



# ETUDE URBAINE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN PLAN GUIDE DE MISE EN COHERENCE DES DIFFERENTES ETUDES MENEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION ORT SUR DAMMARTIN-EN-GOELE

## Cahier des charges

---

## SOMMAIRE

---

<b>1 L'ORT DE LA CA ROISSY PAYS DE FRANCE, UN OUTIL AU SERVICE DE LA REQUALIFICATION DE CENTRES-VILLES.....</b>	<b>5</b>
1.1 LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU INSALUBRE .....	5
1.2 LA RECONQUETE COMMERCIALE DES CENTRES-VILLES .....	6
<b>2 LE CONTEXTE COMMUNAL DE DAMMARTIN-EN-GOËLE, UN CENTRE-VILLE INADAPTE MAIS A POTENTIEL.....</b>	<b>8</b>
2.1 LA PROBLEMATIQUE DE L'HABITAT ANCIEN.....	8
2.2 UN TISSU COMMERCIAL DILUE ET EN PERTE DE VITESSE.....	9
2.3 LE TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS .....	10
2.4 LE GYMNASSE LEROZIER .....	11
<b>3 ETUDE URBAINE POUR L'ETABLISSEMENT D'UN PLAN GUIDE DE MISE EN COHERENCE DES DIFFERENTES ETUDES MENEES DANS LE CADRE DE LA CONVENTION ORT.....</b>	<b>13</b>
3.1 PERIMETRE DE L'ETUDE.....	13
3.2 OBJET DE L'ETUDE .....	13
3.3 UNE MISSION EN TROIS PHASES .....	14
<b>4 LIVRABLES ET FORMES DE PRODUCTION.....</b>	<b>16</b>
<b>5 MODALITES DE LA CONSULTATION ET ATTENDUS DE LA PROPOSITION .....</b>	<b>18</b>
5.1 CALENDRIER DE REALISATION .....	18
5.2 COMPETENCES ATTENDUES.....	<del>18</del> 19
5.3 DOSSIER DE CANDIDATURE .....	19
<b>6 REMUNERATION DU PRESTATAIRE .....</b>	<b>19</b>

## Préambule

---

La Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) est créée par arrêté inter-préfectoral en date du 9 novembre 2015. Née de la fusion des communautés d'agglomération Val de France et Roissy Porte de France et de l'extension à 17 communes de Seine-et-Marne anciennement incluses au sein de la Communauté de communes Plaine et Monts de France, elle compte 42 communes dont la commune de Dammartin-en-Goële et regroupe plus de 350 000 habitants.

Localisée sur deux départements (Val d'Oise et Seine et Marne), elle accueille en son cœur deux plateformes aéroportuaires. L'aéroport Paris-Charles de Gaulle est le 10ème aéroport mondial, le 2ème aéroport européen pour les passagers, le 1er aéroport européen pour le fret mais aussi le hub d'Air France et de FedEx. L'aéroport de Paris-Le Bourget est, quant à lui, le 1er aéroport d'affaires Européen.

Roissy Pays de France est traversé par des autoroutes et voies rapides, des voies ferrées à grande vitesse, des lignes à haute tension et des réseaux de gaz. Son territoire est un espace « d'entre-deux » qui se situe en continuité du tissu urbain très dense de la Seine-Saint-Denis mais aussi au « cœur » de la Plaine de France, vaste entité agricole structurant le paysage nord-ouest francilien. Il a longtemps été un espace « servant » de Paris et du Grand Paris. Ainsi, il a accueilli des infrastructures nécessaires au fonctionnement du cœur de la métropole.

L'Agglomération exerce aujourd'hui 21 compétences et intervient notamment en matière de développement économique, d'équilibre social de l'habitat, d'aménagement de l'espace communautaire, du cadre de vie et du transport.

En décembre 2019, la CA Roissy Pays de France a validé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui constitue le projet de territoire et le cadre collectif de référence pour la définition et la mise en œuvre des politiques communautaires. Il ambitionne la construction d'un territoire inclusif et solidaire qui doit permettre l'accomplissement de tous les parcours de vie et de garantir la qualité de vie au quotidien. Le SCoT de la CA Roissy Pays de France promeut également un développement équilibré entre un objectif d'attractivité métropolitaine et un objectif de structuration d'un territoire des proximités, dans le respect des identités communales. L'armature territoriale qui en découle identifie la commune de Dammartin-en-Goële comme pôle relais avec l'objectif d'en faire un véritable pôle urbain mixte en affirmant son rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération (en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services).

La convention d'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multisites signée par l'Agglomération et 13 de ses 42 communes membres, dont la ville de Dammartin-en-Goële, identifie ainsi son centre-ville comme secteur d'intervention prioritaire.

En effet, le centre-ville de la commune possède un linéaire commercial important le long de l'artère principale qui peine à se maintenir et se renouveler (le taux de vacance est le plus élevé de l'agglomération). A cela s'ajoute une problématique de l'habitat ancien avec un centre-bourg au patrimoine bâti ancien au fort potentiel mais nécessitant une réelle stratégie de valorisation. Une démarche de résorption de l'habitat dégradé avec Foncière Logement est en cours. Elle a permis d'identifier des premières adresses dont un îlot d'intervention opérationnelle ayant d'ores et déjà fait l'objet d'une maîtrise foncière par la ville. Ce secteur correspond au gymnase Maurice Lerozier qui doit être démoli pour laisser place à un projet mixte

participant à la densification du bourg. Situé à proximité de l'artère commerciale principale, l'objectif est d'intégrer ce projet de renouvellement urbain dans le périmètre d'ORT.

