois maximum).

En plus des règles de publicité générale de l'avis d'ouverture d'enquête, le dépôt du dossier en mairie est notifié par pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre est clos et signé par le maire, puis transmis avec le dossier d'enquête, dans les 24 heures, au commissaire enquêteur. Ce dernier remet ensuite le dossier avec ses conclusions au préfet.

② L'arrêté de cessibilité

L'arrêté préfectoral de cessibilité déclare cessibles les parcelles comprises dans l'emprise de l'expropriation. Il est notifié aux propriétaires. A défaut d'accord amiable, la commune demande au préfet de saisir le juge de l'expropriation.

III-) Intervention du juge de l'expropriation

1-) Le transfert de propriété

Le préfet saisit le juge dans les **six mois** à compter de l'arrêté de cessibilité et lui transmet les différentes pièces du dossier. Le juge se borne à contrôler l'existence de ces pièces et l'accomplissement des formalités administratives. Il vérifie que la commune ait effectivement recherché les propriétaires des parcelles expropriées⁸. Dans les huit jours à compter de la réception du dossier, il peut prononcer le transfert de propriété par ordonnance.

2-) La fixation du montant de l'indemnisation

La commune notifie aux propriétaires le montant de ses offres aux personnes expropriées. Celles-ci ont **quinze jours** pour accepter l'offre ou formuler une autre proposition. Les indemnités doivent couvrir l'intégralité du préjudice matériel existant. A l'indemnité représentant la valeur vénale du bien peuvent s'ajouter d'autres indemnités (indemnité d'éviction, perte de récoltes, indemnité de remploi).

A défaut d'accord amiable dans le délai d'un mois à compter de la notification des offres, la commune, dès l'ouverture de l'enquête préalable, ou l'exproprié, dès l'ordonnance d'expropriation, peuvent saisir le juge de l'expropriation. Après échange de mémoires, visite des lieux et audience publique, le juge fixe le montant des indemnités, d'après la consistance des biens à la date de l'ordonnance d'expropriation.

La prise de possession ne peut intervenir qu'à compter du paiement des indemnités ou de leur consignation.



⁸ CC, 2 février 2005, M. André Grosset et autres, n° 04-70.018.



mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

La qualité s'invente et se partage

Mars
2004

numéro

11

médiations

Quelles procédures adaptées pour la passation des marchés de maîtrise d'œuvre au-dessous des seuils Européens ?

■ Avant-propos

Cette fiche Médiations n°11 accompagne la récente publication du Code des Marchés Publics et vise à conseiller aux maîtres d'ouvrage des processus de commandes simples et adaptés à la nature des missions de maîtrise d'œuvre lorsque leurs montants seront estimés au-dessous des seuils européens (150.000 € H.T. pour l'Etat et 230.000 € H.T. pour les collectivités territoriales).

Elle s'attache à éclairer les processus de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre entrant dans le champ de la loi MOP et ne traitera donc pas les marchés de maîtrise d'œuvre concernant des travaux de gros entretien ou de maintenance non soumis à la loi MOP.

Le Code des Marchés Publics, applicable le 10 janvier 2004, plutôt que d'imposer de nouvelles règles prédéfinies en matière de passation de « petits et moyens » marchés, a préféré laisser une large souplesse que les maîtres d'ouvrage pourront mettre à profit pour instituer des processus adaptés aux enjeux et à la spécificité de chaque opération.

Bien que de montants prévisibles d'honoraires de maîtrise d'œuvre inférieurs aux seuils européens, ces opérations révèlent très souvent des enjeux importants : impact sur le site, sensibilité du traitement architectural, adéquation de la réponse à une attente collective, ... Autant de valeurs non mesurables et pourtant essentielles. De plus, elles représentent une part substantielle des opérations lancées chaque année, en particulier par les collectivités territoriales.

Pour ces marchés inférieurs aux seuils européens, les maîtres d'ouvrage ont aujourd'hui toute latitude pour définir leur processus de commande sous la seule condition que les modes de désignation observent les grands principes de la commande publique inscrits dans l'article 1 du Code des Marchés Publics :

- liberté d'accès à la commande publique ;
- égalité de traitement des candidats ;
- transparence des procédures.

Il faudra donc que chaque maître d'ouvrage, au cas par cas, soit attentif à ce que ces principes généraux soient effectivement respectés à travers le processus choisi.

Au sein de la maîtrise d'ouvrage, seule une collaboration faite de compréhension mutuelle entre les services techniques et la sphère administrative (service des marchés) permettra à la fois l'efficacité et le respect d'une éthique de l'achat public.

La parution du Code des Marchés est l'occasion pour la MIQCP de revenir à son cœur de métier : mettre à disposition des recommandations librement acceptées par ses correspondants et dont elle pense qu'elles peuvent être mises au service de la **qualité finale des ouvrages**.

La Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques incite à redécouvrir des processus de dévolution respectueux des objectifs et des principes de la commande publique, tout en prenant en considération la nature particulière d'une offre de maîtrise d'œuvre.

Pour ce faire, les points suivants seront évoqués :

- 1 - La spécificité de l'offre de maîtrise d'œuvre
- 2 - Une publicité et une mise en concurrence adaptées
- 3 - La définition préalable des besoins : une démarche de programmation adaptée à l'enjeu
- 4 - Une assistance favorisant un choix éclairé
- 5 - Un processus de désignation fondé sur le dialogue
- 6 - Les consultations avec remise de prestations légères

Annexe - un modèle d'avis pour les marchés inférieurs à 90.000 € H.T. ;
- 6 exemples d'opérations.

1 La spécificité de l'offre de maîtrise d'œuvre

Une mission de maîtrise d'œuvre est une prestation de service intellectuel revêtant deux aspects indissociables :

- **concevoir** : c'est le projet architectural, urbain ou paysager ;
- **conduire** la mise en œuvre de ce projet.

Voilà donc l'objet du marché tel qu'il doit être défini en vertu des articles 5 et 12 du Code des Marchés Publics. Mais il convient d'avoir constamment à l'esprit que la vraie finalité d'un processus de dévolution n'est pas le marché de maîtrise d'œuvre par lui-même, mais l'ouvrage de la meilleure qualité possible.

En d'autres termes, il s'agit d'organiser une rencontre fructueuse entre le maître d'ouvrage public, porteur du dessein de la collectivité, et un concepteur, porteur d'un projet architectural et capable de lui donner une réalité. Evaluer la capacité et l'art du concepteur à exprimer les objectifs du maître d'ouvrage (traduits dans le programme) impliquera un processus dont les ingrédients seront :

- **l'analyse**,
- **le dialogue**.

Si pour l'achat de produits manufacturés, la commande de travaux ou la plupart des services marchands, « l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics » peuvent être appréciées à la lumière d'un rapport « qualité-prix », l'exercice sera plus délicat dans le champ des prestations intellectuelles.

Juger de la qualité d'une offre de maîtrise d'œuvre revient à anticiper l'ouvrage dans sa réalité future alors que l'étude de maîtrise d'œuvre n'est pas commencée ! Ce sera espérer la qualité finale de l'ouvrage dans son appropriation sociale, ses qualités urbaines et esthétiques, son exploitation et sa maintenance, sa pérennité...

Ainsi, **quand** pourra-t-on vérifier que l'offre de maîtrise d'œuvre est « économiquement la plus avantageuse » (article 53 du CMP) ?

- le jour de la signature du marché de maîtrise d'œuvre ?
- à l'inauguration du bâtiment ?
- au bout d'une dizaine d'années d'usage ?
- ou lorsque l'ouvrage sera peut-être reconnu en tant que patrimoine local ou national ?

Et surtout pour **qui** l'offre de maîtrise d'œuvre doit-elle être jugée « économiquement la plus avantageuse » ?

- pour le négociateur qui commettrait l'erreur de n'avoir en perspective que le prix du contrat le plus faible ?
- pour le maître d'ouvrage, dépositaire temporaire de l'intérêt public et qui a la responsabilité de mettre en place les conditions de création et de réalisation du meilleur ouvrage possible ?

- pour les usagers du service public qui attendent de l'ouvrage efficacité, confort et plaisir ?
- pour les gestionnaires de l'ouvrage qui attendent de celui-ci économie, facilité et sécurité de maintenance et d'exploitation ?
- pour la collectivité qui attend des ouvrages publics un enrichissement du cadre urbain ?
- pour l'environnement dans une préoccupation de développement durable ?

Ceci veut dire que vouloir mesurer d'emblée le rapport « qualité-prix » d'une mission de conception est vouloir le faire à l'aune de critères s'appliquant à un objet qui n'existe pas encore. C'est toujours le cas lorsque l'on mène une procédure de dévolution sans remise de prestation.

2 Une publicité et une mise en concurrence adaptées

La publicité et la mise en concurrence ne sont pas des finalités en elles-mêmes. Elles ne constituent que des moyens. **Les seuls objectifs sont l'efficacité de la commande publique et la bonne utilisation des deniers publics.** Ces véritables finalités justifient pleinement que le Code des Marchés Publics autorise au-dessous des seuils européens, des procédures adaptées, précisément pour éviter aux maîtres d'ouvrage publics et aux candidats potentiels de perdre inutilement du temps et d'engager des dépenses sans rapport avec le bénéfice escompté en termes d'efficacité, de prix ou de qualité.

Lorsque le montant cumulé du ou des marchés de maîtrise d'œuvre d'une opération est inférieur au seuil européen (à savoir 230.000 € H.T. pour les collectivités territoriales et 150.000 € H.T. pour l'Etat), l'article 26 du Code des Marchés Publics prévoit que « les marchés peuvent être passés selon une procédure adaptée ». En dehors de l'obligation de publier un avis d'appel public à la concurrence (dans les conditions développées au 2.2) au-dessus de 90.000 € H.T., les modalités de publicité et de mise en concurrence sont **librement déterminées par la Personne Responsable du Marché** en fonction de l'objet du marché et de ses caractéristiques principales (article 28 du CMP).

2.1 Les marchés dont le montant estimé sera inférieur à 90.000 € H.T

La publicité doit être suffisante pour permettre une mise en concurrence effective (article 40-I). Le choix du support de publicité tiendra compte de la nature et de l'objet de la commande envisagée mais aussi de la situation du marché de l'offre. L'option prise doit permettre de faire valoir que les moyens de publicité mis en œuvre sont raisonnables et suffisants pour aboutir à une réelle concurrence et à l'effi-

capacité de la commande. Plusieurs possibilités s'offrent au maître d'ouvrage :

a - Il peut décider d'assurer la publicité de son opération par voie d'affichage, par Internet, dans une revue spécialisée... Si cette publicité n'invite pas à déposer de dossiers formalisés de candidatures, elle représente une information qui « rend publique » la démarche engagée par le maître d'ouvrage, en retour de laquelle des candidats potentiels feront connaître librement leur intérêt à participer à l'opération prévue. La mise en concurrence consistera alors à entamer un dialogue avec plusieurs candidats (a priori 3) qui se seront manifestés suite à la publicité ou qui auront été directement sollicités, en particulier lorsque la publicité n'aura pas eu l'effet escompté. Le contrat pourra être alors négocié avec le ou les candidat(s) pressenti(s).

b - Le maître d'ouvrage peut aussi décider d'effectuer un **avis d'appel public à la concurrence** dans la presse, sur Internet, par voie d'affichage..., au terme duquel il demandera des candidatures dans un délai donné et annoncera les critères de sélection du ou des candidats (compétences, références et moyens) qui seront admis à négocier. Le contenu de l'avis d'appel public à la concurrence et la forme des dossiers de candidature est à définir librement, au cas par cas, par le maître d'ouvrage. La mise en concurrence est assurée par l'analyse des dossiers de candidature reçus. Le maître d'ouvrage sera alors à même de sélectionner (avec ou sans entretien préalable) un seul candidat. La mise en concurrence effectuée, il engagera la négociation en vue d'obtenir l'accord des parties sur le contrat. Il pourra éventuellement négocier avec plusieurs, s'il le souhaite.

c - L'avis d'appel public à la concurrence pourra porter sur plusieurs opérations à lancer au cours d'une année. L'avis précisera alors que les candidats doivent indiquer pour quelles opérations ils font acte de candidature. Pour chacune des opérations, au regard des candidatures fournies, le maître d'ouvrage sélectionnera un ou plusieurs candidats avec qui il entend engager la négociation afin de choisir le candidat le mieux à même d'exécuter la prestation.

Dans tous les cas, le maître d'ouvrage veillera à laisser trace des modalités de publicité et de concurrence mises en oeuvre.

2.2 Les marchés dont le montant estimé sera supérieur à 90.000 € H.T. et inférieur aux seuils européens

A partir de 90.000 € H.T., l'article 40-III du Code des Marchés Publics prévoit que la publicité prend la forme d'un avis d'appel public à la concurrence dans la presse écrite. En ce cas, la Personne Responsable du Marché devra publier au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics ou dans un journal habilité à recevoir des annonces légales.

En outre, le maître d'ouvrage, s'il le juge utile, publiera l'avis dans une revue spécialisée correspondant au secteur économique concerné pour assurer une publicité conforme aux objectifs mentionnés à l'article 1er.

C'est en fonction des compétences et de la qualification recherchées que le maître d'ouvrage choisira le support capable de toucher un nombre suffisant de candidats potentiels.

Les principales possibilités de mise en concurrence sont les suivantes :

- une « **procédure adaptée** » : le maître d'ouvrage pourra à partir de l'analyse des dossiers de candidature sélectionner un ou plusieurs candidats avec le(s)quel(s) il négociera. Pour ce faire, il pourra s'entourer de conseils pour analyser les dossiers de candidature (voir chapitre 4 « Une assistance favorisant un choix éclairé »). Il pourra aussi auditionner quelques équipes et visiter certaines de leurs réalisations ;
- le maître d'ouvrage pourra utiliser dans son intégralité la **procédure négociée spécifique** décrite à l'article 74 du Code des Marchés Publics (voir Médiations n°8 « Maîtrise d'œuvre : procédure négociée spécifique » concernant la phase de négociation avec trois prestataires) ;
- enfin, si le maître d'ouvrage estime que le choix du maître d'œuvre ne peut se faire que **sur la base d'une prestation préfigurant le projet**, il devra organiser un concours dans les conditions prévues par le Code des Marchés Publics (articles 70 et 74) ou selon la procédure des **marchés de définition simultanés** (voir chapitre 6 « Les consultations avec remise de prestations légères »).

Lorsque le montant estimé du marché approchera le seuil européen, le maître d'ouvrage prendra la précaution d'organiser une consultation selon une procédure formalisée prévue par le Code des Marchés Publics.

3 Une définition préalable des besoins : une démarche de programmation adaptée à l'enjeu

L'article 1 du Code des Marchés Publics rappelle aux acheteurs publics que **l'efficacité de la commande** est notamment conditionnée par la **définition préalable des besoins**.

Parallèlement, et plus précisément que cette affirmation de portée très générale, la loi MOP, après avoir rappelé que le **maître d'ouvrage public « remplit une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre »**, a imposé la définition préalable d'un programme ainsi que celle d'une enveloppe financière prévisionnelle.

Article 2 : « Il lui appartient, après s'être assuré de la faisabilité et de l'opportunité de l'opération envisagée, d'en déterminer la localisation, d'en définir le programme, d'en arrêter l'enveloppe financière prévisionnelle, d'en assurer le financement, de choisir le processus selon lequel l'ouvrage sera réalisé et de conclure, avec les maîtres d'œuvre et entrepreneurs qu'il choisit, les contrats ayant pour objet les études et l'exécution des travaux.

.../...

Le maître d'ouvrage définit dans le programme les objectifs de l'opération et les besoins qu'elle doit satisfaire ainsi que les contraintes et exigences de qualité sociale, urbanistique, architecturale, fonctionnelle, technique et économique, d'insertion dans le paysage et de protection de l'environnement, relatives à la réalisation et à l'utilisation de l'ouvrage. »

L'impérieuse nécessité d'élaborer un programme doit guider les maîtres d'ouvrage publics avant de lancer de manière irréversible leur opération de construction, en tout état de cause avant de choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre.

On se reportera à l'ouvrage « Programmation des constructions publiques » - Editions du Moniteur - juin 2001.

Cette démarche de programmation, de préférence effectuée avec l'aide d'un professionnel, est constituée de deux étapes distinctes :

- une réflexion « pré-opérationnelle » axée sur la définition du projet de service public dans tous ses aspects, dans son **opportunité et sa faisabilité** ;
- des études de programmation opérationnelles servant à définir l'ensemble des éléments nécessaires aux études de conception.

Par la suite, au cours des études de conception, le dialogue entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre engendre des mises au point, des précisions, voire des évolutions du programme ainsi que l'article 2 de la loi MOP le prévoit.

Cette perméabilité entre programme et projet devrait être facilitée dans le cadre des opérations de faible ampleur.

S'il est hors de question de commander un groupe scolaire ou une maison de retraite sans avoir élaboré un programme (par ailleurs nécessaire si l'on organise un concours), l'ajout d'une classe supplémentaire ou la mise aux normes ne nécessite pas le bouclage d'un programme technique aussi abouti.

En tout état de cause, un programme efficace est un programme restituant clairement les idées principales qui sous-tendent le dessin de la collectivité. C'est une « lettre de commande » qui permettra au concepteur de décrypter facilement le « projet politique » et ses enjeux et ainsi sti-

muler sa créativité et son professionnalisme. Elle permettra en outre au maître d'ouvrage de se préparer aux questions que le concepteur ne manquera pas de lui poser.