Ainsi, plusieurs démarches sont portées concomitamment par les acteurs privés et publics du territoire, dont l'objectif global est la redynamisation du centre-ville.

C'est dans ce contexte, que la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et la commune de Dammartin-en-Goële souhaitent réaliser une étude dont l'objectif est de définir un projet global de revitalisation du centre-ville de Dammartin-en-Goële permettant d'enrayer la déqualification du centre-ville, tant en matière d'aménagement, d'habitat, de peuplement et de commerces que d'activités économiques.

Cette mission de maîtrise d'œuvre urbaine doit permettre d'établir un plan guide, cadre de référence pour l'action publique.

## **1 L'ORT de la CA Roissy Pays de France, un outil au service de la requalification de centres-villes**

Les Opérations de Revitalisation du Territoire (ORT) ont été créées par l'article 157 de la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018.

Outil juridique créateur de droits, l'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie ou encore les politiques sociales. Afin de simplifier les démarches pour les collectivités, l'ORT constitue ainsi un contrat intégrateur unique permettant de faire converger les dispositifs et les moyens et de réduire les démarches contractuelles parallèles des collectivités territoriales.

Le 8 avril 2021, la Communauté d'Agglomération a approuvé le projet de convention d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) intercommunale. A travers cette démarche, la CARPF souhaite mettre en œuvre son projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social et vise à lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes.

L'ORT concerne 13 communes et 22 secteurs d'intervention : Garges-Lès-Gonesse, Villiers-Le-Bel, Fosses, Goussainville, Dammartin-en-Goële, Mitry-Mory, Louvres, Villeparisis, Sarcelles, Gonesse, Longperrier, Arnouville, Survilliers. Ces secteurs d'intervention correspondent à des centres anciens, des quartiers de gare et des grands ensembles de la politique de la ville.

L'ORT de la CARPF donne la priorité à la requalification des logements très dégradés et des locaux commerciaux et artisanaux vacants au sein des secteurs d'intervention identifiés.

### **1.1 Lutte contre l'habitat indigne ou insalubre**

Dans un contexte où les actifs ont du mal à se loger à des prix et des conditions acceptables aux différentes étapes de leur vie, la capacité de la Communauté d'Agglomération à proposer des parcours résidentiels complets aux habitants est une condition sine qua non de son attractivité vis-à-vis des entreprises et du renforcement de son autonomie en tant que bassin d'emploi et d'habitat.

Au sein de l'agglomération une production annuelle de 1 700 logements sur 6 ans doit permettre de répondre aux besoins et aux aspirations de tous types de ménages, de favoriser la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle, mais aussi un meilleur équilibre entre habitat et emploi en réduisant les distances et les temps de déplacements.

Les partenariats avec Foncière Logement et CDC Habitat permettent à la Communauté d'Agglomération d'investir le champ de la restructuration ou de la réhabilitation de l'habitat privé dégradé et ainsi trouver des réponses à des enjeux cruciaux pour le territoire :

- Construire pour détendre le marché du logement et lutter contre les propriétaires indécents et les marchands de sommeil de plus en plus nombreux sur le territoire.
- Réhabiliter des logements dégradés dans les centres villes et ainsi offrir des produits bien intégrés dans leur territoire.
- Permettre à des ménages d'actifs d'amorcer ou de poursuivre leur parcours résidentiel sur le territoire.

A travers Digneo, nouveau dispositif du groupe Action Logement, l'objectif est de remettre sur le marché des logements très dégradés, voire impropres à l'habitation, dans les 13 communes de l'Opération de Revitalisation Territoriale.

Le 10 mai 2021, la CARPF et Foncière Logement ont signé une convention de coopération relative à la réalisation d'études de faisabilité d'opérations de restructuration ou de réhabilitation des bâtiments et îlots immobiliers identifiés par les communes.

Foncière Logement met à disposition son savoir-faire et ses moyens d'ingénierie aux côtés de ceux de l'Agglomération et des Villes pour analyser et tester la possibilité technique et financière d'une remise sur le marché de logements de qualité pour des salariés, en mobilisant ses capacités d'investisseur.

D'ores et déjà 9 communes sur les 13 villes partenaires de l'ORT ont confirmé leur intérêt pour déployer ce dispositif de résorption de l'habitat dégradé sur leur centre-ville. Il s'agit des communes d'Arnouville, Goussainville, Dammartin-en-Goële, Longperrier, Louvres, Mitry-Mory, Sarcelles, Villeparisis et Villiers-le-Bel.

En parallèle de ce dispositif, afin d'évaluer les besoins et cibler les interventions à mener pour l'amélioration du parc privé, la CARPF a choisi d'engager, au premier semestre 2022, une étude pré-opérationnelle OPAH sur le périmètre de huit communes signataires de l'ORT multisites de l'intercommunalité. Ces huit communes présentent les mêmes caractéristiques de centres anciens.

Cette étude pré-opérationnelle OPAH a pour objectifs :

- L'adaptation des logements dans un objectif de parcours résidentiel,
- L'amélioration de la qualité des logements, en particulier sur la performance énergétique, afin de diminuer les charges, mais en veillant également à la préservation et à la valorisation du bâti ancien,
- La résorption des logements insalubres ou indignes,
- La reconquête des logements vacants,
- L'amélioration des conditions d'accessibilité et de stationnement.

A l'issue du diagnostic, l'étude proposera une stratégie d'intervention globale, intégrant des dispositifs incitatifs et coercitifs, un périmètre opérationnel définitif avec des sous-secteurs nécessitant des approches prioritaires ainsi que des actions d'aménagement (curetage, opérations de renouvellement urbain, maîtrise foncière, opération façades...) et/ou de police administrative en matière de santé ou de sécurité publique.

## **1.2 La reconquête commerciale des centres-villes**

L'essor du e-commerce, la crise sanitaire COVID, et le développement de nombreux centres commerciaux sur le secteur (Claye-Souilly, Saint-Mard, Le Plessis – Belleville, Othis, Paris Nord 1 et 2) ont fragilisé le commerce de proximité du territoire, avec des incidences importantes sur les centres anciens. La CARPF a donc souhaité engager des expérimentations de reconquête commerciale au sein des centres-villes des communes.

Ces expérimentations doivent s'inscrire dans un cadre urbain favorable pour jouer un effet d'entraînement nécessaire sur la dynamisation des linéaires commerciaux. Ainsi, les expérimentations se dérouleront dans des communes qui répondent aux critères suivants :

- La présence de commerces florissants et d'associations de commerçants sont des critères déterminants pour lancer ces expérimentations,
- La requalification urbaine globale de leur centre-ville ou quartiers,
- La volonté de la commune de réinvestir son centre-ville à travers diverses politiques (aménagement, culturel, économique, ...),
- La possibilité de s'appuyer sur des atouts patrimoniaux et/ou culturels comme levier pour le commerce,
- La présence d'un potentiel de clients dans la zone de chalandise.

Afin de maximiser l'effet de levier des politiques publiques, ces actions pilotes se dérouleraient dans des communes comprenant un centre ancien avec un seuil critique de commerces, et ayant déjà engagé des politiques de requalification du centre-ville. La CARPF a en conséquence retenu pour cette mission le périmètre ORT des communes de Dammarville en Goele et de Louvres (labellisée « Petite Ville de Demain ») pour étudier les possibilités d'expérimentation : tout en connaissant une vraie dynamique démographique, ces deux villes concentrent en effet de nombreux enjeux de requalification de centre-urbain : habitat vieillissant voire dégradé à réhabiliter, programmes neufs accueillant de nouvelles populations, appauvrissement de l'offre commerciale et vacance, problématiques de stationnement ... La ville de Gonesse, qui a déjà engagé plusieurs actions dont des acquisitions foncières dans le cadre de l'action Cœur de ville, participera également à cette phase d'expérimentation.

Dans le cadre de ses expérimentations, la SEMAEST a été missionnée pour définir une méthodologie de reconquête commerciale intégrant notamment la maîtrise des rez-de-chaussée (dont possiblement l'acquisition), la réhabilitation et la gestion des baux mais également les partenariats financiers et techniques à mobiliser pour cette mise en œuvre.

## **2 Le contexte communal de Dammartin-en-Goële, un centre-ville inadapté mais à potentiel**

La commune de Dammartin-en-Goële se situe au nord-est du territoire intercommunal, dans le département de Seine-et-Marne (77). En 2019, sa population s'élevait à 10 355 habitants pour une superficie de 8.97 km<sup>2</sup>.

Elle est traversée en son centre par la Départementale RD401 (avenue du Général de Gaulle) artère principale et historique du centre bourg. Le centre-ville, situé sur la crête d'une colline et structuré autour de cette rue, se trouve séparé des quartiers bas au nord-est de la commune, résultants de l'urbanisation d'après-guerre. Ces quartiers d'environ 800 logements se sont naturellement tournés vers les zones commerciales d'Othis ou de Saint-Mard, respectivement situées en limites nord et sud de la commune.

Par ailleurs, l'habitat ancien du centre historique, malgré ses qualités patrimoniales, souffre également de la concurrence des logements récents construits sur la ville basse ou sur les communes limitrophes. Aujourd'hui le parc d'habitat ancien du centre-ville est souvent vétuste et peu attractif dû à ses faibles qualités résidentielles. A ce titre, il propose surtout des petits logements type studio et 2 pièces, mal isolés, d'une accessibilité difficile et avec une offre de stationnement privé inexistante.

### **2.1 Un parc d'habitat ancien dégradé**

Se situant le long de l'avenue du Général de Gaulle, le centre-ville se compose d'un tissu urbain dense et mixte où l'on retrouve des commerces, services, habitations, équipements et monuments historiques.

Malgré les qualités patrimoniales et géographiques du cœur de ville de Dammartin-en-Goële, le parc résidentiel de son centre-ville ne répond plus complètement aux besoins résidentiels des ménages. Il concentre les dysfonctionnements du tissu résidentiel :

- Habitat ancien (constructions antérieures à 1949)
- Vacance due au manque d'attractivité des logements composant le centre ancien
- Concentration de petits logements – 1 et 2 pièces
- Concentration des résidences principales sans confort.