En résumé pour tous les « petits » projets, pour la réhabilitation de bâtiments de faible importance, pour les « petits » espaces publics, le programme en tant que tel, dans ses aspects normatifs ou performantiels, pourra être approfondi avec la maîtrise d'œuvre qui se devra d'éclairer les options possibles. Celle-ci se livrera avec la maîtrise d'ouvrage à un travail dialectique « programme-projet ».

Par contre, l'étape pré-opérationnelle et plus spécialement la réflexion sur l'opportunité de faire, demeure incontournable et doit être menée de façon concertée par la maîtrise d'ouvrage avec l'ensemble des personnes concernées, en amont du choix de la maîtrise d'œuvre.

4 Une assistance favorisant un choix éclairé

Avant d'acheter un produit ou une prestation de service dans un domaine qui vous est étranger, la démarche de tout un chacun est de se faire conseiller par des personnes indépendantes et qualifiées afin de réduire les risques d'erreur.

Pour les services à caractère répétitif, si l'on est après coup insatisfait, on aura la faculté de changer de prestataire pour les contrats ultérieurs. Il en est tout autrement pour un contrat de maîtrise d'œuvre : la nature de la prestation (le projet d'ouvrage) fait que le résultat ne pourra être évalué qu'une fois l'ouvrage construit (et même beaucoup plus tard en ce qui concerne l'usage, l'exploitation et la maintenance, ou la pérennité patrimoniale). **Il n'y aura pas de retour en arrière possible car on ne démolira pas de sitôt.**

Le choix du maître d'œuvre est donc une étape déterminante devant être traitée avec le plus grand soin et avec le plus grand recul. Ainsi, plus que pour tout achat, le maître d'ouvrage aura donc à cœur d'accepter de se faire conseiller par des « hommes de l'art » en lesquels il pourra placer sa confiance.

Par ailleurs, le choix d'un concepteur, pour une très grande part effectué à partir de références architecturales, ne peut être entièrement objectif. La bonne appréciation d'une candidature ne peut naître que du débat entre les personnes intéressées par le projet, débat éclairé par l'expertise de maîtres d'œuvre extérieurs à la consultation (comme pour les projets dans le cadre des concours).

La nécessité de se faire conseiller et de débattre demeure quelle que soit la taille de l'opération et quelle que soit la forme de consultation, même la plus légère.

Si le recours au jury dans son formalisme et ses contraintes ne peut être systématique, il convient d'en conserver l'esprit.

Une ou plusieurs compétences dans le domaine faisant l'objet de la consultation sont utiles pour :

- déterminer avec le maître de l'ouvrage la forme de consultation la plus appropriée en fonction de l'enjeu architectural, urbain, ou paysager, de la taille ou de la technicité nécessaire, de l'offre locale de maîtrise d'œuvre... ;
- aider à décrypter les dossiers de candidatures, les analyser et les commenter ;
- préparer et éventuellement animer le dialogue avec les candidats.

Plusieurs formules sont possibles en fonction de l'enjeu. Aujourd'hui, les maîtres d'ouvrage ont, au-dessous des seuils européens, toute liberté pour s'organiser :

- se faire conseiller par un maître d'œuvre dont on sait que l'intervention s'effectuera avec l'éthique nécessaire (un architecte dont on a apprécié les services, un architecte conseil de la collectivité, un ingénieur conseil,...) ;
- faire appel au Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP), ou à l'architecte conseil de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) ;
- se rapprocher des Conseils d'Architecture, d'Urbanisme, d'Environnement (CAUE). On ne peut qu'inciter les collectivités à le faire le plus tôt possible, tout d'abord pour un conseil amont sur l'opportunité et la faisabilité d'une opération, puis l'accompagnement du choix de la maîtrise d'œuvre ;
- enfin, même en deçà des obligations réglementaires, prendre la peine de réunir un jury dans la composition qui est celle du concours ou de la procédure négociée spécifique.

Pour la MIQCP, le conseil des professionnels est indispensable et celui-ci sera d'autant plus pertinent qu'il sera prodigué avec déontologie et en toute indépendance.

Il va de soi qu'en dehors des conseils délivrés dans le cadre d'une mission de service public, les assistants auxquels il sera occasionnellement fait appel devront être rémunérés pour le temps consacré à cette assistance.

5 Un processus de désignation de la maîtrise d'œuvre fondé sur le dialogue

Quelle que soit la méthode de désignation envisagée, le maître d'ouvrage procédera en deux temps :

- tout d'abord choisir dans le tissu professionnel local, régional, éventuellement national, le ou les candidats les mieux à même de répondre au programme et de mener à bien le projet ;

- puis entamer avec le ou les candidats sélectionnés une phase de dialogue (y compris avec remise de prestation **dans le seul cas du concours**).

5.1 L'analyse des compétences, des références et des moyens

Classiquement, les maîtres d'ouvrage demandent aux maîtres d'œuvre désirant se porter candidat de fournir les informations suivantes :

- l'identification, la composition et les moyens de l'équipe ;
- la restitution des références passées ;
- des pièces administratives.

Analysons ces différents points pour les « petits et moyens » marchés :

L'identification, la composition et les moyens de l'équipe

L'essentiel du travail de la maîtrise d'œuvre est un travail intellectuel ne nécessitant, en particulier pour les « petits » projets, que peu de moyens humains et matériels. Il est donc inutile (et même à certains égards nuisible) d'accorder trop d'importance à l'infrastructure de l'agence ou aux chiffres d'affaires passés. Une petite équipe attachée à se faire reconnaître professionnellement sera aussi attentive, voire plus imaginative, qu'une grosse structure pour laquelle le maître d'ouvrage ne sera qu'un client parmi d'autres. Il est préférable de s'assurer de l'identification et de la qualité des personnes physiques qui traiteront effectivement l'opération, de leurs références personnelles, en particulier en matière de conduite de chantier.

Pour les opérations modestes ou de moyenne importance, l'avis d'appel public à la concurrence pourra s'adresser à un prestataire unique : un architecte, un ingénieur ou un paysagiste en fonction de l'objet de l'opération. Il est en effet inutile d'exiger des équipes pluridisciplinaires pléthoriques pour les opérations ici traitées. Deux possibilités :

- celui-ci justifie, lors de sa candidature, l'existence, au sein de sa structure, de l'ensemble des compétences nécessaires ;
- à défaut, il pourra faire état et justifier de compétences ou de moyens de sous-traitants pour l'opération considérée.

A noter que cette dernière solution permet un gain de temps appréciable pour la constitution des candidatures et permet par la suite au maître d'ouvrage de mieux choisir, avec plus de recul, entre les sous-traitants proposés par le concepteur choisi.

En tout état de cause, le maître d'ouvrage se limitera à ne demander que ce qui est strictement nécessaire à l'appréciation d'une candidature adaptée à l'enjeu de l'opération, tout en ayant conscience que la personnalité du candidat est essentielle dans la sélection compte tenu de la nature du programme et de la mission confiée.

En outre, il faut être conscient de ce qu'un dossier de candidature représente, relativement au chiffre d'affaire, un coût important pour les petites structures.

L'analyse des références

Un élément déterminant pour le choix d'un ou plusieurs candidats en vue d'une négociation (ou en vue de concourir) est l'analyse des références. Chaque maître d'œuvre dispose d'un « dossier d'œuvres » présentant ses études et ses réalisations passées. Pour les petites opérations, **un extrait de ce dossier sera suffisant** pour donner une idée générale de la personnalité du concepteur. Pour des opérations plus importantes, il pourra être intéressant de demander aux candidats de présenter des fiches d'opérations plus ciblées, en rapport avec le programme proposé. Quoi qu'il en soit, il conviendra de :

- **ne pas exiger des références d'ouvrages identiques** à l'opération en cause : rares sont les ouvrages qui demandent une spécialisation, laquelle est par ailleurs susceptible de nuire au renouvellement de la créativité ;
- **ne pas limiter les références dans le temps** : en effet, la plupart des structures de petite taille ne réalise chaque année qu'un nombre réduit de projets pour des opérations qui elles-mêmes se réalisent dans une durée beaucoup plus longue.

La MIQCP proposera à court terme un cadre de fiche de présentation synthétique de références.

Les pièces administratives

Aucune attestation ou certificat n'est exigible au stade de la candidature. En outre, il n'est pas obligatoire de demander la déclaration sur l'honneur prévue à l'article 45. Seul le candidat pressenti devra produire les justificatifs prévus au Code des Marchés Publics en vue de la passation de son marché.

5.2 L'institution d'un dialogue avec un ou plusieurs candidats

Le dialogue avec un ou plusieurs candidats est une étape incontournable du processus de dévolution des marchés de maîtrise d'œuvre (et plus généralement du processus de dévolution des marchés de prestations intellectuelles).

Pour le maître d'ouvrage, il s'agit de présenter les préoccupations et les attentes majeures de son programme, d'examiner comment maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre pourront travailler ensemble, et de percevoir l'aptitude du ou des candidats à traduire ultérieurement dans l'espace les objectifs de la collectivité.

Ceci ne peut s'effectuer réellement, et être productif, qu'à travers une ou plusieurs rencontres effectives. C'est pour cette raison que la MIQCP considère que la procédure

d'appel d'offres, qui entraîne des offres intangibles, sans aucun dialogue, est inadaptée. Elle a explicité cette position à maintes reprises, notamment à travers une note « La commande d'un projet d'architecture ou d'aménagement : un achat pas comme les autres » (disponible sur le site Internet www.archi.fr/MIQCP).

L'esprit et le contenu du dialogue ont, de leur côté, été développés dans la fiche Médiation n°8 consacrée à la procédure négociée spécifique de maîtrise d'œuvre de l'article 74-II-2 du Code des Marchés Publics (version 2001).

Cette dernière procédure, même au-dessous du seuil européen, peut être recommandée pour les projets revêtant un fort enjeu architectural, urbain ou paysager (publication d'un avis d'appel public à la concurrence, constitution d'un jury, visite du site et envoi d'un projet de cahier des charges aux équipes sélectionnées, négociation avec ces équipes, et choix définitif).

Dans tous les cas, la maîtrise d'ouvrage veillera :

- à ce que le (ou les) candidat(s) soient réellement informés des objectifs et des contraintes du programme envisagé afin de produire la proposition de service la plus adaptée possible en termes de méthode de travail, de moyens à mettre en œuvre et éventuellement d'équipe à constituer, de délais et de cadre contractuel et, in fine, de prix de la mission ;
- à laisser un délai suffisant pour élaborer une proposition de service. Même si aucune prestation matérielle ne peut être demandée, les concepteurs auront besoin d'un temps de réflexion sur le programme, d'évaluation des contraintes, de simulation du déroulement de l'opération ;
- à s'entourer des conseils d'un ou plusieurs professionnels comme évoqué dans le chapitre n°4 « Une assistance favorisant un choix éclairé ».

Enfin, il n'est pour la maîtrise d'ouvrage, meilleure façon de juger les références que de visiter des opérations réalisées par les candidats, car photos et dessins ne témoignent que très partiellement de l'architecture dans sa réalité, telle qu'elle sera ressentie puis vécue.

6 Les consultations avec remise de prestations légères

Jusqu'ici, seules ont été évoquées les consultations conduisant les maîtres d'ouvrage à faire leur choix à partir du seul jugement « des compétences, références et moyens » des candidats, suivi d'un ou plusieurs entretiens. Dans ces procédures, le maître d'ouvrage espère que le projet élaboré dans le cadre du contrat de l'architecte choisi sera à la hauteur des espérances.

Le présent chapitre propose deux solutions permettant à la maîtrise d'ouvrage de comparer des prestations adaptées à la taille des opérations dont les honoraires de maîtrise d'œuvre se situeraient en-deçà des seuils de 150.000 € H.T. pour l'Etat et 230.000 € H.T. pour les collectivités locales.

Rappelons que, même dans ce cas, des opérations peuvent présenter des enjeux urbains, architecturaux ou paysagers, qui incitent à se voir proposer plusieurs projets différents à propos desquels débattre, puis choisir le plus intéressant.

Deux propositions seront faites :

- le concours ;
- dans certains cas, les marchés de définition simultanés.

6.1 Le concours

Dès lors que le maître d'ouvrage voudra choisir un plan ou un projet, l'article 38 dispose que la procédure applicable est le concours. Quel que soit le montant estimé du marché, le concours sera organisé dans les conditions de l'article 74.

Les règles spécifiques du concours de maîtrise d'œuvre sont demeurées les mêmes, notamment l'exigence d'indemnisation des projets, la composition du jury ou les délais.

Dans les cas relevant de la présente fiche, deux modalités sont recommandées :

- adapter le niveau de prestation à l'enjeu programmatique ;
- pratiquer l'audition des équipes concurrentes par le jury.

Des prestations plus légères

Le travail de rendu d'un concours est de deux natures :

- un travail intellectuel, tout d'abord d'appropriation du programme et du contexte, un travail de documentation, de réflexion, de maturation, puis un travail sur le « parti architectural ou urbain » qui réalisera, selon l'auteur, la meilleure synthèse des demandes - parfois contradictoires - de la maîtrise d'ouvrage. Ce travail nécessite beaucoup de concentration. Le temps à lui consacrer est pratiquement incompressible. Contrairement à ce qui pourrait être pensé, les « petits » projets, pour être traités avec talent, nécessitent autant de travail intellectuel que les autres (pour les ouvrages de taille modeste, la part relative au travail d'analyse et de réflexion est d'autant plus importante dans l'ensemble de la rémunération) ;
- un travail matériel de formalisation graphique dont les coûts sont loin d'être négligeables pour les agences. Dans le souci de faire réaliser des économies à chacun, on ne peut qu'inciter les services de maîtrise d'ouvrage à limiter leurs exigences à ce qui est strictement nécessaire à la compréhension et au jugement de la qualité du projet. Aussi, beaucoup de projets d'importance moyenne

même rendus à l'échelle du 1/200 peuvent être contenus dans un seul format AO.

Beaucoup de « petits » projets peuvent être rendus sous forme de croquis en quelques formats A3 facilement manipulables et reproductibles. Ce n'est pas la séduction d'un rendu que l'on juge mais la pertinence de l'idée fondatrice du projet, sachant que celle-ci est le point de départ d'un travail conjoint d'approfondissement à mener entre la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre.

Un dialogue retrouvé avec les concurrents

Les concours de maîtrise d'œuvre, organisés volontairement au-dessous des seuils européens échappent à l'obligation d'anonymat (article 70 du CMP).

Ceci permet de rétablir un dialogue entre les équipes concurrentes et le jury. Il est rappelé que cette audition, qui permet aux équipes d'expliquer leur projet, et au jury de les questionner, est fortement recommandée par la MIQCP lorsqu'elle n'est pas interdite par les textes.

6.2 Les marchés de définition simultanés

Rappelons brièvement la procédure des marchés de définition simultanés préalablement à une mission de maîtrise d'œuvre et pour laquelle la MIQCP a développé une méthodologie : le Code des Marchés Publics permet, lorsque plusieurs marchés de définition ont été passés simultanément et pour le même objet, de confier à l'auteur de la (ou des) solution(s) retenue(s), le (ou les) marché(s) leur faisant suite (articles 73 et 74-III du CMP).

On se reportera à l'ouvrage « La méthode des marchés de définition simultanés » - collection MIQCP – juin 2001 (sur demande et téléchargeable sur son site Internet : www.archi.fr/MIQCP).

Dans cet ouvrage, la MIQCP développe l'esprit de cette procédure pour des projets d'importance (requalification urbaine, grands espaces publics, projets de réhabilitation de bâtiments importants). Elle incite au plus grand discernement au regard d'une mise en œuvre exigeante et coûteuse.

On peut néanmoins, pour des projets d'échelle plus réduite mais à enjeux multiples (essentiellement espaces publics et réhabilitation), en conserver l'esprit tout en allégeant la nature des prestations et leur contenu (notamment en ce qui concerne les rendus écrits et graphiques).

L'idée est d'organiser, autour du pré-programme du maître d'ouvrage, la réflexion et le dialogue avec trois expertises, pour le tester, le préciser, indiquer des orientations possibles de mise en œuvre, esquisser des solutions de traitement de l'espace.

Cette méthode des marchés de définition simultanés, appliquée à de petites opérations, consiste à faire réfléchir ensemble une maîtrise d'ouvrage qui ressent le besoin d'approfondir ses objectifs et plusieurs professionnels qui lui apporteront des expertises, des conceptions et des sensibilités personnelles. Elle est particulièrement intéressante lorsque le consensus de plusieurs parties prenantes sur le projet (ville, concessionnaires, cofinanceurs divers...) doit être recherché.

C'est en fait l'organisation d'un « brainstorming » permettant :

- d'avancer sur un sujet complexe avec l'aide de professionnels ;
- de choisir l'équipe qui se sera révélée la mieux à même de continuer le travail dans le cadre d'un contrat de maîtrise d'œuvre.

Ceci implique pour la maîtrise d'ouvrage d'être résolue à tenir un calendrier de travail ainsi que d'être respectueuse du temps et des moyens que les équipes de définition lui consacreront.