Ce parc de logements dégradés voire impropres à l'habitation est en augmentation. Ainsi, la ville a recensé des niveaux de dégradation divers et parfois extrêmes qui appellent à intervenir de manière urgente.

A ce titre, on note une vacance plus marquée du parc de logements en centre-ville (+57 % du nombre de logements vacants dans l'IRIS Ouest Centre Sud entre 2013 et 2018, contre +35% dans toute la ville), malgré un faible taux de vacance des logements à l'échelle de la ville (5%, contre 7% en Ile-de-France).

A date, Foncière Logement en partenariat avec la Communauté d'Agglomération et la commune ont identifié deux adresses de logements relevant du dispositif Dignéo : 2 et 2 bis rue des Oulches et le Gymnase Lerozier.

L'étude de capacité réalisée devra s'inscrire dans une réflexion plus large impliquant des adresses complémentaires susceptibles de constituer un panier multisite à l'échelle du centre-ville de Dammartin-en-Goële, sous réserve d'éligibilité au dispositif Dignéo et de pertinence opérationnelle.



En centre-ville, 207 logements sont programmés. A raison de 2 personnes par ménages (dessalement des ménages), une augmentation de la population de l'ordre de 400 habitants est à prévoir. Au total sur toute la commune, 466 logements sont en projet, soit une augmentation de plus de 900 habitants (bas de la rue du Maréchal Leclerc, bas de Dammartin, avenue de Longperrier...).

## 2.2 Un tissu commercial dilué et en perte de vitesse

L'arrivée de ces nouvelles populations constitue une opportunité pour densifier l'offre commerciale et réactiver des locaux vacants.

Avec ses 87 commerces actifs sur son territoire, la ville est organisée en 7 polarités commerciales regroupant principalement des petits commerces de proximité (avec une surreprésentation des cafés-restaurants et une sous-représentation des commerces alimentaires). En cœur de ville, la commune dispose d'un linéaire commercial important le long de l'artère principale et historique.

### Un pôle commercial étiré, une dilution de la commercialité le long de l'axe



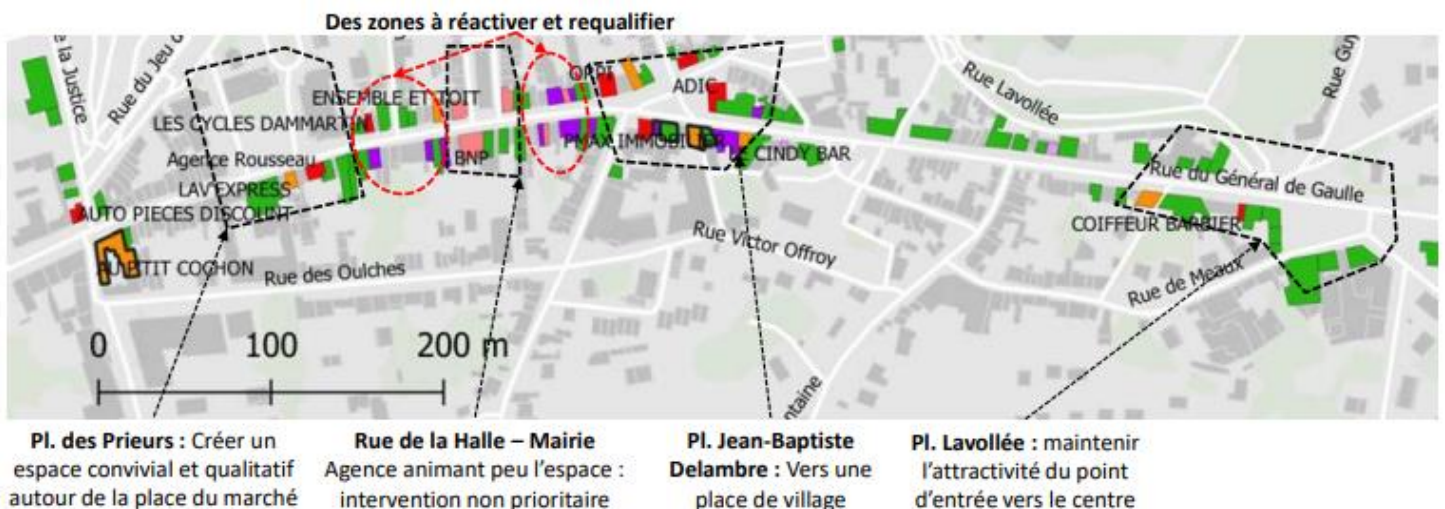
A Dammartin-en-Goële, le taux de vacance commerciale est le plus important de l'agglomération (soit 16%). Les cellules commerciales sont vieillissantes, et par conséquent, un mitage commercial est observé. Deux locaux commerciaux sur les 16 vacants du centre-ville, sont à louer à destination de bureaux ou cabinets médicaux. Le fait que les autres locaux ne soient pas à louer interroge sur les raisons du désintérêt des propriétaires à remettre en location ces biens (coût de la remise en état, difficulté à trouver un locataire, ...). Toutefois, un renouvellement de commerces est en cours dans une logique de transmission-reprise d'entreprise suite à des départs à la retraite.

En complément de l'offre commerciale du centre-ville, Dammartin-en-Goële est au carrefour de nombreuses offres commerciales accessibles rapidement en voiture. Le développement récent des logements au bas de Dammartin-en-Goële invite les habitants à se tourner vers la commune d'Othis qui dispose d'un Intermarché et d'un ALDI, ainsi qu'un pôle de commerces de proximité. L'évasion commerciale des Dammartinois motorisés est effective.

La commune a réalisé des aménagements urbains (stationnements, trottoirs, mobilier urbain) visant une redynamisation commerciale de son centre-ville, sans pour autant atteindre ses objectifs.

L'état des lieux et la programmation établis par la SEMAEST identifient les zones à réactiver et à requalifier, notamment les places situées le long de la rue du Général de Gaulle avec la place Jean Baptiste Delambre qui additionne :

- Des adresses commerciales en mutation, en vacances ou nécessitant un accompagnement,
- Un habitat problématique,
- Un potentiel d'espace public central articulé à la place Jean Pathus Labour.

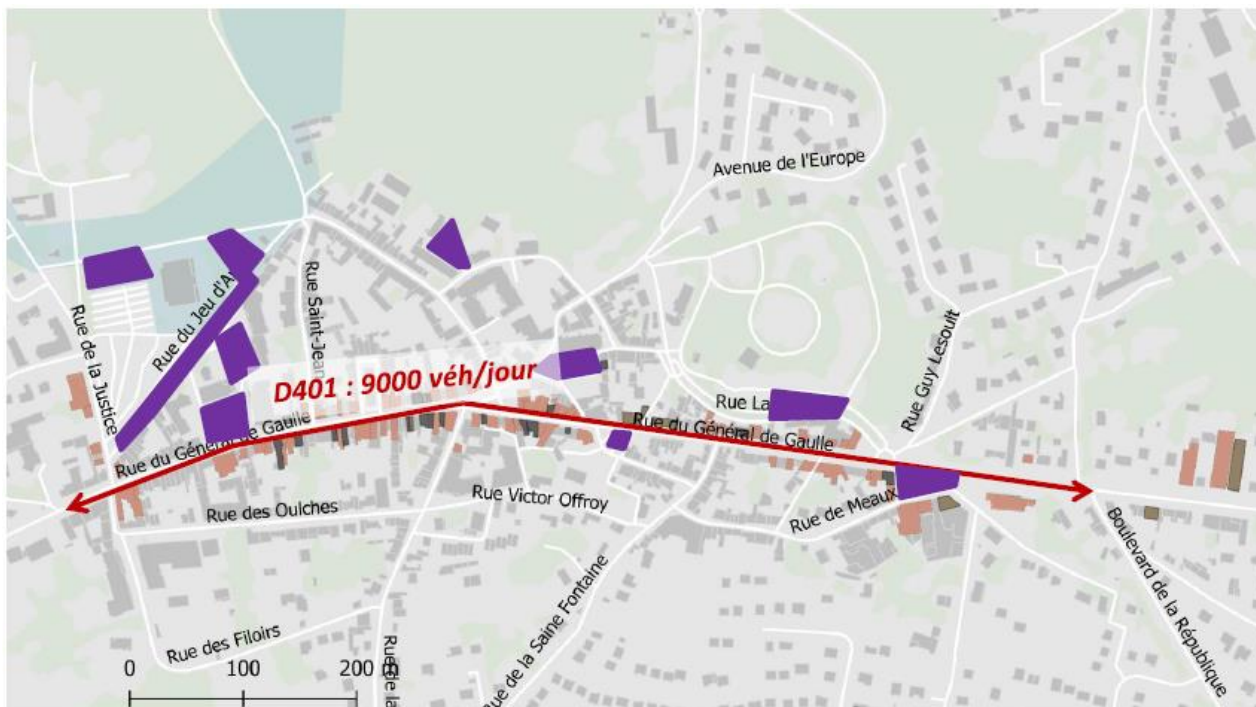


### 2.3 Des espaces publics peu qualitatifs

Le centre-ville se compose d'un tissu urbain dense et mixte ainsi que de quelques places publiques de taille modeste et souvent utilisées pour le stationnement, réparties par poches aux abords du centre. Aménagées autour d'éléments patrimoniaux remarquables, la valorisation de ces places publiques constitue un réel enjeu de requalification du centre-ville.

De plus, ce dernier se caractérise par une rue étroite, la RD 401, supportant un très fort trafic rue du Général de Gaulle (9000 véhicules/jour) qui pèse sur le confort des habitants et influe peu sur le commerce au regard des difficultés de stationnement.

La commercialité étant limitée par le stationnement, celui-ci doit faire l'objet d'aménagements afin de rendre visible le stationnement existant, créer de nouveaux stationnements fléchés et proposer des arrêts minute.



En terme de mobilités, la ville dispose de différentes lignes de transport bus desservant les différents sites de la commune dont la géographie et son étendue accidentée participent à l'usage de véhicules motorisés. Il est à noter que la gare se situe à 3,5 km du centre-ville sans bénéficier de chemins piétons pour y accéder.