Le déroulement pouvant être suggéré :

- publication dans la presse écrite d'un avis d'appel public à la concurrence ;
- choix de trois professionnels sur dossiers de candidature, dans les modalités décrites au chapitre 4 « Une assistance favorisant un choix éclairé » ;
- négociation et signature de trois marchés de définition d'un même montant sur la base du pré-programme et d'un calendrier du travail ;
- organisation d'une journée d'information sur le site, permettant d'immerger les professionnels dans la problématique du maître d'ouvrage ainsi que de celle de l'ensemble des partenaires de l'opération ;
- après un temps consacré à l'appropriation et à la réflexion, organisation d'une journée (ou de deux demi-journées) de restitution des idées développées et « brainstorming » commun ;
- recalage du programme à partir des idées précédemment présentées et invitation à la remise de la prestation légère définie dans le marché ;
- enfin, choix du professionnel ayant donné la meilleure satisfaction dans le cadre des marchés de définition.

La MIQCP tient à formuler deux mises en garde :

- la maîtrise d'ouvrage devra évaluer les montants des marchés de définition et le montant prévisionnel du marché ultérieur de maîtrise d'œuvre. Dans le cas envisagé, la somme de leurs montants devra rester inférieure aux seuils européens afin de permettre le recours à la procédure négociée pour le choix des équipes de définition ;
- les marchés de définition sont des marchés : ils seront donc rémunérés en tant que prestations à part entière. Leurs montants seront négociés à partir d'une prévision de temps à passer (y compris en temps de réflexion et de

réunions), de déplacements, d'un travail d'élaboration de pièces écrites graphiques.

Une variation consisterait à concentrer dans le temps et l'espace le même processus, sous forme de séminaire, se rapprochant ainsi de la méthode des « workshop » telle que pratiquée en Allemagne :

- sélection de trois concepteurs sur compétences, références et moyens ;
- négociation et signature de trois petits marchés rémunérant trois journées de travail ;
- mise à disposition de locaux et de facilités logistiques ;
- première journée : information des concepteurs, visite du site, discussion avec les partenaires de la maîtrise d'ouvrage ;
- deuxième journée : travail individuel des concepteurs ; en fin d'après-midi, restitution des expertises et orientations proposées ; en soirée, discussions, recalages et arbitrages de la maîtrise d'ouvrage sur les orientations proposées, élaboration d'une « feuille de route » à destination des concepteurs (cette journée peut éventuellement justifier l'abandon de l'opération sous la forme initialement pressentie) ;
- troisième journée : travail individuel d'approfondissement des concepteurs et restitution en fin d'après-midi ;
- choix du concepteur « qui a su donner envie de lui faire confiance ».

Une telle méthode, à vérifier par l'expérimentation, serait de nature à réduire les temps improductifs et à exiger l'effort de concentration de chacun, accélérant ainsi les processus de décision.

Toutefois, les maîtres d'ouvrage seront conscients (et devront formuler leur commande en ce sens) qu'ils obtiendront des intentions et non pas des projets. En effet, les projets architecturaux, les projets paysagers, les projets urbains nécessitent pour leur élaboration des temps incompressibles de documentation, de réflexion et d'itération, et surtout de maturation.

Les méthodes proposées interrogent donc beaucoup plus les orientations à donner que leurs mises en forme. Elles permettent de réunir trois expertises différentes, donc de diversifier et enrichir les points de vue, puis de choisir la meilleure proposition tout en jugeant le degré d'implication et les qualités personnelles des professionnels consultés.

ANNEXE

Après une proposition d'avis synthétique d'appel à la concurrence, la MIQCP présente ici six exemples d'opérations qui entrent, à une exception près, dans le cadre de la loi MOP et qui comportent une part importante de conception.

On constatera que, dans chaque cas, la MIQCP recommande d'une part la publication préalable d'un avis d'appel public à la concurrence, et d'autre part l'établissement d'un dialogue entre la maîtrise d'ouvrage et un ou plusieurs candidats.

Il convient de souligner l'intérêt que représente l'avis d'appel public à la concurrence dans la presse locale, régionale ou même nationale :

- l'avis d'appel public à la concurrence demeure sans doute la forme de publicité la plus adaptée à la couverture d'un secteur géographique et du secteur professionnel de la maîtrise d'œuvre. De plus, il livrera aux candidats potentiels la règle du jeu minimum favorisant une concurrence loyale ;
- la mission de maîtrise d'œuvre préparant la construction d'un bâtiment public - ou un aménagement public - même de petite taille, est porteuse d'un enjeu à l'échelle de la proximité : **la qualité de vie ne se réfère pas à des seuils**. Par le biais d'un avis d'appel public à la concurrence, la maîtrise d'ouvrage publique aura à cœur d'élargir son univers de choix : c'est son intérêt, car elle se donnera la chance de découvrir des talents professionnels qui lui sont inconnus. Mais au delà, élargir la commande et faire en sorte que l'offre architecturale ou urbaine se renouvelle - notamment en faisant appel aux jeunes générations - devrait être l'objectif de chacun ;
- la publication d'un avis d'appel public à la concurrence local (et même national) demeure d'un coût tout à fait acceptable même pour une petite opération de construction ou d'aménagement public. Il suffit pour cela de rapprocher son coût de publication du coût global de l'ouvrage à construire. Débarrassé de toutes les conditions administratives exigées pour les marchés importants, un avis d'appel public à la concurrence se consacrant à l'essentiel coûtera quelques centaines d'euros tout au plus.

En outre, le délai de dépôt des candidatures peut être réduit à celui de la publication augmenté d'un délai raisonnable de constitution de l'acte de candidature (de l'ordre de 10 jours). L'art des services de maîtrise d'ouvrage sera de rédiger un avis clair et concis appelant des actes de candidature tout aussi clairs et concis, nécessaires et suffisants pour un choix éclairé.

Par exemple :

Titre de l'avis :	(1)
Maître d'ouvrage	(2)
Opération :	(3)
Mission confiée :	(4)
Compétence(s) souhaitée(s) :	(5)
Critères:	(6)
Candidatures :	(7)
Renseignements :	(8)

- (1) « Procédure adaptée : maîtrise d'œuvre au-dessous de 90.000 € H.T. ».
- (2) Exemple : commune de ____, hôpital de ____,
- (3) Exemple : construction de ____, réhabilitation de ____, extension de ____, (si possible indication de surface ou d'enveloppe financière prévisionnelle consacrée aux travaux).
- (4) Exemple : mission de base MOP construction neuve, diagnostic éventuellement suivi d'une mission de base réhabilitation, avec ou sans dossier d'exécution, mission complémentaire ou non, ...
- (5) Exemple : architecture, paysage, espaces publics, ingénierie générale ou particulière, ... (voir chapitre 5.1).
- (6) « Compétences, références et moyens adaptés à l'opération » (sans détailler plus avant ces trois éléments).
- (7) Composition du dossier de candidature. Date limite de réception des candidatures : le ____ à l'adresse suivante ____ (éventuellement par mail ____).
- (8) Madame ou Monsieur ____ n° de téléphone ____.

EXEMPLE D'OPERATION N° 1	Aménagement d'un centre technique communal dans un bâtiment existant
L'opération	<p>Une commune dispose, à la périphérie de son centre bourg, d'un bâtiment d'origine agricole actuellement sans affectation. Elle voudrait l'utiliser pour y implanter un petit centre technique. La surface de ce bâtiment est de 500 m².</p> <p>Le budget de l'opération est de 250.000 € H.T. et l'enveloppe prévisionnelle des travaux sera de l'ordre de 200.000 € H.T.</p>
Les objectifs Les enjeux	<p>Il s'agit de regrouper différents dépôts de matériels et véhicules légers et d'offrir des conditions de confort à ses employés de voirie. Le programme est simple et sans enjeux particuliers. Par ailleurs, le bâtiment existant est un témoin du patrimoine rural de la commune, et il convient de lui donner une fonction qui contribuera à sa pérennité.</p>
La mission confiée	<p>Elément de mission diagnostic suivi d'une mission de base réhabilitation loi MOP.</p> <p>Les honoraires de maîtrise d'œuvre se situeront largement en dessous de 90.000 € H.T.</p>
La procédure choisie : « procédure adaptée »	<ul style="list-style-type: none"> • Le maire souhaite disposer d'un réel choix d'architectes (en particulier, il pense que cette opération pourrait tout à fait être confiée à un jeune architecte de la région). Plutôt qu'un simple affichage en Mairie, le maire préfère publier un avis d'appel public à la concurrence synthétique dans un journal régional (voir le modèle proposé par la MIQCP). N'indiquant que l'essentiel, cet avis coûtera à la collectivité quelques centaines d'euros, ce qui demeure très acceptable au regard de l'investissement consenti pour l'opération ; • analyse des candidatures par le maire et les adjoints compétents, conseillés par un architecte ; • choix d'un architecte sur références, et négociation avec celui-ci. <p>Il est à noter que si la discussion n'aboutit pas, la PRM a la faculté de négocier avec un second.</p>
EXEMPLE D'OPERATION N° 2	Réaménagement de la place de la mairie
L'opération	<p>Une commune de 5000 habitants décide de réaménager sa place principale d'environ un hectare, actuellement vouée au stationnement sauvage. Les objectifs sont l'embellissement, la limitation de la circulation et du stationnement, l'accueil hebdomadaire du marché forain, la reconfiguration de la desserte de l'école la bordant. L'opération comprend la réfection des réseaux enterrés et la suppression des réseaux aériens.</p> <p>Le budget de l'opération est de 1,6 M € H.T. et l'enveloppe financière consacrée aux travaux est d'environ 1,2 M € H.T.</p>
Les objectifs Les enjeux	<p>Malgré son apparente modestie, cette opération d'espace public est par nature complexe :</p> <ul style="list-style-type: none"> • faire en sorte que l'opération ait un effet d'entraînement vis à vis de la mise en valeur du patrimoine immobilier ; • concilier une multiplicité d'usages et tenir compte de l'ensemble des parties prenantes (transports en commun, commerçants, école et parents d'élèves, concessionnaires...) ; • avoir une démarche concertée, pouvoir explorer différentes solutions, enfin les visualiser avant de choisir l'équipe de maîtrise d'œuvre.
La mission confiée	<p>Une mission dite « témoin » de maîtrise d'œuvre infrastructure loi MOP.</p>
La procédure choisie : « marchés de définition simultanés »	<p>Avec l'aide du CAUE, la commune a choisi une procédure de marchés de définition simultanés. La somme des trois marchés de définition et de la future mission de maîtrise d'œuvre sera inférieure à 230.000 € H.T. Il sera fait en sorte que le travail de définition demandé soit de l'ordre de 7.500 € H.T.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avis d'appel public à la concurrence dans un journal d'annonces légales ; • choix de trois équipes (paysagiste et ingénieur) par la PRM conseillée par le CAUE ; • passation de trois marchés de définition d'un montant adapté à l'importance du travail demandé ; • organisation d'une journée d'information des équipes et débat sur la base d'un pré-programme écrit et d'un diagnostic technique. Au cours de cette journée, les équipes dialoguent avec les personnes et services parties prenantes (élus, représentants des commerçants, placier, représentant du monde scolaire, concessionnaires de transport et de réseaux...) ; • temps d'appropriation et de réflexion des équipes ; • proposition des équipes sous forme de croquis et note d'intention servant de support à un dialogue avec chacune d'entre elles ; • choix d'options par le maître d'ouvrage et remarques écrites sur chacune des propositions ; • rendu d'un cahier de cinq formats A3 comprenant projet graphique, estimation prévisionnelle des travaux et de la mission de maîtrise d'œuvre ; • restitution orale par chaque équipe de leur projet devant les représentants de la collectivité et des experts ; • choix de l'équipe, négociation du contrat par la PRM et attribution par l'assemblée délibérante.

EXEMPLE D'OPERATION N° 3 Réfection de la toiture et des combles d'un tribunal d'instance	
L'opération	<p>Le Ministère de la Justice doit procéder à la réfection complète des toitures et des combles d'un tribunal d'instance, bâtiment du 18ème siècle situé dans un périmètre de monument historique. Ceux-ci accueillent des bureaux, et en conséquence l'organisation des travaux devra prendre en compte la continuité de fonctionnement de l'institution.</p> <p>Le budget de l'opération est de 1,1 M € H.T. et l'enveloppe prévisionnelle consacrée aux travaux est d'environ 800.000 € H.T.</p>
Les objectifs Les enjeux	<p>Organisation délicate du chantier.</p> <p>Prise en compte des caractéristiques patrimoniales et de la relation au site protégé.</p>
La mission confiée	<p>Une mission de maîtrise d'œuvre de réhabilitation loi MOP : l'équipe alliera les compétences d'un architecte et celles d'un ingénieur.</p> <p>Le marché de maîtrise d'œuvre sera compris entre 90.000 € H.T et 150.000 € H.T.</p>
La procédure choisie : « procédure adaptée »	<p>Le maître d'ouvrage a choisi une « procédure adaptée » avec publication d'un avis d'appel public à la concurrence dans la presse écrite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • publication d'un avis dans un journal d'annonces légales indiquant un délai de remise des dossiers de candidature (compétences et références portant sur des opérations de même importance en site occupé) ; • après audition de plusieurs candidats, choix d'une équipe par la PRM assistée de ses services compétents et de l'architecte des bâtiments de France. Les critères ciblés sont les références d'ouvrages équivalents et la sensibilité patrimoniale ; • remise à l'équipe choisie du diagnostic technique, des préconisations et exigences de l'architecte des bâtiments de France et d'un projet de marché ; • négociation par la PRM avec l'équipe et signature du marché. Si la négociation n'aboutit pas, la PRM a la faculté de négocier avec une seconde équipe candidate.

EXEMPLE D'OPERATION N° 4 Construction d'un centre de secours et d'incendie	
L'opération	<p>Un syndicat intercommunal doit construire un petit centre de secours d'environ 1000 m².</p> <p>Le terrain d'assiette fait partie d'une opération d'aménagement essentiellement consacrée à de l'habitat sous forme de logements intermédiaires et pavillonnaires.</p> <p>Le budget global de l'opération est de 1,3 M € H.T. et l'enveloppe prévisionnelle consacrée aux travaux est de 900.000 € H.T.</p>
Les objectifs Les enjeux	<p>Un programme précis ne permettant pas beaucoup d'options et de variantes fonctionnelles a été établi avec les services d'incendie et de secours.</p> <p>L'insertion de cet équipement est sensible sur le plan de l'architecture, des relations d'échelle avec l'habitat environnant et de celui des nuisances.</p>
La mission confiée	<p>Une mission de base bâtiment avec dossier d'exécution augmentée de l'étude des VRD et d'une mission d'OPC.</p> <p>Son montant sera compris entre 90.000 € H.T. et 230.000 € H.T.</p>
La procédure choisie : « concours sans anonymat »	<p>La commune a choisi d'organiser un concours d'architecture et d'ingénierie. L'indemnité est fixée à 10.000 € H.T. par concurrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • publication d'un avis d'appel public à la concurrence dans un journal régional d'annonces légales ; • constitution d'un jury dans les formes exigées par le CMP ; • sélection de trois ou quatre équipes architectes/ingénieurs pouvant présenter des références en matière de petits ouvrages de bâtiment ; • remise aux équipes du programme, du règlement et d'un projet de contrat ; • organisation sur le site d'une réunion questions-réponses avec le conducteur de l'opération et les équipes ; • séance de jugement des esquisses rendues sur un 1/2 format AO accompagnées d'une note descriptive, d'une note attestant de la compatibilité du projet avec l'enveloppe financière et d'une proposition d'honoraires. Le concours étant organisé pour un marché situé nettement au-dessous du seuil européen, le jury procède à une audition des équipes ; • sur avis du jury choix de l'équipe retenue et négociation du contrat par la PRM.

EXEMPLE D'OPERATION N° 5	Implantation d'un hôtel d'entreprises
L'opération	<p>Dans une ZAC intercommunale, une communauté d'agglomération veut favoriser l'implantation de petites et moyennes entreprises. Elle dispose d'un patrimoine industriel du 19ème siècle, lequel, malgré sa bonne qualité constructive, est actuellement vacant. Elle se propose d'en aménager une partie, pour accueillir un hôtel d'entreprises d'environ 3500 m². Un programme a été validé avec les acteurs économiques, notamment les services de la chambre de commerce et de la chambre des métiers.</p> <p>Le budget de l'opération est de 2,8 M € H.T. et l'enveloppe prévisionnelle consacrée aux travaux est d'environ 2.000.000 € H.T.</p>
Les objectifs Les enjeux	<p>Il existe actuellement une forte demande de locaux de moyenne surface. Il faut profiter d'aides financières actuellement disponibles d'où l'obligation de mener l'opération dans des délais compatibles. On recherchera particulièrement la flexibilité et l'adaptabilité ainsi qu'un prix de location optimisé. L'affinage du programme se poursuivra pendant les études de maîtrise d'œuvre.</p>
La mission confiée	<p>Une mission de base réhabilitation de la loi MOP précédée d'une mission diagnostic. Le maître d'ouvrage a l'intention de choisir une équipe architecte/ingénieur ayant une expérience reconnue en matière de patrimoine industriel avec laquelle il signera un marché à tranches : une tranche ferme sur le diagnostic et une tranche conditionnelle mission de base. L'ensemble de la mission sera de l'ordre de 220.000 € H.T. L'évaluation des honoraires de maîtrise d'œuvre est très près du seuil de 230.000 € H.T.</p>
La procédure choisie : « procédure négociée spécifique »	<p>La maîtrise d'ouvrage prend la précaution de recourir à la procédure négociée de l'article 74-II avec la publication d'un avis d'appel public à la concurrence au Journal Officiel de l'Union Européenne.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avis d'appel public à la concurrence au JOUE et au BOAMP ; • constitution d'un jury notamment composé du maire de la commune d'implantation et des représentants du monde économique siégeant en tant que personnalités compétentes ; • délai de 37 jours entre la date d'envoi à la publication et la date de remise des candidatures ; • proposition de trois équipes par le jury sur « compétences, références et moyens » ; • visite des lieux et remise du cahier des charges ; • après un délai de 10 jours, négociation de la PRM avec les trois équipes (voir fiche Médiations n°8) ; • choix d'une équipe par la PRM et attribution du marché par l'assemblée délibérante.