Le long de l'avenue du Général de Gaulle, la circulation piétonne est facilitée par des trottoirs de part et d'autre de la rue. En revanche, les trottoirs des rues adjacentes à la rue principale sont très étroits, entravés par des véhicules stationnés ou inexistant, rendant ainsi l'accès aux quartiers résidentiels peu praticable en marchant.

## 2.4 Le gymnase Lerozier, un site stratégique

Seconde adresse identifiée par le dispositif DIGNEO sur la commune de Dammartin-en-Goële, le gymnase Lerozier représente une réelle opportunité pour augmenter la fréquentation et l'attractivité du centre-ville. En effet, la commune envisage de réaliser une opération immobilière en lieu et place du gymnase, devenu obsolète et dont la Ville est propriétaire. D'une superficie de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, cette parcelle se situe au nord de la mairie, dans une rue adjacente de l'avenue du Général de Gaulle.

Ce site constitue une opportunité foncière de premier ordre pour appuyer la redynamisation du centre-ville ainsi que son extension vers le parc (transition urbaine et paysagère, offre commerciale complémentaire de la rue du Général de Gaulle). Pour la ville, il s'agit donc de redynamiser tout le secteur commercial de son centre-ville avec la création notamment d'une halle multi-services, d'un lieu de rencontre et de vie, convivial et ludique afin de créer un lien dynamique entre les commerces existants du centre-ville et le parc de la Corbie.

Cette opération pourrait être enrichie avec la réalisation d'une nouvelle offre résidentielle permettant de fixer des ménages, pour desserrer la contrainte du stationnement résidentiel (une centaine de places) et pour assurer l'équilibre économique des opérations de résorption de l'habitat indigne.



*Le gymnase Lerozier à proximité immédiate de la rue du Général de Gaulle*

### 3 Etude urbaine pour l'établissement d'un plan guide de mise en cohérence des différentes études menées dans le cadre de la convention ORT

#### 3.1 Périmètre de l'étude

Le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire à Dammartin-en-Goële encadre tout le linéaire de la rue du Général de Gaulle.



La présence à proximité d'une emprise foncière mutable (gymnase Lerozier) pouvant accueillir un projet permettant de « booster » la revitalisation du centre-bourg. Cette emprise sera intégrée par avenant au périmètre de l'ORT cette année.

#### 3.2 Objet de l'étude

Afin de pérenniser le centre-ville de Dammartin-en-Goële, la Communauté d'Agglomération et la commune souhaitent redynamiser tout le secteur commercial de la rue du Général de Gaulle mais également l'habitat ancien. Une partie des 750 logements prévus d'ici 2025 sur la commune est située dans le périmètre de l'ORT.

La mission de maîtrise d'œuvre urbaine s'appuiera sur une série d'études déjà réalisée ou en cours :

- Une stratégie de dynamisation commerciale réalisée par la SEMAEST,
- Une étude pré-opérationnelle OPAH en cours de lancement,
- Une démarche de résorption de l'habitat dégradé menée par Foncière Logement.

L'objectif est d'établir un plan guide qui concervra une harmonie et une cohérence du projet sur le long terme en composant avec les spécificités du territoire. Sur la base d'un diagnostic urbain, il fixera des grandes orientations d'aménagement à l'échelle du secteur ORT qui seront déclinées au niveau de sous-secteurs à enjeux. Ce plan devra être mouvant puisqu'il aura vocation à intégrer l'ensemble des mutations futures du secteur.

Le plan guide devra assurer la cohérence des projets sur le long terme en liant la problématique des commerces à celle des logements. Il devra proposer des orientations pour :

- La requalification de la rue du Général de Gaulle (D 401),

- La requalification des espaces publics en espaces publics soutenables (places Lavollée, JB Delambre, Des Prieurs, de la Halle),
- La mise en valeur et pérennisation des connexions douces entre le centre-ville et les autres quartiers de Dammartin-en-Goële notamment la ville basse.
- L'organisation du stationnement,
- La rénovation du bâti dégradé,
- Au-delà de la rénovation, l'identification des opportunités foncières pour y développer du logement neuf,
- La valorisation du patrimoine historique (Collégiale, église Saint-Jean, Château, ...)

Le plan guide sera consolidé sur la base de scénarii expertisés sur le plan des financements possibles et de la pertinence opérationnelle.

### 3.3 Une mission en trois phases

- **Phase 1 : Un diagnostic urbain**

Le diagnostic urbain aura pour intérêt de produire des données chiffrées et cartographiées des éléments structurants du centre-ville Dammartinois. En croisant les thématiques suivantes, il permettra de définir des secteurs à enjeux :

- Analyse des différentes études en cours (l'étude pré-opérationnelle OPAH, le dispositif DIGNEO d'Action Logement, l'étude sur la reconquête commerciale de la SEMAEST)
- Analyse réglementaire : elle se basera sur l'ensemble des documents et des textes en vigueur actuellement sur la commune de Dammartin-en-Goële. Une synthèse sera réalisée, servant de base de réflexion pour la suite de l'étude. Il pourra également être proposé des modifications du droit des sols venant ainsi alimenter les réflexions relatives à une éventuelle révision future du PLU.
- Analyse architecturale et urbaine : elle intégrera une analyse des typologies urbaines du cœur de ville (description des volumes bâtis et de la qualité des façades du bâti). Une attention particulière sera portée au stationnement et plus largement aux mobilités et aux modes de déplacements.
- Analyse environnementale : l'analyse des contraintes et des atouts environnementaux présents sur le secteur permettra de dresser les opportunités sur lesquelles s'appuyer pour penser un projet durable et soutenable pour le centre-ville.
- Analyse paysagère : Il s'agira de déterminer s'il y a des points sensibles à préserver et à mettre en valeur sur le site et, le cas échéant, d'intégrer ces intentions aux futurs scénarios, de proposer des points de vue et des perspectives paysagères à valoriser et de préconiser une végétation spécifique.
- Analyse foncière : La structure foncière du périmètre d'études sera étudiée à partir du diagnostic foncier déjà réalisé en amont par la SEMAEST et Foncière Logement afin de définir les conditions de mutabilité foncière ou de pérennisation des occupations.

- **Phase 2 : Des scénarii d'aménagement**

Le prestataire proposera **3 scénarios** qui participeront à la construction d'une vision multi-critères mais unifiée du secteur du centre-ville. Les propositions de scénarii préciseront les préconisations émises au cours du diagnostic. Chaque scénario sera élaboré sur la définition de programme, bilan d'aménagement et mise en œuvre opérationnelle pour aboutir au choix d'une proposition d'aménagement qui sera support du plan guide.

Au sein du périmètre opérationnel défini, le prestataire développera un plan masse au 1/5000<sup>ème</sup> et précisera :

- Le découpage et fonctionnement des ilots.
- La programmation : logements (nombre, typologies), économique (types de commerces).
- Les espaces publics, précisant le schéma viaire général (avec les gabarits types, les principes d'usages, l'ambiance paysagère, le stationnement, les règles de circulation) et la trame des espaces publics de respiration (espaces verts et places).

Il sera demandé au prestataire de :

- Bien intégrer les opérations livrées ainsi que les objets opérationnels d'ores et déjà enclenchés et constituant des invariants.
- D'entrer en dialogue avec les éventuels MOE en place.

### ● Phase 3 : Un plan guide d'aménagement

Après validation des acteurs (CARPF, Ville de Dammarville-en-Goële, services de l'état) un scénario sera développé pour aboutir au plan guide qui sera référent et garant du phasage et de la mise en œuvre du projet urbain attendu. Son coût, son mode de financement et des recherches de subventions auront été estimés au préalable. Le plan guide et son cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères sera un élément constitutif des différentes consultations de charge foncière envisagées notamment sur le secteur de l'ancien gymnase.

## 4 Livrables et formes de production

Les livrables attendus par phase dans le cadre du présent marché :

<p><b>Phase 1</b> <b>Diagnostic urbain</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan mettant exergue les principales données (dont la structure foncière), sur la base des études en cours sur le secteur ORT (échelle à 1/5000<sup>ème</sup>) et identifiant les sous-secteurs à enjeux.</li> <li>- Un document présentant :</li> <li>- Un état des lieux des outils réglementaires dans la perspective de propositions de modification des documents d'urbanisme dans le cadre des réflexions menées dans cette étude.</li> <li>- Une analyse architecturale et urbaine.</li> <li>- Une analyse paysagère et environnementale.</li> <li>- Un état des lieux technique présentant les contraintes du site (réseaux, contraintes du sous-sol, contraintes environnementales, avec un regard notamment sur la pollution des sols).</li> <li>- La définition des grands enjeux et objectifs d'aménagement soutenable.</li> </ul>
<p><b>Phase 2</b> <b>Scénarii d'aménagement</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un plan masse du périmètre opérationnel décliné en plans thématiques : voirie, espace publics, paysage, écologie, implantations bâties et programmes un plan viaire (échelle 1/2000<sup>ème</sup>) et un plan masse pour chaque sous-secteurs à enjeux (échelle 1/1000<sup>ème</sup>).</li> <li>- Un tableau des surfaces de plancher projetées et des espaces publics projetés permettant d'effectuer un chiffrage au ratio.</li> <li>- Un schéma d'aménagement d'ensemble mis à jour au 1/5000<sup>ème</sup>, à l'issue de la phase 2.</li> <li>- Une analyse comparative des hypothèses envisagées, permettant de donner à voir pour chacun des scénarii les avantages et les inconvénients tant en termes d'aménagement que d'opérationnalité.</li> </ul>
<p><b>Phase 3</b> <b>Plan guide d'aménagement du scénario retenu</b></p>	<p>Pour le scénario retenu, un plan guide présentant sous forme de note :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le périmètre, le montage opérationnel, l'indication des grands jalons opérationnels et réglementaires.</li> <li>- Un bilan financier : un sous détail des dépenses (acquisitions foncières, remise en état des sols, travaux, frais divers ...) et des recettes d'aménagement attendues (charges foncières, ...).</li> <li>- Un cahier des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.</li> <li>- Un plan masse du périmètre opérationnel décliné en plans thématiques : voirie, espace publics, paysage, écologie, implantations bâties et</li> </ul>



	<p>programmes un plan viaire (échelle 1/1000<sup>ème</sup>) et un plan masse pour chaque sous-secteurs à enjeux (échelle 1/500<sup>ème</sup>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'appui des plans, un rapport écrit, qui intégrera des documents graphiques.</li> <li>- Déclinaison des grands objectifs d'aménagement soutenable du secteur opérationnel dans une charte d'aménagement soutenable.</li> <li>- Des esquisses ou des images de synthèses des aménagements proposés.</li> </ul>
--	---

Le prestataire produira également :

- Des présentations de type Powerpoint pour chaque comité de technique et comité de pilotage ;
- Des documents de travail pour chaque comité technique (en fonction de l'avancée et des besoins) et des notes à l'attention des élus en vue des comités de pilotage ;
- Les comptes rendus des réunions.