EXEMPLE D'OPERATION N° 6	Constitution d'un vivier de maîtres d'œuvre
L'opération	<p>Les services du conseil général, parallèlement à un programme pluriannuel de construction et de réhabilitation de ses collèges, savent qu'ils auront à faire face à des situations imprévues (modifications de fonctionnement pédagogique, dysfonctionnements d'exploitation et de maintenance, intempéries, pannes d'équipements techniques,...) sur la partie la plus ancienne du parc immobilier.</p>
Les objectifs Les enjeux	<p>Pour pouvoir réagir rapidement, ils souhaitent disposer d'un vivier de professionnels pouvant assurer rapidement des missions de maîtrise d'œuvre de gros entretien (restructurations légères des distributions intérieures, clos et couvert, diagnostics préalables, équipements techniques, expertises des structures, détections préalables d'amiante ou de plomb...).</p>
La mission confiée	<p>Ces missions de maîtrise d'œuvre n'entrent pas dans le champ de la loi MOP. Elles seront chacune très nettement inférieures au seuil de 230.000 € H.T.</p>
La procédure choisie : « procédure adaptée »	<ul style="list-style-type: none"> • Publication dans un journal d'annonces légales régional d'un avis annuel annonçant les différentes disciplines nécessaires à la conduite des travaux ; • recueil des candidatures ; • établissement d'une liste de candidatures intéressantes à partir des références, compétences et des moyens ; • au moment du lancement de chaque opération, choix d'un maître d'œuvre et négociation du contrat.



mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

Arche Sud
92055 La Défense Cedex
Téléphone : 01 40 81 23 30
Fax : 01 40 81 23 78
www.archi.fr/MIQCP





mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

La qualité s'invente et se partage

Juin
2004

numéro

12

Annule et
remplace
le n°8

médiation s

La procédure négociée spécifique à la maîtrise d'œuvre

Modalités de choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre dans le cadre de l'article 74.II. du Code des Marchés Publics 2004

Les missions de maîtrise d'œuvre, compte tenu de leur spécificité, font l'objet de dispositions particulières de mise en concurrence prévues à l'article 74 du code des marchés. Parmi celles-ci figure une «procédure négociée spécifique» distincte de la procédure négociée prévue à l'article 66 (voir tableau comparatif p.8).

Article 74-II «Pour les marchés de maîtrise d'œuvre d'un montant égal ou supérieur aux seuils fixés au II de l'article 28, la personne publique n'est pas tenue de recourir au concours dans les cas suivants :

...

Si la personne publique contractante ne retient pas la procédure du concours, la procédure applicable est, soit celle de l'appel d'offres dont la commission est composée en jury tel que défini à l'article 25 soit, dans les cas prévus au 2° ou au 4° du I de l'article 35, **la procédure négociée décrite ci-après.**

Le délai minimal entre l'envoi de l'avis à la publication et la date limite de réception des candidatures est de trente-sept jours. Ce délai peut toutefois être ramené à quinze jours en cas d'urgence ne résultant pas du fait de la personne publique. La mise en compétition peut être limitée à l'examen des compétences, références et moyens humains et matériels des candidats.

La personne responsable du marché, après avis d'un jury tel que défini à l'article 25, dresse la liste des candidats admis à négocier, dont le nombre ne peut être inférieur à trois sauf si le nombre de candidats n'est pas suffisant. La personne responsable du marché engage les négociations. Au terme de ces négociations, le marché est attribué par la personne responsable du marché pour l'Etat, pour les établissements publics de santé et les établissements publics sociaux ou médico-sociaux ou, pour les collectivités territoriales, par l'assemblée délibérante...».

1 Champ d'application de la procédure

Cette procédure sera utilisée pour les marchés supérieurs à 230.000 euros H.T pour les collectivités territoriales et 150.000 euros H.T pour l'Etat quand la personne publique ne retient pas la procédure du concours et que les conditions décrites à l'article 35.I.2° ou 4° sont remplies.

L'article 35.I.2° du code des marchés prévoit qu'il peut être passé des marchés négociés avec publicité préalable et mise en concurrence pour «les marchés de services, notamment les marchés de prestations intellectuelles telles que la conception d'ouvrage, lorsque la prestation de services à réaliser est d'une nature telle que les spécifications du marché ne peuvent être établies préalablement avec une précision suffisante pour permettre le recours à l'appel d'offres». A ce titre, pourront relever de la procédure négociée spécifique, les marchés de maîtrise d'œuvre qui comportent de la conception d'ouvrage. Tel sera le cas par exemple des marchés correspondant à une mission de base pour une opération de réhabilitation-réutilisation de bâtiment.

Elle devra être utilisée en-dessous de 230.000 euros H.T pour les collectivités territoriales et 150.000 euros H.T pour l'Etat lorsque le montant estimé du marché s'en approche.

En tout état de cause, le maître d'ouvrage peut y avoir recours quelque soit le montant du marché dès lors qu'il estime que l'enjeu de l'opération le mérite. Dans ce cas, la procédure complète doit être utilisée.

2 Déroulement de la procédure

2.1 L'avis d'appel public à la concurrence

Cette procédure, telle qu'elle est décrite à l'article 74, requiert dans tous les cas un avis d'appel public à la concurrence.

Au-delà de 90.000 euros H.T, cet avis est obligatoirement publié soit au Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP) soit dans un journal habilité à recevoir des annonces légales. En outre, si la personne responsable du marché l'estime utile, l'avis d'appel public à la concurrence sera publié dans une revue spécialisée (article 40-III).

Au-delà des seuils européens (150.000 euros H.T pour les marchés de l'Etat et 230.000 euros H.T pour les marchés des collectivités territoriales), l'avis est obligatoirement publié au Bulletin Officiel des Annonces de Marchés Publics (BOAMP) et au Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE) (article 40-V).

Les avis de marché dont le montant estimé est supérieur à 90.000 euros H.T sont établis conformément à un modèle fixé par un arrêté du Ministre de l'Economie¹. Ceux envoyés au BOAMP le sont obligatoirement par téléprocédure (article 40-VI).

Le délai de réception des candidatures est de 37 jours à compter de la date d'envoi de l'avis. Ce délai peut être réduit à 15 jours en cas d'urgence ne résultant pas du fait de la personne publique.

Pour définir la composition du dossier de candidature on se référera :

- d'une part, à l'article 45 du code des marchés publics qui définit les pièces administratives à fournir. Cet article délimite ce qui peut être demandé à l'appui des candidatures. Il ne peut être exigé que des renseignements permettant d'évaluer les capacités du candidat, ce qui exclut toutes demandes relatives au montant des honoraires de maîtrise d'œuvre, sous quelque forme que ce soit (montant, taux, note de complexité, même sous forme de fourchette). On

notera par ailleurs, que le nouveau code demande aux candidats de fournir une déclaration sur l'honneur pour justifier qu'ils ont satisfait aux obligations fiscales et sociales. Seul le candidat retenu à l'issue de la procédure devra fournir les certificats pour que le marché lui soit attribué (article 46).

- d'autre part, au guide de la MIQCP «La sélection des candidatures»² pour le contenu du dossier de références (dossier type, affiches...) pour apprécier les capacités professionnelles des candidats.

2.2 L'avis du jury

Un jury dont la composition est identique à celle des jurys de concours de maîtrise d'œuvre tels que définis à l'article 25 du code des marchés publics est chargé de proposer au maître d'ouvrage une liste d'au moins trois candidats admis à négocier.

En préalable à la réunion du jury, la personne responsable du marché ou son représentant (article 20), ouvre les enveloppes relatives aux candidatures et enregistre leur contenu. Si elle se trouve en présence de dossiers de candidatures incomplets, elle pourra demander à tous les candidats de les régulariser dans un délai maximum de 10 jours (article 52). Cette régularisation peut porter sur l'ensemble des pièces à fournir de nature purement administrative ou demandées au titre des justificatifs à fournir pour attester des capacités requises. La MIQCP propose d'utiliser cette souplesse donnée par le code. Bien entendu, la régularisation se fera avant tout examen au fond des dossiers de candidatures.

La personne responsable du marché établit sous la forme d'un tableau la liste des candidats; ce tableau étant destiné aux membres du jury, il ne doit pas faire apparaître un quelconque pré-classement des candidats pour ne pas empiéter sur les travaux du jury.

Les recommandations de la MIQCP dans le guide précité «La sélection des candidatures» relatives à l'élaboration du tableau de présentation des candidatures (dont un modèle figure en annexe de ce guide) restent d'actualité tout comme le mode opératoire pour le déroulement de la séance du jury (méthode des avocats notamment...).

Dans cette procédure, le jury proposera au maître d'ouvrage non seulement une liste motivée d'au moins trois candidats admis à négocier mais aussi pourra fort utilement conseiller le maître d'ouvrage en lui donnant des orientations pour la négociation.

¹Arrêté du 30 janvier 2004 (JO du 5 février 2004)

²Téléchargeable sur le site <http://www.archi.fr/MIQCP>

Si le nombre de trois candidats admis à négocier semble suffisant pour la grande majorité des cas, ce nombre pourra être augmenté (4 ou 5) pour les opérations les plus importantes. Le classement de ces candidats n'est ni prévu par le code des marchés publics, ni souhaitable afin d'assurer une égalité de traitement des candidats admis à négocier.

2.3 La négociation

La négociation doit être l'instauration d'un dialogue privilégié et prospectif sur l'opération projetée et sur les moyens de la réussir. Il s'agit pour la maîtrise d'ouvrage d'examiner avec les équipes candidates comment on pourra travailler ensemble et en particulier de gérer conjointement les difficultés nombreuses d'une opération de construction ou d'aménagement.

Faut-il rappeler la définition du mot « négociation » ? : série d'entretiens, d'échanges de vues, de démarches qu'on entreprend pour parvenir à un accord, pour conclure une affaire (Le Petit Robert).

La négociation permettra au maître d'ouvrage d'enrichir sa perception, des aptitudes respectives des équipes candidates à traduire dans l'espace le programme proposé. Symétriquement, les candidats seront sensibilisés sur les objectifs et les contraintes du maître d'ouvrage.

De la qualité de cet échange de vues naîtra la qualité du contrat qui constitue un moyen au service du véritable objectif : l'ouvrage lui-même tel qu'il existera dans l'espace et vivra dans le temps.

Cette phase de négociation devra être menée du côté de la maîtrise d'ouvrage par la personne responsable du marché (PRM) ou si ce n'est pas possible par une personne ayant un niveau de représentation, d'implication dans le projet, d'autorité et de compétence suffisant pour parler au nom de la personne responsable du marché.

- Le maître d'ouvrage (la personne responsable du marché - PRM) arrête au vu de la proposition du jury la liste des candidats admis à négocier (au moins 3).
- Le maître d'ouvrage, en préparation de cette phase de négociation, pourra recueillir des informations complémentaires sur ces candidats notamment en visitant leurs réalisations ou en interrogeant des maîtres d'ouvrage.
- Le maître d'ouvrage transmet le programme, l'enveloppe financière (et les modalités de son élaboration) et le projet de marché de maîtrise d'œuvre aux équipes admises à négocier.

Ce projet de marché doit rester très ouvert afin de permettre une véritable négociation sur l'ensemble des conditions techniques, administratives et financières du contrat. Toutefois le maître d'ouvrage indiquera les quelques points qui lui paraîtraient intangibles et ses raisons afin que les candidats comprennent bien ses exigences.

- Après avoir laissé aux candidats le temps de prendre connaissance des documents qu'il leur a adressés (1 à 2 semaines), le maître d'ouvrage reçoit séparément chaque équipe.

Pour le maître d'ouvrage, il s'agit de présenter la maîtrise d'ouvrage et d'informer les candidats sur ses préoccupations et attentes majeures relatives à son projet.

Dans ce cadre, il présente son projet [genèse, programme, estimation financière, site (visite si possible)] et les conditions de sa mise en œuvre (projet de contrat).

Pour les équipes, il s'agit de donner envie au maître d'ouvrage de travailler avec elles. Chaque équipe (dans toutes ses composantes principales et adaptées au projet) présente sa façon de travailler et la qualité de son travail en l'illustrant avec des opérations réalisées ou en cours (dossiers APS, DCE, détails de réalisation, mode opératoire sur le chantier...).

Chaque équipe fait état de sa perception des objectifs du maître d'ouvrage tels qu'ils ressortent des documents fournis (programme, calendrier prévisionnel, enveloppe financière, projet de contrat, etc.) et expose sa manière d'aborder la problématique posée et l'organisation qu'il envisage de mettre en place pour exécuter sa mission. Il est rappelé qu'à ce stade, il ne peut être demandé d'engager les premières études de conception, sauf à prendre le risque d'une requalification de la procédure en « concours ». En effet, se serait demander aux candidats un début d'exécution du futur contrat ce qu'interdit l'article 79.

Une discussion s'engage entre le maître d'ouvrage et chaque équipe, le maître d'ouvrage cherchant à mieux connaître les équipes notamment en s'appuyant sur les orientations éventuellement données par le jury. Les équipes posent au maître d'ouvrage toutes les questions soulevées par les documents qu'ils ont reçus.

S'agissant d'une négociation, la discussion s'engage librement, elle peut porter sur de multiples paramètres et est naturellement différente avec chaque équipe.

La MIQCP croit utile de proposer à titre d'aide mémoire une liste indicative (voir annexe I) de ce que pourraient être

les «paramètres de la négociation» c'est-à-dire les paramètres ayant une influence plus ou moins directe sur le profil de mission et la rémunération correspondante. Celle-ci est non exhaustive des points qui peuvent être abordés par chacune des parties sous forme d'informations à livrer, d'objectifs à respecter, de questions à poser, ou d'éléments purement contractuels à négocier.

Il ne s'agit aucunement de normaliser une discussion, mais d'attirer l'attention des négociateurs sur les multiples paramètres qui feront que le futur contrat sera la réelle volonté des parties dans l'intérêt du projet.

Le maître d'ouvrage se devra toutefois de maintenir une égalité de traitement des équipes notamment sur la présentation de son projet et sur les éventuels compléments d'information ou de documents donnés relatifs au programme de l'opération et au contenu de l'enveloppe financière.

Les discussions relatives au projet de marché pourront porter sur des points différents sans qu'il soit nécessaire de répercuter sur toutes les équipes le contenu de ces discussions menées en bilatéral entre le maître d'ouvrage et chaque équipe. Il y aura seulement lieu de répercuter à l'issue de ces discussions les décisions prises par le maître d'ouvrage concernant l'évolution des composantes majeures du contrat pouvant avoir un fort impact sur les propositions qui seront faites par les candidats, ou des conditions que le maître d'ouvrage avait dans un premier temps réputées intangibles. Ce peut être notamment le cas s'il y a évolution du contenu de la mission (études d'exécution, OPC), du délai global de réalisation des études ou des travaux, des délais d'approbation du maître d'ouvrage.

Pour des opérations importantes (notamment au dessus des seuils européens, en cas de dérogation à l'obligation de concours) le maître d'ouvrage pourra organiser une première réunion avec l'ensemble des équipes admises à négocier où il présentera son projet et recueillera les premières impressions des équipes s'il leur a adressé au préalable les documents programme, enveloppe financière et projet de contrat. Puis comme décrit précédemment, il rencontrera séparément chaque équipe.

- A l'issue de ces réunions, les équipes envoient au maître d'ouvrage une proposition de travail prenant en compte les discussions précédentes et ajustée aux moyens et à la personnalité de l'équipe candidate :

- Méthodologie (comment le maître d'œuvre compte dérouler son action, où se situent les points singuliers...);

- Conduite des études et des travaux (cohérence de l'équipe : qui fait quoi ?, quelles compétences supplémentaires il mobilisera...);

- Proposition de contrat (sur la base du projet remis par le maître d'ouvrage);

- Honoraires établis à partir des tâches et temps prévisionnels, de la qualification, des charges de l'équipe tenant compte de la gestion des risques et aléas (répartition selon les différentes phases de la mission et entre les membres de l'équipe, coût et responsabilité du mandataire commun).

- Lors d'une deuxième rencontre de négociation avec le maître d'ouvrage chaque équipe présente et commente sa proposition qui peut être précisée ou complétée en séance.

Dans cette procédure où toute remise de prestations préfigurant le projet par les candidats est exclue, la maîtrise d'ouvrage ne peut que construire un faisceau d'indices (voir annexe II) permettant de départager des équipes qui ont été présélectionnées sur leurs «références, compétences, et moyens», donc toutes réputées capables de mener le projet à bien. C'est au cours de cette deuxième partie de la procédure que le maître d'ouvrage devra affiner sa connaissance des équipes sur la base des propositions remises.

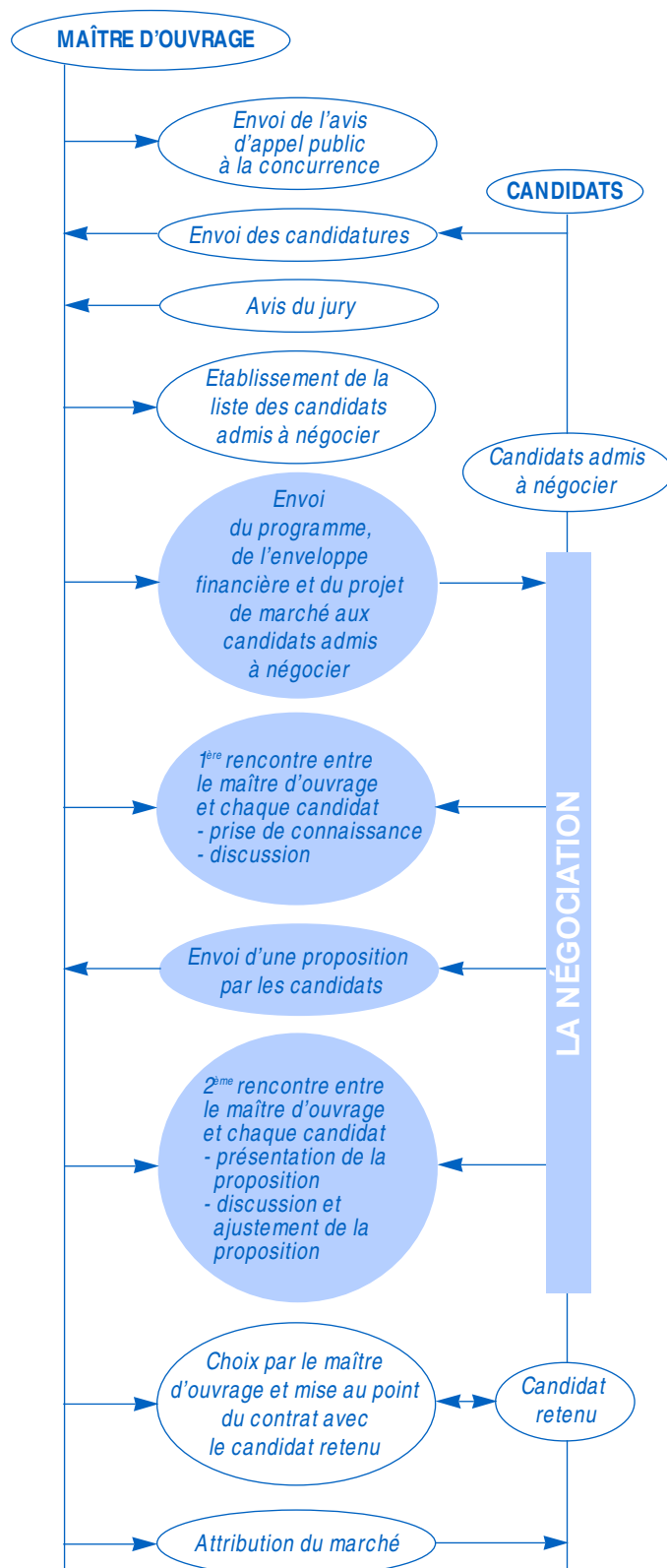
- A l'issue de ces réunions, le maître d'ouvrage met au point le marché avec l'équipe qui répond le mieux, au travers de sa proposition finale de travail, à ses attentes (compréhension du programme, cohérence de l'équipe, adéquation tâches/compétences mobilisées/temps prévisionnels/honoraires...).

Cette mise au point débouche sur un montant forfaitaire fondé en particulier sur le contenu de la mission qui sera confiée au prestataire et les conditions de son exécution telles qu'elles résultent de la négociation.

2.4 L'attribution du marché de maîtrise d'œuvre

La personne responsable du marché (maître d'ouvrage Etat) attribue le marché ou la personne responsable du marché (maître d'ouvrage collectivité territoriale) présente le résultat de la négociation à son assemblée délibérante qui attribue le marché.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE



ANNEXE I

LES PARAMETRES DE LA NEGOCIATION

(Ces paramètres avaient déjà été proposés par la MIQCP lors du «guide de négociation» de 1994)

A. LES PARAMETRES LIES AUX CONTRAINTES PHYSIQUES DU CONTEXTE ET A L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

1. La qualité du sol et du sous-sol peut entraîner des sujétions de fondations (zones inondables, terrains pollués, anciennes carrières), ou d'implantation, ayant des répercussions sur l'architecture elle-même et donc une recherche plus difficile des solutions optimales.

2. Les contraintes physiques : la géométrie du terrain (par exemple des pentes importantes), l'existence de risques (exemple : de caractère sismique ou d'inondabilité) peuvent s'avérer très contraignantes du point de vue des études, de l'organisation et de la conduite du chantier.

3. L'existence de nuisances (par exemple phoniques notamment dans les zones aéroportuaires, autoroutières, ferroviaires) nécessitant des études architecturales ou techniques supplémentaires et pouvant entraîner des prestations inhabituelles.

4. La situation du terrain : sites sensibles ou protégés nécessitant l'intervention de spécialistes du paysage ou de l'environnement, un contexte urbain contraignant peut entraîner des difficultés de mitoyenneté ou de raccordement physique (juxtapositions, superpositions, voire des reprises en sous-œuvre). Par ailleurs la présence d'infrastructures importantes notamment tunnels, collecteurs d'égouts, etc... peut venir compliquer les tâches de conception ou de réalisation.

5. Les programmes de réhabilitation sont par définition fortement contraints (bâtiment existant, caractère patrimonial, changement d'usage, milieu occupé) et nécessitent un surcroît à études pour résoudre l'équation «contenu-contenant». Ils exigent une prise de risque lorsque les reconnaissances techniques sont incomplètes voire inexistantes.

6. Un contexte réglementaire exigeant : existence de servitudes publiques ou privées à fortes contraintes, de sites protégés, de monuments historiques, ou de secteurs sauvegardés, nécessitant des démarches et la production de dossiers supplémentaires.

B. LES PARAMETRES DUS A LA NATURE DU PROGRAMME ET A LA SPECIFICITE DU PROJET

1. La multiplicité et l'imbrication des fonctions : le nombre de fonctions principales, leurs contraintes et leurs conséquences (notamment en termes réglementaires) sont des facteurs de complexité.

2. Le caractère d'innovation ou d'expérimentation du programme ou des techniques : le degré d'innovation soit du programme, soit des techniques, peut nécessiter des recherches particulières (documentaires, études de prototypes, calculs, simulations ou essais) qui peuvent être très importantes.

3. Le niveau de performance des ouvrages peut se révéler facteur de complexité (qualité environnementale, performances thermiques, acoustiques, en sûreté, en «intelligence» du bâtiment, etc...). Le niveau de classement des immeubles en regard des réglementations, notamment sécurité incendie, est un paramètre à prendre en compte.

4. La technicité des installations, la nature des ouvrages ou les besoins du programme, peuvent demander des études poussées, par exemple en matière de réseaux (courants forts ou faibles, fluides divers). Par ailleurs, un nombre important de techniques à traiter nécessitera une coordination plus complexe (ouvrages industriels ou médicaux par exemple).

5. L'étendue des compétences nécessaires, plus généralement, l'intervention de spécialistes parmi l'équipe de maîtrise d'œuvre peut être dictée par le recours à des techniques peu courantes pour le type d'ouvrage considéré ou par des fonctions d'usage particulières. C'est par exemple un niveau d'exigence en matière de décoration intérieure, l'emploi, à la demande du maître d'ouvrage de matériaux peu courants ou de procédés particuliers entraînant des recherches ou des prestations inhabituelles, ou le recours à des disciplines spécifiques.

C. LES PARAMETRES CONCERNANT «LES EXIGENCES CONTRACTUELLES»

Celles-ci correspondent à des demandes particulières de la maîtrise d'ouvrage, ayant des conséquences sur la qualité ou la quantité des prestations de l'équipe de maîtrise d'œuvre, celles-ci pouvant ou non être relatées dans le CCAP, donner lieu ou non à des missions spécifiques ou complémentaires.

1. L'organisation de la maîtrise d'ouvrage : la nature institutionnelle de la maîtrise d'ouvrage et (ou) une organisation complexe de celle-ci peuvent rendre le dialogue et le déroulement des opérations plus difficiles ou plus délicats. Par exemple, par multiplication des interlocuteurs, des propositions à effectuer ou des validations à obtenir. En outre, le maître d'ouvrage pourra faire part d'exigences supplémentaires en matière d'étendue des compétences de la maîtrise d'œuvre, ce qui fera naître des besoins supplémentaires de coordination.

2. La qualité du programme : des données programmatiques partielles ou incomplètes, ou leur fourniture tardive, voire même le caractère fluctuant de celles-ci au-delà de l'évolution normale du programme telle qu'elle a été prévue par la loi MOP, peuvent entraîner des remises en cause importantes dans le déroulement des études et donc le renchérissement de celle-ci. Ce critère n'est que partiellement appréciable au moment de la signature du contrat.

3. La demande de prestations supplémentaires ou spécifiques : c'est par exemple, une demande du maître d'ouvrage en matière de dossiers intermédiaires, à remettre au fil des études, en sus des dossiers explicitement prévus pour chaque élément de mission. Ils peuvent s'accompagner d'une aide administrative au-delà de l'assistance normalement prévue par la loi MOP. Plus généralement, est concernée la production de documents spécifiques inhabituels (maquettes, perspectives nombreuses...) pouvant faire l'objet de devis particuliers.

C'est aussi des démarches spécifiques et/ou des dossiers d'ordre administratif éventuellement rendus nécessaires du fait des données et contraintes des paramètres «A» et «B».

4. Le calendrier, le phasage des études et des travaux, le degré d'incertitude sur le calendrier de l'opération, l'existence des tranches conditionnelles ou optionnelles peuvent donner lieu à un renchérissement à convenir de la mission de maîtrise d'œuvre. En effet, l'interruption de l'enchaînement logique des missions, la parcellisation des prestations, ainsi que des procédures particulières de validation peuvent générer des dysfonctionnements reconnus au sein de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

5. Le délai des études et des travaux : un délai anormalement court accordé à l'équipe de maîtrise d'œuvre peut nécessiter la mise en place d'une surcapacité temporaire. A l'inverse, un trop grand étalement de la mission dans le temps obligera, quelquefois, le maître d'œuvre à des frais supplémentaires, soit pour recourir à de nouvelles équipes

(information, mise à niveau, perte de temps), soit pour immobilisation.

6. Des exigences économiques performantielles peuvent être demandées par le maître d'ouvrage. La recherche de sources d'économies inhabituelles, l'obtention de ratios coût / m² exceptionnels pour le type d'ouvrage considéré, peut nécessiter des recherches spécifiques, renchérissant les études.

7. Le taux de tolérance : une réduction exceptionnelle du taux de tolérance ou le déplacement vers l'amont de l'engagement sur un coût prévisionnel sont des facteurs non négligeables de renchérissement des études et notamment du travail d'estimation pour répondre à ces contraintes.

8. L'emploi de méthodes ou d'outils particuliers, l'imposition de méthodes de production particulière (par exemple exigences en matière de DAO, « armoires informatiques », messageries), entraîneront un surcoût pour la maîtrise d'œuvre (acquisition de matériels ou de logiciels spécifiques, personnels spécialisés) en phase études et travaux.

9. Le mode de dévolution des travaux aura une influence sur le travail de la maîtrise d'œuvre notamment en phase assistance aux contrats de travaux selon que la consultation aura lieu en entreprise générale ou en corps d'état séparés. De même, la période dans laquelle se situera le lancement d'appel d'offres (phase avant-projet définitif, phase projet) aura des conséquences sur celui-ci, y compris sur l'élément de mission projet en cas de consultation sur avant-projet définitif. Enfin, la consultation anticipée pour un ou plusieurs lots de technicité particulière, conduisant à transformer pour ces lots les éléments de mission de maîtrise d'œuvre en élément de mission spécifique, aura une incidence sur le montant du contrat. En outre, l'utilisation de procédures expérimentales pour la passation des marchés pourra avoir une influence sur la phase assistance aux contrats de travaux.

10. La gestion des variantes d'appel d'offres : un important nombre de variantes et (ou) d'options, à la demande du maître d'ouvrage impliquera un surcoût de prestations lors des phases projet et assistance aux contrats de travaux. De plus, la prise en compte, au-delà de ce qu'il est stipulé dans l'article 7 du décret, des variantes retenues entraînera la reprise du projet et pourra avoir des incidences financières importantes.

11. Sujétions particulières de chantier et déplacements : notamment l'éloignement géographique, l'existence de

règlement interchantiers pour des opérations importantes d'urbanisation, la nécessité de livraison partielle du bâtiment, la continuité de l'occupation ou de l'activité sur le site en cours de travaux, seront sources de charges supplémentaires pour l'équipe de maîtrise d'œuvre durant le chantier.

12. Conditions contractuelles spéciales : les conditions de garanties et d'assurances, les modalités et les délais de paiement (exceptionnellement courts ou longs), auront des effets minorateurs ou majorateurs sur la rémunération du maître d'œuvre.

13. Aléas : devront également être abordés les aléas qui entraînent des prestations supplémentaires que la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre ne peuvent pas évaluer a priori et qui devront faire l'objet d'un traitement contractuel au cas par cas.

La gestion d'équipements exclus du montant des travaux ou la gestion des possibilités d'extensions futures feront l'objet de négociations spécifiques.

Les autres missions que le maître d'ouvrage peut confier au maître d'œuvre viendront modifier le forfait de rémunération et feront l'objet d'une négociation spécifique.

ANNEXE II

LE FAISCEAU D'INDICES

Comme tout prélude au choix d'un prestataire intellectuel, la rencontre entre les équipes de maîtrise d'œuvre candidates et le Maître d'ouvrage est essentielle pour compléter les propositions écrites ou chiffrées. Il s'agit bien pour ce dernier de se déterminer sur une collaboration future pendant toute la durée de l'opération, ceci dans une relation des responsabilités partagées, de confiance, de respect mutuel, facteurs incontournables de la réussite finale du projet. La MIQCP suggère ci-après une liste non exhaustive des thèmes que le Maître d'ouvrage devrait avoir en tête lors des entretiens avec les équipes candidates. Le terme de « FAISCEAU D'INDICES » est proposé pour rappeler aux Maîtres d'ouvrage que, contrairement à l'achat de biens manufacturés, le choix d'une équipe de maîtrise d'œuvre, en l'absence de projet pré-établi, ne peut s'opérer qu'après avoir rassemblé un maximum d'indices permettant de se forger une conviction.

- Commentaire de l'équipe sur la méthode proposée par écrit : comment la maîtrise d'œuvre compte-t-elle dérouler son action, repérage des points singuliers, des risques, des décisions à prendre, ...

- Organisation du travail : présence au sein de l'agence d'une « démarche qualité », expérience commune avec co-traitants et sous-traitants éventuels, ...
- Capacité de l'équipe à identifier, classer et hiérarchiser les objectifs exprimés à travers le programme et commentés lors du premier entretien.
- Preuves de dynamisme : réactivité et intuitivité face aux objectifs et contraintes de la maîtrise d'ouvrage.
- « Culture d'agence », le système de valeurs portées par celle-ci, stabilité dans le temps, souplesse d'adaptation, implication des collaborateurs, ...
- Qualifications et expériences des personnes physiques appelées à conduire les études et le chantier, désignation de l'interlocuteur principal.

- Capacité à maîtriser un budget, un calendrier, un chantier.
- Sensibilité aux préoccupations de qualité environnementale.
- Niveau de conscience des engagements contractuels, capacité à proposer des solutions contractuelles dans l'intérêt du projet et des deux parties - valorisation des contraintes et des risques.
- Justification des honoraires demandés par une organisation prévisionnelle du travail et du volume de celui-ci - commentaire des tâches et des temps correspondants selon les différentes phases de la mission et entre les membres de l'équipe.
- Aptitude à donner « envie de faire confiance » - qualités humaines d'écoute, de dialogue, esprit de partenariat, ...

Tableau comparatif

Procédure négociée (hors maîtrise d'œuvre)	Procédure négociée spécifique (maîtrise d'œuvre)
Articles 65 et 66	Article 74-II
<p>AAPC</p> <p>↓</p> <p>Candidatures</p> <p>↓</p> <p>Sélection des candidats admis à remettre une offre par la PRM</p> <p>↓</p> <p>Lettre de consultation</p> <p>↓</p> <p>Offres</p> <p>↓</p> <p>Analyse des offres</p> <p>↓</p> <p>Sélection par la PRM d'au moins 3 candidats admis à négocier</p> <p>↓</p> <p>Négociation</p>	<p>AAPC</p> <p>↓</p> <p>Candidatures</p> <p>↓</p> <p>Analyse par un jury des candidatures</p> <p>↓</p> <p>Sélection par la PRM d'au moins 3 candidats admis à négocier</p> <p>↓</p> <p>Négociation</p>



mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

Arche Sud
92055 La Défense Cedex
Téléphone : 01 40 81 23 30
Fax : 01 40 81 23 78
www.archi.fr/MIQCP





mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

La qualité s'invente et se partage

Décembre
2004

numéro

14

médiations

Le concours de maîtrise d'œuvre

**La procédure décrite
est celle que définit
le code des marchés publics
du 7 janvier 2004
(articles 38, 70 et 74)
modifié par le décret du
26 novembre 2004**

Le concours est la procédure de mise en concurrence par laquelle la personne publique, après avis d'un jury, choisit un projet parmi les propositions de plusieurs concurrents préalablement sélectionnés en vue de l'attribution d'un marché de services.