Les documents devront être adressés à la maîtrise d'ouvrage sous format électronique une semaine avant les rencontres. Les comptes rendus devront quant à eux être proposés à la maîtrise d'ouvrage dans un délai d'une semaine après la réunion.

Si le prestataire mène des entretiens dans le cadre de sa mission, il devra fournir un compte-rendu synthétique au maître d'ouvrage.

#### Modalités de pilotage et instances de suivi de l'étude

La maîtrise d'ouvrage de la présente mission est assurée par la Direction de l'Aménagement de la CARPF :

La mission sera structurée par l'organisation de réunions techniques et d'instances de validation politiques. Il est attendu du candidat qu'il puisse émettre des propositions dans son offre quant au rythme d'organisation de ces réunions et à leur nombre selon les prévisions indiquées pour chaque phase et pour chaque tranche.

Des points téléphoniques et des réunions de suivi restreintes devront être prévus par le candidat.

Dans le cadre de ce marché, le prestataire doit prévoir à minima les réunions suivantes :

<b>Phase 1</b> <b>Diagnostic urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une réunion de lancement avec la Direction de l'Aménagement</li> <li>✓ Une réunion technique</li> </ul>
<b>Phase 2</b> <b>Scénarii d'aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une réunion technique</li> <li>✓ Une séance avec les élus pour le choix du scénario retenu</li> </ul>
<b>Phase 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Une réunion technique</li> <li>✓ Une séance avec les élus pour la présentation du plan guide</li> </ul>

<b>Plan guide d'aménagement</b>	
-------------------------------------	--

Les réunions de comité technique seront composées :

- ✓ De la Direction de l'Aménagement de la CARPF
- ✓ De la commune de Dammartin-en-Goële
- ✓ Selon les besoins, d'autres participants y seront associés

Les réunions de comité de pilotage seront composées :

- ✓ De la Direction de l'Aménagement de la CARPF
- ✓ De la commune de Dammartin-en-Goële
- ✓ De Foncière Logement
- ✓ De la SEMAEST
- ✓ De nos AMO (LLTR Architectes Urbanistes et Lucie Piards Payasagiste)
- ✓ Selon les besoins, d'autres participants y seront associés

Le candidat déterminera et proposera dans son offre le planning et la méthodologie à mettre en œuvre pour accomplir sa mission.

## 5 Modalités de la consultation et attendus de la proposition

### 5.1 Calendrier de réalisation

Le présent marché sera signé pour une durée de 8 mois. Le prestataire accompagnera la Communauté d'Agglomération dans l'appropriation du plan guide. Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Phase 1 (diagnostic urbain) 2 <sup>ème</sup> trimestre de 2023, pour une durée de 3 mois
Phase 2 (scénarii d'aménagement), pour une durée de 3 mois
Phase 3 (plan guide d'aménagement), pour une durée de 2 mois

## 5.2 Compétences attendues

L'équipe devra être pluridisciplinaire et présenter une double compétence, technique et métier :

- ✓ Compétences dans le domaine de l'urbanisme.
- ✓ Maîtrise des enjeux liés à la requalification des centres-villes.
- ✓ Maîtrise des enjeux liés aux stationnement (dans les centres-villes denses).
- ✓ Compétences en aménagement paysager et environnemental.
- ✓ Compétences en programmation urbaine en matières d'activités économiques et commerciales.
- ✓ Compétences en expertise juridique et dans le montage opérationnel et financier.
- ✓ Compétences rédactionnelles.

## 5.3 Dossier de candidature

Le dossier de candidature comprendra toutes justifications et observations du candidat permettant d'apprécier la qualité des solutions techniques proposées et décrites et en particulier :

- ✓ Un document reprenant et développant l'objet et les enjeux de l'étude et exposant :
  - une note méthodologique détaillée en adéquation avec les objectifs attendus de la mission, l'organisation et la démarche envisagées, l'enrichissement de la problématique, présentation des indicateurs composites envisagés etc) ;
  - le calendrier détaillé ;
- ✓ Un document de présentation des moyens humains et matériels de l'équipe mise à disposition pour le marché (CV mentionnant les qualifications et les compétences des membres de l'équipe dédiée au marché, descriptifs des outils et des méthodes maîtrisées, etc.).
- ✓ Un document de présentation des références pertinentes au regard de la mission demandée, avec le souci de présenter prioritairement celles relatives à des territoires ou à des problématiques comparables à ceux faisant l'objet de la présente mission.
- ✓ Un DPGF détaillé par tranche et par mission (intervenant, nombre de jour, prix).

## 6 Rémunération du prestataire

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par un prix global forfaitaire selon les stipulations de l'acte d'engagement.

Le DPGF doit préciser le temps passé/personnes impliquées dans les missions/coût par phase.