Il peut être organisé dans des domaines variés tels que l'architecture ou l'ingénierie mais aussi le projet urbain, l'urbanisme, la communication, le traitement de données informatiques...

Lorsqu'il est organisé en vue de l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre, le concours comporte des spécificités (décrites à l'article 74 du CMP) s'ajoutant aux dispositions relatives au concours de services (article 70) : il est obligatoirement indemnisé, donc toujours restreint.

Le concours de maîtrise d'œuvre est par ailleurs présenté dans le code des marchés publics comme la procédure de droit commun pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre. Il s'impose à partir de 230.000 € H.T. pour les collectivités territoriales et 150.000 € H.T. pour l'Etat.

Néanmoins au dessus de ces seuils, le maître d'ouvrage n'est pas tenu de recourir au concours dans les cas suivants :

- « pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre relatif à la réutilisation ou la réhabilitation d'ouvrages existants » ;
- « pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre relatif à des ouvrages réalisés à titre de recherche, d'essai ou d'expérimentation » ;
- « pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre qui ne confie aucune mission de conception au titulaire » ;
- « pour l'attribution d'un marché de maîtrise d'œuvre relatif à des ouvrages d'infrastructure ».

Cependant, le maître d'ouvrage qui le souhaite garde toujours la possibilité d'organiser un concours dans les cas où le code des marchés publics ne le rend pas obligatoire. Ainsi, il demeure tout à fait pertinent pour des études d'ouvrages d'art¹, d'aménagement de parcs paysagers, en cas de réutilisation de bâtiments existants et d'extension-réhabilitation. La MIQCP préconise ainsi le concours de maîtrise d'œuvre, quelque soit l'échelle du projet, chaque fois que l'opération présente un fort enjeu architectural ou patrimonial et qu'il est intéressant de faire émerger plusieurs propositions à débattre avant de choisir. Le maître d'ouvrage est alors tenu de mettre en œuvre, dans sa totalité, la procédure du concours telle que définie par le code des marchés publics.

Le présent « Médiations » a pour objet de dérouler chronologiquement la procédure du concours de maîtrise d'œuvre :

- 1- La préparation du concours
- 2- La sélection des candidats admis à concourir
- 3- La réunion questions-réponses
- 4- La remise des prestations
- 5- L'examen des projets
- 6- Le choix du lauréat, la négociation et l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre

¹ - A ce propos, vous pourrez utilement consulter le guide « Maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'œuvre en ouvrages d'art », MIQCP décembre 2004

1 La préparation du concours

1.1 La publicité

Le concours requiert dans tous les cas un avis d'appel public à la concurrence, ce qui permet au maître d'ouvrage de recenser les candidats intéressés par l'opération.

En fonction du montant estimé du futur marché de maîtrise d'œuvre, des seuils déterminés par le code des marchés publics fixent les obligations de support de publicité qui s'imposent aux maîtres d'ouvrage : support de publicité adapté, Bulletin Officiel des Annonces des Marchés Publics (BOAMP), Journal Officiel de l'Union Européenne (JOUE). Des modèles obligatoires fixés par les arrêtés du 30 janvier 2004 pour le niveau national et du 4 décembre 2002 pour le niveau européen s'imposent au dessus de certains seuils (cf. tableau page 12).

Dans tous les cas, le délai minimal de réception des candidatures est de 37 jours (15 jours en cas d'urgence) à compter de la date d'envoi de l'avis de publicité (articles 70 et 60-III).

Le contenu

Le maître d'ouvrage sera particulièrement attentif à la rédaction de l'avis notamment pour ce qui concerne :

- la nature et l'importance de l'opération (enveloppe consacrée aux travaux, surface estimée) ;
- le contenu de la mission qui sera confiée au titulaire (exemple : mission de base complétée éventuellement par la mission OPC...)
- les compétences nécessaires (voir ci-après) ;
- les critères de sélection des participants ;
- le nombre maximum de candidats admis à concourir ;
- le niveau de prestations à fournir (Esquisse, Esquisse+, Avant-Projet-Sommaire...)² ;
- les critères de jugement des projets remis par les concurrents ;
- le montant de l'indemnité (au moins égal à 80% du prix estimé des études à effectuer par les candidats)³ ;
- le délai de remise des prestations par les concurrents.

2 - Guide « Constructions publiques - Le prix des concours », MIQCP, novembre 1996

3 - Pour évaluer le montant de l'indemnité, le maître d'ouvrage pourra se reporter au « Guide à l'intention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre », MIQCP et Ministère de l'Équipement, édition des journaux officiels, juin 1994 et au guide « Constructions publiques - Le prix des concours », MIQCP, novembre 1996

Quelques points à souligner :

- Il n'est pas obligatoire et serait prématuré de mentionner **la composition du jury** dans l'avis d'appel public à la concurrence.
- Le maître d'ouvrage devra **définir les différentes compétences** (et non pas des entités économiques distinctes) devant être réunies dans les candidatures, compte tenu de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Le maître d'ouvrage identifie ainsi les capacités professionnelles, techniques et financières nécessaires pour réaliser la prestation de maîtrise d'œuvre de l'opération, ainsi qu'en disposent l'article 45 du code des marchés publics et son arrêté d'application du 26 février 2004.

Il définit le contenu du dossier de candidature à remettre lui permettant de vérifier que les compétences, références et moyens nécessaires sont apportés par le candidat, qui fait acte de candidature seul, ou par l'équipe candidate, qui se présente en groupement de co-traitants.

La MIQCP recommande de se limiter à demander les compétences les plus essentielles pour le projet. Les compétences, accessoires ou spécialisées, pourront être apportées ultérieurement par le recours à la sous-traitance. Ainsi, dans le bâtiment, en particulier pour des projets modestes ou d'une technicité limitée, un architecte pourra réunir, sans pour autant former un groupement, les compétences et les références demandées.

De plus, on notera que le code des marchés publics permet désormais aux candidats de faire valoir les capacités de leurs sous-traitants dans leur dossier de candidature pour être sélectionnés.

Les candidatures sont librement formées par les prestataires potentiels au vu des exigences du maître d'ouvrage. Les candidatures ne peuvent être modifiées au cours de la procédure de mise en concurrence.

S'agissant des candidatures en groupement, ce dernier est constitué avant la remise du dossier de candidature. Le jury doit examiner la candidature de l'ensemble de l'équipe, l'appréciation de la candidature est globale ainsi que le mentionne l'article 51 du code des marchés publics. Le mandataire, à la différence des autres membres du groupement, ne peut se présenter comme mandataire dans plusieurs candidatures.

La MIQCP déconseille de retenir dans l'avis de publicité toute forme d'exclusivité, interdisant à un prestataire d'être présent dans plusieurs candidatures, qui conduit à restreindre la concurrence. Le maître d'ouvrage doit alors accepter qu'un même partenaire soit présent dans plusieurs équipes sélectionnées.

- En outre, l'avis devra définir **le contenu du dossier de candidature** demandé aux maîtres d'œuvre. Outre les pièces administratives obligatoires décrites à l'article 45 du code des marchés publics, le maître d'ouvrage définira un dossier type comportant les informations suivantes :
 - Identification du candidat, composition et moyens de leur agence : une page ;
 - Les principales références du candidat : une page ; *Le maître d'ouvrage ne doit pas limiter la demande de références à des opérations identiques à la sienne. Afin de bien apprécier les références, il est également judicieux de demander pour chacune d'elles, le type de mission de maîtrise d'œuvre exercée, le rôle tenu par le candidat et l'importance de l'opération ;*
 - Des éléments visuels présentés sous la forme de diapositives ou d'une affiche ;
 - Une note d'organisation de l'équipe de maîtrise d'œuvre : une page.

Le dossier de candidatures pourra comprendre un dossier d'œuvres librement composé par le candidat.

Sur la composition du dossier de candidature, vous pourrez utilement consulter le guide « La sélection des candidatures » (MIQCP, décembre 1998).

1.2 Le dossier de consultation des concepteurs

Il sera fourni aux équipes retenues à concourir le plus tôt possible après la sélection des candidatures. Il comportera le règlement du concours, le programme et l'enveloppe financière, et le projet de marché.

Le règlement du concours

Rédigé par le maître d'ouvrage, le règlement a pour objet de déterminer les droits et devoirs du maître d'ouvrage comme ceux des concurrents.

Un arrêté du 10 juin 2004 fixe la liste des mentions devant figurer dans le règlement de consultation. La MIQCP souhaite apporter les commentaires suivants sur certaines des informations qui doivent ou devraient y figurer :

- **le contenu de la mission qui sera confiée au titulaire** : le maître d'ouvrage précisera si la mission inclut la mission d'études d'exécution, en tout ou partie, la mission d'ordonnancement, de pilotage et de coordination (OPC), la mission de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé des travailleurs sur les chantiers, et d'éventuelles missions complémentaires d'assistance. En outre, il précisera si la mission sera décomposée en tranches ferme et conditionnelles ;
- **les prestations à fournir** : le maître d'ouvrage définira précisément les prestations demandées et déterminera les contraintes de mise en forme des différents éléments (nombre et format des panneaux, échelle des documents graphiques, possibilité d'utiliser de la couleur, matériaux, les modes d'expression des maquettes et des images de synthèse le cas échéant...) ; le maître d'ouvrage demandera aux concurrents une page de présentation de leur projet : ceci leur permettra d'expliquer le parti architectural retenu, la hiérarchie des choix opérés et de justifier les éventuels écarts avec certains éléments du programme ;
- **la composition du jury** : il est souhaitable de ne pas y faire figurer nominativement les membres du jury ce qui sera fait ultérieurement par décision de la Personne Responsable du Marché ; une formule telle que "un architecte consultant de la MIQCP" informe les concurrents sur la composition du jury tout en laissant la possibilité à la Personne Responsable du Marché de procéder à une nouvelle désignation dans l'hypothèse d'un empêchement d'un des membres du jury.
- **les critères du jugement des projets** : ils figurent obligatoirement dans l'avis d'appel public à la concurrence mais devraient être rappelés et explicités dans le règlement du concours ;
- **les modalités d'organisation de l'anonymat (le cas échéant)** : secrétariat du concours, modalités de remise des prestations... ;
- **l'indemnisation des concurrents** : l'indemnité doit être versée à tous les concurrents y compris au lauréat. Pour ce dernier, elle sera déduite du futur contrat de maîtrise d'œuvre. Il est souhaitable que le maître d'ouvrage s'engage sur leurs conditions de versement. En outre, le règlement du concours précisera les modalités de réduction ou de suppression éventuelle de l'indemnité ;
- **date de remise des prestations** : un délai raisonnable de remise des prestations est de l'ordre de deux ou trois mois pour un concours de niveau esquisse ou esquisse

« plus » et de trois ou quatre mois pour un concours de niveau APS (en tout état cause, il doit être supérieur au délai réglementaire de quarante jours) ;

- **le quorum et la voix prépondérante du Président s'il y a lieu ;**

- **la possibilité d'un deuxième tour :** il peut arriver que le maître d'ouvrage, après avoir consulté le jury, se trouve dans l'impossibilité de choisir un projet lauréat (projets insatisfaisants, d'informations insuffisantes, nécessité d'une modification de programme...). C'est pourquoi afin d'éviter de déclarer le concours sans suite, il est utile de prévoir l'éventualité d'un deuxième tour ainsi que ses modalités dans le règlement du concours ;

- **les dispositions générales relatives à l'exposition des projets :** le maître d'ouvrage précisera s'il se réserve le droit d'organiser une exposition des projets, souhaitable en regard des enjeux soulevés par la collectivité ;

- **l'indemnisation prévue des membres du jury :** le maître d'ouvrage prévoira les conditions d'indemnisation des membres du jury non salariés ou non rémunérés dans le cadre de leurs activités ou obligations professionnelles pour participer à ce jury (indemnisation des frais de déplacement et des indemnités au temps passé).

Le programme et l'enveloppe financière

Afin que les concurrents puissent prendre position sur la compatibilité de leurs projets avec l'enveloppe annoncée dans le programme, le maître d'ouvrage devra indiquer la partie de l'enveloppe financière affectée aux travaux et expliciter l'approche économique utilisée pour la déterminer.

Sera aussi transmis aux concurrents le calendrier prévisionnel de l'opération.

Le projet de marché

Le projet de contrat (acte d'engagement et Cahier des Clauses Administratives Particulières) sera transmis aux concurrents pour qu'ils apprécient dès ce stade les conditions futures de leur mission. Il servira de base à la future négociation.

1.3 La composition d'un jury

Le jury a pour mission d'apporter au maître d'ouvrage un avis collégial averti, fondé sur l'expérience et le professionnalisme du fait de sa composition, pour la sélection des candidats puis pour le choix du meilleur projet.

Il appartient au maître d'ouvrage de déterminer son rôle, sa composition ainsi que les modalités d'organisation de ses travaux en fonction de l'opération projetée. C'est pourquoi, un jury doit être spécifiquement désigné à chaque opération dans le respect des dispositions de l'article 25 du code des marchés publics.

- La maîtrise d'ouvrage est représentée dans le jury par des membres désignés dans les mêmes conditions que ceux de la commission d'appel d'offres. Ainsi, pourront être désignés des élus directement intéressés par l'opération.
- En outre, un tiers au minimum des membres ayant voix délibérative doivent avoir la même qualification ou la même expérience que celle exigée des candidats. Dans le cas d'un concours de maîtrise d'œuvre, il faudra donc prévoir un tiers de maîtres d'œuvre.

Le code des marchés publics n'impose pas l'indépendance de ce tiers de maîtres d'œuvre par rapport au maître d'ouvrage. Cependant, la MIQCP recommande vivement à l'ensemble des maîtres d'ouvrage d'appliquer ce principe qui offre un gage évident de liberté et de richesse des débats.

Dans le domaine du bâtiment, il est souhaitable que les maîtres d'œuvre désignés soient des architectes, aptes à faire la synthèse des enjeux spatiaux, techniques et économiques. Pour ce faire, le maître d'ouvrage peut solliciter plusieurs organismes qui lui feront des propositions : la MIQCP dont les consultants ont accumulé, à ce jour, une très large expérience en participant aux jurys de plus de 100 concours par an sur l'ensemble du territoire, les conseils en architecture, urbanisme et environnement (CAUE), les conseils régionaux de l'Ordre des architectes et les directions départementales de l'Équipement (architectes-conseils, paysagistes-conseils). Pour les ouvrages d'art ou les bâtiments d'une technicité particulière, le maître d'ouvrage pourra aussi désigner des ingénieurs et demander des propositions à des organismes tels que SYNTEC, CICF....

Enfin, une circulaire du 5 novembre 2002 du Ministre de la Culture et de la Communication demande instamment à ce que l'architecte des Bâtiments de France ne soit pas membre du jury lorsque le projet envisagé se situe dans un espace protégé afin de préserver la légitimité de son avis qu'il donnera en application de la loi (du 31 décembre 1913) à un stade plus abouti du projet. En revanche, il devrait être entendu en tant qu'expert tout au long de la procédure du concours.

Le tiers de maîtres d'œuvre est désigné par la Personne Responsable du Marché.

- Enfin, la Personne Responsable du Marché peut désigner des personnalités en raison de l'intérêt de leur participation au regard de l'objet du concours (par exemple le maire de la commune dans laquelle sera construit un collège...). Le nombre maximum de ces personnalités est fixé à cinq par le code des marchés publics.
- Tous les membres du jury ont voix délibérative. Le quorum devra être prévu dans le règlement de consultation sans être inférieur à plus de la moitié des membres ayant voix délibérative présents conformément à la jurisprudence et à l'instar de ce qui est prévu par le code des marchés publics (article 23) pour les commissions d'appel d'offres.
- Outre les membres du jury, seuls sont autorisés à participer au jury avec voix consultative, le comptable public et un représentant du directeur général de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes. Ces derniers sont obligatoirement invités aux jurys de l'Etat. Pour les collectivités territoriales, ils peuvent participer aux réunions du jury si le Président du jury les y invite.

1.4 La constitution d'une commission technique

Il n'existe aucune obligation réglementaire de constituer une commission technique. Cependant, c'est l'expérience qui la rend nécessaire au point qu'elle est devenue une pratique habituelle dans les concours.

Son rôle consiste à préparer les travaux du jury en effectuant une analyse objective et strictement factuelle des dossiers puis des prestations remis par les maîtres d'œuvre⁴. Elle transmet au maître d'ouvrage un rapport de synthèse de ses travaux. Mais les travaux de la commission technique ne doivent en aucun cas anticiper le jugement du jury.

Les membres et le rapporteur de la commission sont désignés par le maître d'ouvrage. Aucun d'eux ne devrait faire partie du jury. Il est souhaitable que fassent partie de la commission technique dans la phase de préparation de la deuxième réunion du jury, le programmiste de l'opération, un économiste de la construction et un architecte. La MIQCP recommande que l'architecte soit plus spécialement chargé de l'analyse des projets en termes de fonctionnalités, de volumétries, de surfaces, d'évolutivité, ... et qu'il en assure au côté du rapporteur (le plus souvent le conducteur de projet) la présentation devant le jury.

2 La sélection des candidatures

Il appartient à la Personne Responsable du Marché (article 70), qui peut pour cela se faire représenter (article 20), de procéder à l'ouverture des enveloppes à l'issue du délai imparti aux maîtres d'œuvre pour faire acte de candidature. Ceci peut être mené sans formalisme particulier si ce n'est la nécessité de répertorier précisément toutes les pièces composant chaque dossier transmis. En présence de dossiers incomplets⁴, la Personne Responsable du Marché pourra demander aux candidats de les régulariser dans un délai maximum de 10 jours (article 52).

2.1 Le travail préparatoire de la commission technique

La sélection des candidatures est une phase-clef lors d'un concours et d'autant plus délicate que le nombre de candidatures est souvent important et disproportionné par rapport au nombre de candidats à retenir. C'est pourquoi, le travail préparatoire d'une commission technique est indispensable pour préparer avec efficacité la réunion du jury.

Elle procède à l'analyse objective et impartiale de tous les dossiers remis pour en vérifier la recevabilité au regard des exigences annoncées dans l'avis d'appel public à la concurrence. Elle établit un tableau récapitulatif et exhaustif faisant apparaître pour chaque candidature :

- la composition de l'équipe ;
- la présence ou l'absence des différentes pièces demandées dans l'avis d'appel à candidatures.

Aucune candidature ne doit être écartée d'office par la commission technique, c'est le jury qui débattrà de leur recevabilité.

2.2 Première réunion du jury : la sélection des candidats admis à concourir

La première réunion du jury a pour objectif de proposer au maître d'ouvrage de retenir à concourir quelques maîtres d'œuvre parmi l'ensemble des candidatures reçues (trois au minimum en l'absence d'un nombre fixé par les textes

4 - cf. à ce sujet Médiations n° 13 « Recommandations pour l'application des règles du code des marchés publics de 2004 », questions n° 2 et 6.

pour cette procédure). Le jury cherchera à proposer la meilleure sélection possible au regard, et du projet envisagé, et des attentes du maître d'ouvrage.

Pour ce faire, dans la première partie de réunion, le jury prend connaissance du programme, formule ses observations sur le règlement du concours : notamment les délais, l'explicitation des critères de jugement, l'adéquation entre le montant des indemnités et le niveau des prestations demandées. Il convient de souligner que la marge de manœuvre du jury pour proposer des modifications au règlement du concours est faible dans la mesure où certaines des informations ont déjà été fournies dans l'avis de publicité. Ce sera le cas notamment de l'indemnité de concours : son adéquation avec les prestations demandées ne pourra être rétablie, si tel n'est pas le cas, qu'en allégeant ces prestations soit dans leur contenu, soit dans leur quantité, soit dans leur forme de rendu.

Dans la deuxième partie de réunion, le jury examine les dossiers de candidatures, prend connaissance des analyses effectuées par la commission technique, puis effectue au vu des critères annoncés la sélection des concurrents qu'il propose au maître d'ouvrage.

La pertinence de la sélection suppose trois conditions :

- le jury doit connaître parfaitement les composantes du projet à savoir les enjeux qu'il soulève, le site choisi, le programme. C'est pourquoi la MIQCP recommande que l'avis d'appel public à la concurrence, le programme et le règlement du concours aient été communiqués suffisamment à l'avance à tous les membres du jury ;
- le jury doit être informé des attentes du maître d'ouvrage, en particulier sur la question de la cohérence entre les enjeux du projet et les compétences, références et moyens des équipes de maîtrise d'œuvre ;
- le jury doit se donner une « règle du jeu » pour organiser progressivement une sélection pertinente des candidats admis à concourir : notamment l'utilisation de la méthode de sélection dite « des avocats » développée dans le guide « La sélection des candidatures »⁵ permet de concilier débat et rapidité.

Cette phase de sélection doit se terminer par un avis motivé du jury consigné dans un procès verbal soumis à la signature de l'ensemble des membres du jury.

Est-il besoin de rappeler que l'anonymat ne s'applique pas lors de cette première réunion du jury.

2.3 La décision du maître d'ouvrage

La décision d'admission des candidats est prise par la Personne Responsable du Marché. Ce n'est que dans des cas très exceptionnels que la liste arrêtée par la Personne Responsable du Marché différera de celle présentée par le jury qu'il a lui-même constitué pour l'aider dans sa décision. En tout état de cause, la Personne Responsable du Marché qui ne suivrait pas l'avis du jury a l'obligation de justifier son choix. Elle ne peut retenir aucune candidature qui n'ait été examinée par le jury, ni modifier le nombre de candidats à retenir annoncé dans l'avis d'appel public à la concurrence⁶.

Le maître d'ouvrage informera le plus rapidement possible les concurrents sélectionnés ainsi que les candidats non retenus de sa décision. Il veillera en outre à retourner leurs dossiers d'œuvres aux candidats non retenus.

Le maître d'ouvrage adressera aux équipes retenues le dossier de consultation des concepteurs qui comportera au moins le programme, le règlement du concours et le projet de marché de maîtrise d'œuvre.

5. MIQCP, décembre 1998

6. cf. à ce sujet CE 28 mars 1994 Cencelme

3 La réunion questions-réponses

Le maître d'ouvrage communique ses attentes aux concepteurs par l'intermédiaire des différents documents (programme, règlement du concours...) définissant les caractéristiques de l'ouvrage et les conditions de sa réalisation. Quelque soit le soin apporté à la rédaction de ces pièces, il est inévitable que des questions se posent aux concurrents, auxquelles des réponses doivent être apportées.

C'est pourquoi, la MIQCP préconise l'organisation d'une réunion au cours de laquelle le maître d'ouvrage commentera ses attentes et objectifs et répondra à toutes les questions (éventuellement écrites) en présence de tous les concurrents. Ce sera l'occasion d'échanges sur le programme entre le maître d'ouvrage et les maîtres d'œuvre en amont de la conception, voire d'ajustements des modalités de consultation. Cette séance est essentielle pour la compréhension du dossier et la qualité des projets qui seront rendus.

Cette réunion pourra avoir lieu avantageusement sur le site de l'opération.

Dès l'issue de la réunion, un compte rendu écrit sera établi et adressé à tous les concurrents, ainsi qu'aux membres du jury. Il sera annexé au dossier de consultation complétant ainsi le programme et le règlement.

La date de la séance de réponses aux questions doit être programmée de façon à laisser le temps aux concurrents « d'entrer dans le programme » et de soulever des questions. Mais elle doit aussi être fixée assez tôt avant la remise des prestations, pour que les équipes puissent tenir compte, dans la conception de leurs projets, des précisions apportées par le maître d'ouvrage à cette occasion.

4 La remise des prestations

La maîtrise d'ouvrage désignera un secrétariat du concours chargé de recevoir les prestations puis de mettre en œuvre la procédure permettant d'assurer le respect de l'anonymat, s'il y a lieu.

Dans ce cas, les prestations des concurrents sont transmises au secrétariat du concours, elles se présentent en deux parties :

- des documents nominatifs : lettre de transmission et la proposition du contrat de maîtrise d'œuvre ;
- des documents présentés sous une forme anonyme : pièces écrites et graphiques décrivant le projet tel que demandé dans le règlement du concours.

Après réception des prestations, le secrétariat du concours recense et numérote les pièces remises par les concurrents. Il affecte aux pièces nominatives et à chaque pièce du dossier du concurrent un code.

Les prestations anonymes sont ensuite transmises à la commission technique en vue de préparer les travaux du jury.

Dans l'hypothèse des concours non anonymes organisés en dessous des seuils européens⁷, le formalisme décrit ci-dessus lié à l'anonymat n'a plus lieu d'être.

7. 150.000 € H.T pour l'Etat et 230.000 € H.T pour les collectivités territoriales

5 L'examen des projets

5.1 Les travaux de la commission technique

Dans cette phase, la commission technique procède à une analyse purement factuelle des projets sous l'angle fonctionnel, technique et économique pour permettre aux membres du jury de donner leurs avis sur les projets dans les meilleures conditions.

La commission technique vérifie la conformité des propositions au règlement et au programme.

Les observations porteront aussi sur :

- les obstacles à la faisabilité des projets ;
- les erreurs manifestes au plan fonctionnel, en distinguant les problèmes rédhibitoires des défauts qui pourraient être aisément corrigés ;
- la compatibilité du projet avec les enveloppes annoncées soit par le maître d'ouvrage, soit par le concurrent ;
- les possibilités d'évolution du projet, sans remise en cause du parti architectural, en cas de dépassement probable du coût estimé.

Les observations de la commission technique doivent rester en rapport direct avec le niveau des prestations demandées et les contraintes du programme.

La commission technique ne doit proposer ni hiérarchie entre les projets ni jugement de valeur qui anticiperaient les débats du jury.

Le rapporteur sera chargé d'établir le rapport de synthèse des travaux effectués par la commission et de le présenter aux membres du jury lors de la réunion de jugement sans prendre part ni aux débats ni au vote.

Afin de donner à chaque concurrent « un droit de réponse » aux analyses faites par la commission technique de son projet, la MIQCP recommande vivement d'adresser à chaque concurrent la partie du rapport de la commission technique le concernant via le secrétariat du concours en cas d'anonymat. Cela permettra au maître d'ouvrage de se prémunir d'une éventuelle erreur d'analyse de la commission technique. Cette recommandation demeure même dans l'hypothèse d'un concours non anonyme afin que les concurrents préparent leur audition.

5.2 Deuxième réunion du jury : le jugement des projets

Préalablement à cette réunion, il est souhaitable que le maître d'ouvrage adresse à tous les membres du jury une copie des prestations et du rapport de la commission technique qui demeurent confidentielles.

L'examen anonyme des projets⁸

Cette séance est une phase capitale du déroulement du concours, puisque c'est là que se joue, pour une bonne part, la pertinence du choix et donc la qualité de l'ouvrage à réaliser.

Une journée entière devra être prévue pour la séance de jugement des projets.

Après vérification du quorum, la séance s'organise chronologiquement de la manière suivante :

- un temps libre sera laissé aux membres du jury pour prendre connaissance des projets ;
- s'ensuivra la lecture de la note de présentation de son projet établie par chaque concurrent ;
- présentation du rapport de la commission technique relatif à chaque projet et lecture de l'éventuelle réponse faite à ce rapport par chaque concurrent ;
- lancement des débats du jury sur les différents projets.

Le travail du jury est d'apporter une analyse de synthèse pour chaque projet et de mettre en valeur sa potentialité de réponse, d'adaptabilité, d'évolution au regard des critères définis par le maître d'ouvrage.

Cette phase d'examen anonyme des projets doit se terminer par un classement des projets et un avis motivé du jury sur chacun des projets consignés dans un procès-verbal soumis à la signature de l'ensemble des membres du jury. Le procès verbal mentionne également les questions que se pose le jury sur chaque projet. Il est important que le jury fasse état dans son avis motivé des observations principales et réserves émises sur les projets y compris le cas échéant sur le projet le mieux classé.

8. Si le montant estimé du marché attribué à l'issue du concours est supérieur aux seuils européens (150.000 € H.T pour l'Etat et 230.000 € H.T pour les collectivités territoriales)

Il appartient au jury de se prononcer, lorsqu'il estime que des prestations sont incomplètes ou ne répondent pas au règlement du concours, sur la réduction ou la suppression de l'indemnité prévue. La Personne Responsable du Marché devra allouer les indemnités conformément aux propositions faites par le jury (article 70).

Une fois le procès-verbal signé par tous les membres du jury, le secrétariat du concours lève l'anonymat.

La séance de dialogue entre le jury et les concurrents⁹

Comme le dispose le nouvel article 70 du code des marchés publics (décret n°2004-1298 du 26 novembre 2004), le jury peut convier les concurrents à répondre aux interrogations soulevées par lui et consignées dans le procès-verbal d'examen des projets.

Cette séance de dialogue entre les membres du jury et les auteurs des projets se déroulera le plus souvent immédiatement après la levée de l'anonymat. Pour ce faire, les concurrents auront été convoqués préalablement par le maître d'ouvrage.

Un second procès-verbal retrace les questions et les réponses apportées par les concurrents au jury. Il ne comporte ni nouvel avis ni nouveau classement. Le procès-verbal est signé par tous les membres du jury et transmis à la Personne Responsable du Marché.

Pour les concours non anonymes, la réunion du jury se tient en une seule séquence au cours de laquelle les concurrents sont auditionnés au cours du débat et avant l'avis et le classement des projets.

6 Le choix du lauréat, la négociation et l'attribution du marché de maîtrise d'œuvre

6.1 La désignation du lauréat du concours et la négociation du contrat de maîtrise d'œuvre

Disposant des deux procès-verbaux (un seul en cas de concours non anonyme), la Personne Responsable du Marché désigne le lauréat et engage la négociation avec ce dernier. Cette négociation doit être l'instauration d'un dialogue privilégié et prospectif sur l'ouvrage projeté et sur les moyens pour le réaliser. De la qualité de cet échange de vues naîtra la qualité du contrat qui constitue un moyen au service du véritable objectif : l'ouvrage lui-même tel qu'il existera dans l'espace et vivra dans le temps.

Cette négociation placée sous la responsabilité de la Personne Responsable du Marché doit être menée du côté de la maîtrise d'ouvrage par la Personne Responsable du Marché elle-même ou si ce n'est pas possible par une personne ayant un niveau de représentation, d'implication dans le projet, d'autorité et de compétence suffisant pour parler au nom de la Personne Responsable du Marché.

Dans la procédure du concours, la discussion s'appuie sur un projet déjà élaboré et plus ou moins détaillé selon le niveau des prestations demandées. Le maître d'œuvre exposera au maître d'ouvrage la nature et l'ampleur des tâches à réaliser, le mode d'organisation et la répartition des missions au sein de la maîtrise d'œuvre pour mener à bien le projet.

Le maître d'ouvrage présente l'organisation de la maîtrise d'ouvrage son niveau d'implication, ses procédures d'approbation et de contrôle, la fréquence des réunions qu'il envisage de tenir, les autres intervenants sur l'opération...

La négociation ne se limite pas à la détermination d'un montant d'honoraires, elle doit viser à établir la bonne adéquation entre une prestation de maîtrise d'œuvre (dans ses dimensions : contenu, calendrier, coût) et le projet à réaliser. Elle pourra porter sur diverses dispositions contractuelles telles que celles relatives aux taux de tolérance (études et travaux), aux délais d'études, aux délais d'approbation du maître d'ouvrage, aux modalités de passage au forfait de rémunération définitif,...

9. cf. Médiations n° 13 « Recommandations pour l'application des règles du code des marchés publics de 2004 et notamment celles introduites sur l'anonymat des concours par décret n° 2004-1298 du 26 novembre 2004 »

Le maître d'ouvrage pourra utilement s'inspirer des éléments de négociation et de coût donnés dans le « Guide à l'attention des maîtres d'ouvrage publics pour la négociation des rémunérations de maîtrise d'œuvre ».¹⁰

Bien que cette négociation conduise à une rémunération forfaitaire, le contrat doit prévoir des clauses de réajustement du forfait pour tenir compte d'éventuelles réorientations du projet qui pourraient s'avérer nécessaires au cours des études de conception du fait d'aléas techniques ou administratifs dont la responsabilité n'incomberait pas à la maîtrise d'œuvre. L'ordonnance du 17 juin 2004 modifiant la « loi MOP » a explicitement prévu que les conséquences d'une évolution du programme pendant les études d'avant-projet soient prises en compte par voie d'avenant dans les contrats en cours. Ce sera notamment le cas pour le contrat de maîtrise d'œuvre.

Cas de plusieurs lauréats

Le code des marchés publics permet à la Personne Responsable du Marché de désigner plusieurs lauréats. Cette possibilité n'a de sens que dans le cas où le jury n'ayant pas pu se déterminer entre deux projets, les propose tous deux à la Personne Responsable du Marché. Si cette dernière partage cette analyse, elle les déclarera tous les deux lauréats. La Personne Responsable du Marché devra alors négocier avec les deux lauréats avant l'attribution du contrat à l'un d'eux.

Toutefois, on peut penser que la restauration du dialogue entre le jury et les concurrents tel que défini dans le nouvel article 70 permettra de répondre aux questions et doutes qui subsistent sur les projets et facilitera dès lors le choix d'un seul lauréat.

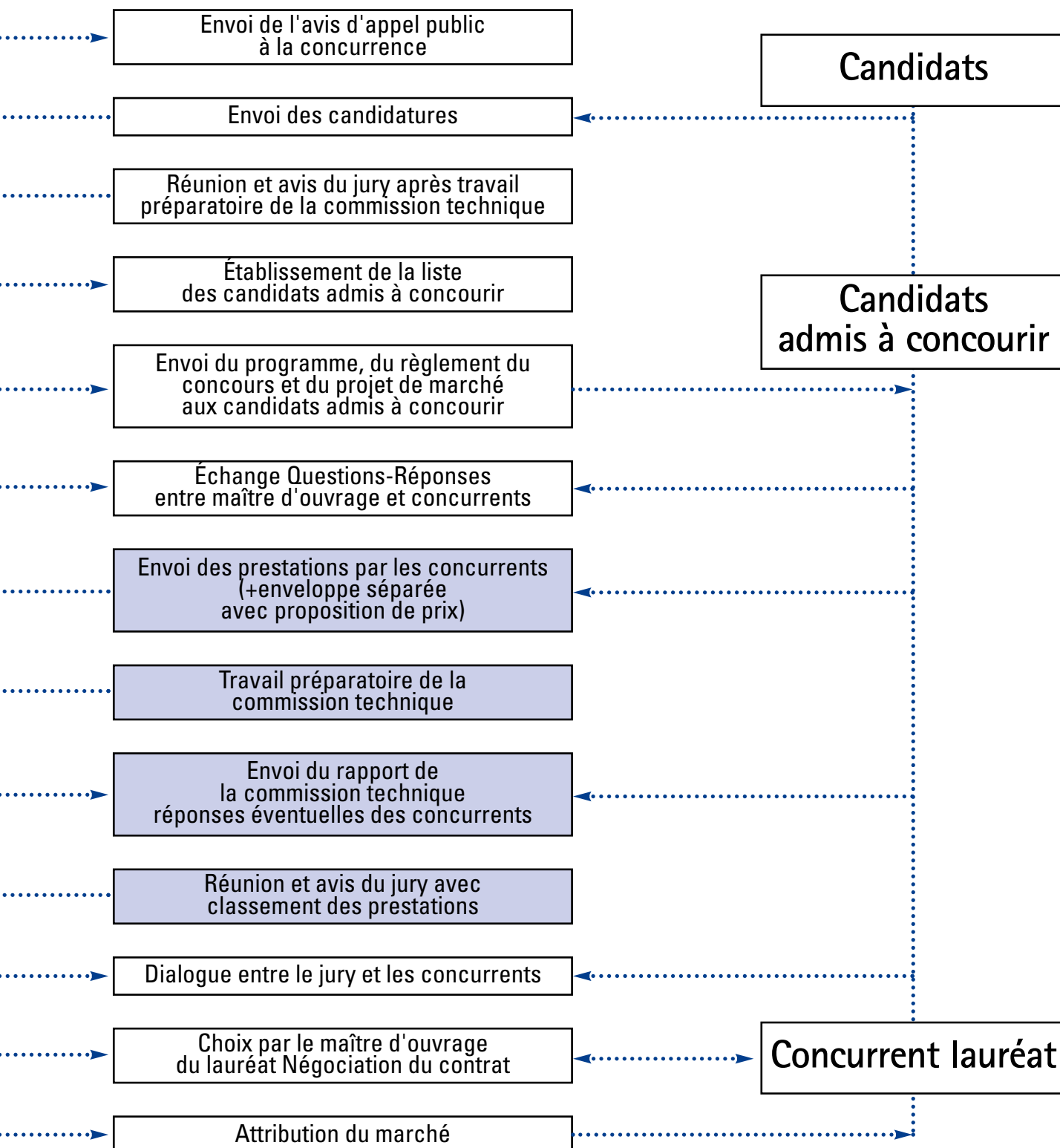
6.2 L'attribution du marché de maîtrise d'œuvre

Le contrat est ensuite attribué par la Personne Responsable du Marché (maître d'ouvrage Etat) ou par l'assemblée délibérante (maître d'ouvrage collectivités territoriales).

Maître d'ouvrage

A
N
O
N
Y
M
A
T

¹⁰. MIQCP et Ministère de l'Équipement, édition des journaux officiels, juin 1994



Supports de publicité

		90.000 H.T	150.000 H.T	230.000 H.T
ETAT	Support de publicité, adapté au montant et à l'objet du marché, librement** déterminé par la PRM	BOAMP (modèle*+téléprocédure) ou JAL (modèle*) + si la PRM le juge utile Revue spécialisée (modèle*)	BOAMP (modèle* + téléprocédure) et JOUE (modèle*)	
COLLECTIVITES LOCALES	Support de publicité, adapté au montant et à l'objet du marché, librement** déterminé par la PRM	BOAMP (modèle*+téléprocédure) ou JAL (modèle*) + si la PRM le juge utile Revue spécialisée (modèle*)		BOAMP (modèle*+téléprocédure) et JOUE (modèle*)

* Modèles fixés par arrêté du ministre chargé de l'économie

** Publicité suffisante permettant une mise en concurrence effective (article 40-I)

Délai maximum de publication : 11 jours (6 jours en cas d'urgence) à compter de la date de réception pour le BOAMP
12 jours (5 jours en cas d'urgence) à compter de la date d'envoi pour le JOUE



mission
interministérielle
pour la qualité
des constructions
publiques

Arche Sud
92055 La Défense Cedex
Téléphone : 01 40 81 23 30
Fax : 01 40 81 23 78
www.archi.fr/MIQCP





Le lotissement

Le lotissement est une procédure d'urbanisme qui ne présage en rien de la forme finale de l'opération. Elle permet seulement de diviser une propriété foncière en terrains (au moins deux) en vue de l'implantation de bâtiments et de régir les rapports entre le lotisseur, les colotis et les pouvoirs publics.

Le dossier de lotir

Déposé par le propriétaire du terrain, par son mandataire ou par un tiers avec l'autorisation du propriétaire, il comprend :

- une note de présentation qui précise les objectifs de l'opération, son insertion dans le site, le respect de l'environnement et de la qualité architecturale, la réponse apportée aux besoins en équipements publics et privés
- un plan de situation
- un plan de l'état actuel du terrain
- un plan faisant apparaître les parties privatives et les parties communes
- le programme des travaux d'équipements internes (voies, réseaux divers, plantations, ...)
- le plan des réseaux et des plantations
- le règlement pour compléter les règles d'urbanisme en vigueur
- dans le cas où il y a des parties communes à gérer, l'engagement du lotisseur à constituer une association syndicale, à en provoquer la première réunion et les statuts de cette association



Le lotissement

L'arrêté de lotir

Il est délivré par la commune si elle dispose d'un POS ou d'un PLU approuvé. Dans le cas d'une carte communale, la commune peut prendre cette compétence si elle en fait la demande. Pour un lotissement communal, c'est la DDE qui délivre l'arrêté.

Le règlement du lotissement

Ce document est facultatif mais il est essentiel dans une recherche de qualité. Les permis de construire des futures constructions seront instruits d'après les règles du document d'urbanisme et celles du règlement.

Ces règles sont valables 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, sauf demande contraire des colotis, et uniquement dans les communes dotées d'un document d'urbanisme. Au-delà, ce sont les règles du document d'urbanisme qui s'appliquent.

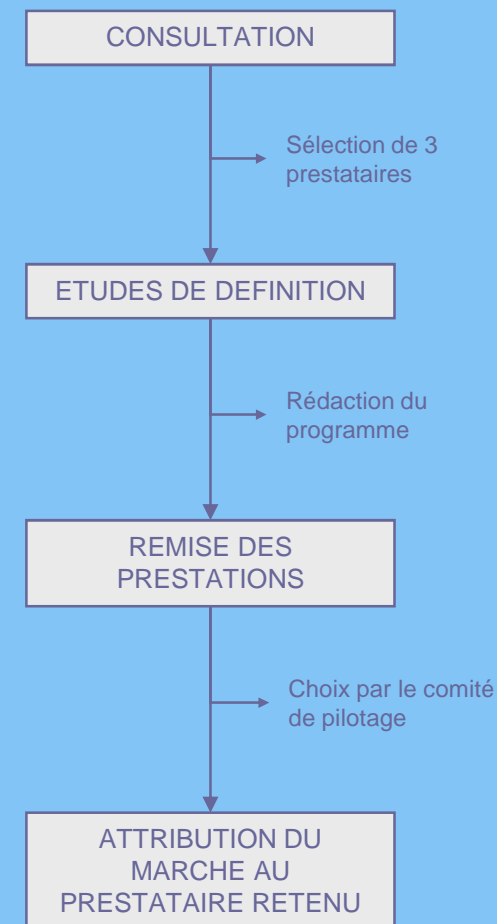


Les marchés de définition

Article 74 du Code des marchés publics :
« Lorsque la personne publique n'est pas en mesure de préciser les buts et performances à atteindre par le marché [...], elle peut recourir aux marchés de définition. »

Les marchés de définition sont des marchés : ils seront donc rémunérés en tant que prestation à part entière. Leurs montants seront négociés à partir d'une prévision du temps à passer (réflexion, réunion, ...).

La procédure des marchés de définition peut se dérouler selon les 4 étapes ci-contre : consultation, études de définition, remise des prestations et choix.





Les marchés de définition

La consultation

L'objectif est de choisir 3 équipes de professionnels, sur la base d'un dossier de candidature.

La procédure d'attribution des marchés de définition dépend du montant total du marché (montant des marchés de définition + montant prévisionnel du marché de maîtrise d'œuvre). En dessous de 230 000 € HT, il faut utiliser la procédure adaptée.

Les 3 prestataires sélectionnés se voient alors chacun confier un marché de définition, ayant le même objet.

Les études de définition

Il s'agit d'une phase de travail en commun dont l'objectif est de rédiger le programme de l'opération.

Son déroulement peut être le suivant :

- une journée sur le site, avec une présentation par le maître d'ouvrage du contexte et des objectifs de l'opération. Il est essentiel que les différents partenaires de l'opération assistent à cette journée pour pouvoir discuter avec les candidats.
- un temps consacré à l'appropriation et à la réflexion
- une journée de restitution des idées : ce « brainstorming » commun permet de définir le programme



Les marchés de définition

La remise des prestations

Sur la base du programme élaboré en commun et après un temps de réflexion, chaque candidat remet la prestation demandée dans le marché, destinée à explorer les conditions d'établissement d'un marché ultérieur. Une audition des candidats peut être associée à la remise des prestations.

Le choix du concepteur.

La maîtrise d'ouvrage attribue un marché de maîtrise d'oeuvre, sans nouvelle mise en concurrence, à l'auteur de la solution retenue.



La procédure adaptée

La procédure adaptée est la procédure de droit commun pour les marchés inférieurs aux seuils européens (230 000 € HT pour les collectivités).

Les maîtres d'ouvrage ont ainsi toute latitude pour définir leur processus de commande. Il leur suffit de respecter les 3 grands principes de la commande publique :

- **la liberté d'accès à la commande publique**
- **l'égalité de traitement des candidats**
- **la transparence des procédures**

Pour effectuer le meilleur choix possible, il est important que le maître d'ouvrage se fasse accompagner d'un professionnel (un AMO si il y en a un ou le Parc naturel régional ?) notamment pour la préparation de la consultation, l'analyse des dossiers des candidats et la préparation et/ou l'animation du dialogue.

Pour attribuer un marché de maîtrise d'œuvre, il est conseillé une procédure en 3 temps : la consultation, le dialogue, l'attribution du marché.



X Fermer la fenêtre

La procédure adaptée

Consultation

La publicité doit être suffisante pour toucher suffisamment de candidats potentiels. C'est encore plus important dans le cadre d'une démarche de qualité pour trouver des professionnels compétents.

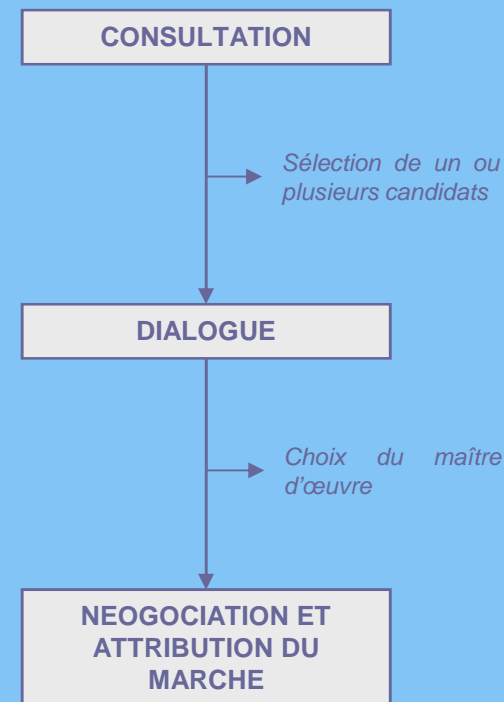
Pour effectuer la consultation, il faut définir :

- **les compétences** demandées : elles sont à définir selon la taille et les enjeux de l'opération, ainsi qu'en fonction des compétences manquantes au niveau de la maîtrise d'ouvrage.

Par exemple, si cette dernière n'est pas accompagnée d'un AMO spécialisé en qualité environnementale, il faudra que l'équipe de conception en comprenne un. Toutefois, le maître d'ouvrage a intérêt à ce que ce soit son AMO qui dispose de cette compétence, pour pouvoir garder une indépendance par rapport aux propositions du maître d'oeuvre.

Ainsi, il faut au minimum : un architecte et/ou urbaniste, un paysagiste et un géomètre. Éventuellement : un thermicien, un sociologue, ...

- **les références** : c'est l'élément déterminant pour choisir les candidats. Il faut demander des réalisations en rapport avec les enjeux retenus par la commune.



L'étape de dialogue n'est pas obligatoire mais fortement conseillé



La procédure adaptée

La consultation aboutit à la phase de dialogue avec le ou les candidats sélectionnés.

Dialogue

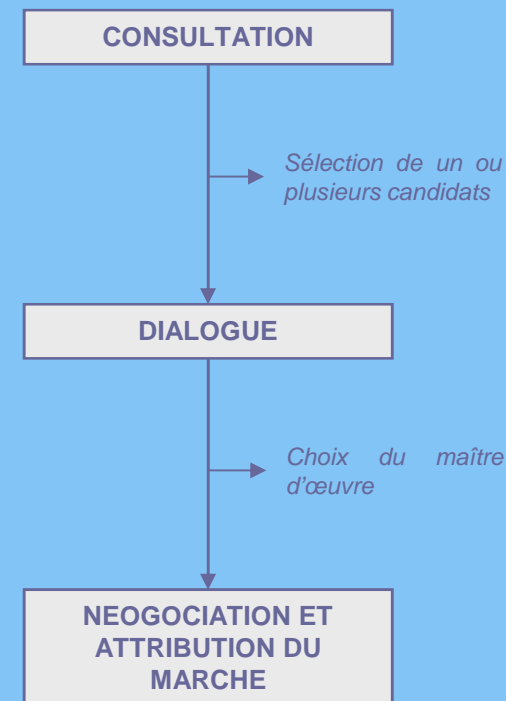
Le dialogue avec un ou plusieurs candidats est incontournable avant d'attribuer un marché de maîtrise d'œuvre. Le maître d'ouvrage peut ainsi présenter ses attentes et percevoir l'aptitude du ou des candidats à traduire dans l'espace les objectifs de la collectivité. Dans ce cadre, des visites d'opérations peuvent être organisées.

La collectivité choisit ensuite son maître d'œuvre. Elle peut, si elle le souhaite, réunir un jury.

Négociation et attribution du marché

Elle entame ensuite la négociation du marché avec le candidat retenu.

Si cette dernière n'aboutit pas, le maître d'ouvrage peut négocier avec un second candidat. Au moment du choix, il est donc préférable de classer les candidatures plutôt que de retenir un seul candidat.



X Fermer la fenêtre

Pour en savoir plus sur la procédure adaptée pour les marchés de maîtrise d'œuvre



La Zone d'Activité Concertée (ZAC)

Une ZAC est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser " *l'aménagement et l'équipement des terrains, (...) en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés* " (article L 311-1 du Code de l'urbanisme).

Cette procédure consiste donc à la fois à produire des constructions et à réaliser des équipements publics d'infrastructure (voiries et réseaux...) et de superstructure (bibliothèque, classe supplémentaire dans une école, ...).

Avant la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (dite loi SRU), les règles d'urbanisme applicables dans la ZAC étaient définies par un document spécifique (le Plan d'Aménagement de Zone ou PAZ). La loi SRU a supprimé ce document d'urbanisme spécifique : désormais les règles d'urbanisme sont définies par le PLU.

La procédure de ZAC comporte trois étapes :

- **la concertation préalable** : les conditions en sont fixées par délibération du conseil municipal.
- **la création** : la commune définit le périmètre de l'opération et les grandes lignes du programme et analyse la faisabilité du projet. Le dossier comporte une étude d'impact pour apprécier les effets du projet sur l'environnement. À ce stade, il n'est pas nécessaire que le programme de la ZAC respecte les règles fixées par le PLU. En revanche, la création d'une ZAC doit être compatible avec les orientations du SCoT.
- **la réalisation** : le dossier de réalisation définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics et décrit le bilan financier de l'opération. Les travaux d'aménagement ne pourront être engagés que si le PLU permet de réaliser le programme.



La Zone d'Activité Concertée (ZAC)

Par rapport au PLU, deux situations doivent être distinguées :

- **la commune a déjà défini dans son PLU les conditions d'aménagement du secteur** (à travers le règlement et les orientations d'aménagement) : elle crée la ZAC en respectant les trois étapes (concertation préalable, création, réalisation). Aucune autre procédure n'est nécessaire.
- **le PLU ne permet pas la réalisation de la ZAC** : la commune doit alors changer ou adapter les règles du PLU avant d'approuver le dossier de réalisation et donc mener à bien simultanément les deux procédures. Ceci passera le plus souvent par une simple modification dès lors que le projet d'aménagement sera cohérent avec le PADD. Par contre, si la ZAC est créée en zone agricole ou naturelle (même partiellement), la procédure de révision simplifiée doit être utilisée.

Si la collectivité a confié à un aménageur (public ou privé) la réalisation de la ZAC à travers une concession d'aménagement, ce dernier peut être associé à la modification ou révision du PLU.



Pour les ZAC créées dans les communes qui ont encore un POS, les mêmes principes sont applicables. La ZAC est réalisée en appliquant le POS éventuellement adapté dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision simplifiée pour en permettre la réalisation.