

L'AMI pour accompagner  
l'émergence de projets  
d'aménagement :  
« *Quartiers de gare en  
Région Sud-Provence-  
Alpes-Côte d'Azur* »

Le 2 juillet 2019



# Objectifs de la présentation

- ⇒ **Partager le travail de capitalisation des 7 études AMI quartiers de gare**  
*(Démarche toujours en cours)*
- ⇒ **Les premiers enseignements : les exigences et expertises attendues dans le cadre d'une étude pré-opérationnelle d'aménagement de quartier de gare**
- ⇒ **Présentation des points clefs d'une trame de CCTP « type »**

# Les exigences et expertises préconisées dans le CCTP

Pour chaque phase citée ci-contre, le document synthétise les éléments à intégrer au CCTP et les illustre avec des éléments intéressants proposés par différents candidats ayant répondu aux consultations des 7 études pré-opérationnels

## Les différentes phases du CCTP :

- 1/Contexte et enjeux
- 2/Diagnostic mobilités
- 3/Diagnostic urbain et foncier
- 4/Élaboration du projet urbain
- 5/Traduction réglementaire dans le PLU
- 6/Phase opérationnelle
- 7/Concertation et stratégie de communication

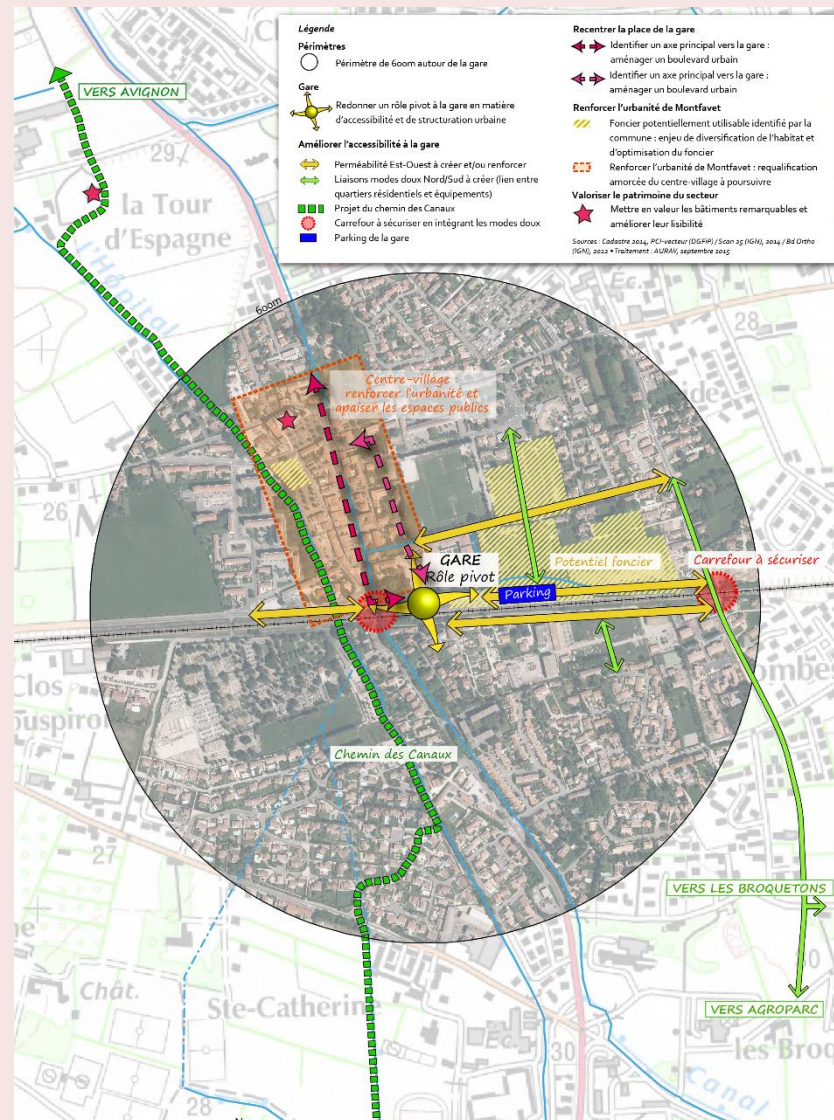


# Partie : Contexte et objectifs du CCTP

## Éléments essentiels pour faciliter la compréhension de la mission par le prestataire et fixer le cadre de la mission:

- Intégrer une partie « **Contexte et problématique** » permettant de bien cibler les enjeux d'aménagement, de mobilité à minima à l'échelle du quartier gare (insertion de la gare, potentiel foncier déjà identifié, dysfonctionnements...). Pour faciliter la compréhension par le prestataire, il est souhaitable que cette partie **soit accompagnée d'illustrations et de cartographies**. Préciser si cela est possible, le positionnement et le rôle défini pour la commune ou le quartier de gare à l'échelle du SCOT et du PLU ;
- Bien préciser les **ambitions, objectifs et attendus politiques** de l'étude (*ex/ écoquartier...*)
- Si **des études spécifiques** sont disponibles, indiquer leur date de réalisation et intégrer **une synthèse succincte des résultats** pour que le prestataire puisse évaluer ce qui peut être capitalisé et les compléments éventuels à réaliser.

### Exemple CCTP quartier gare de Montfavet :



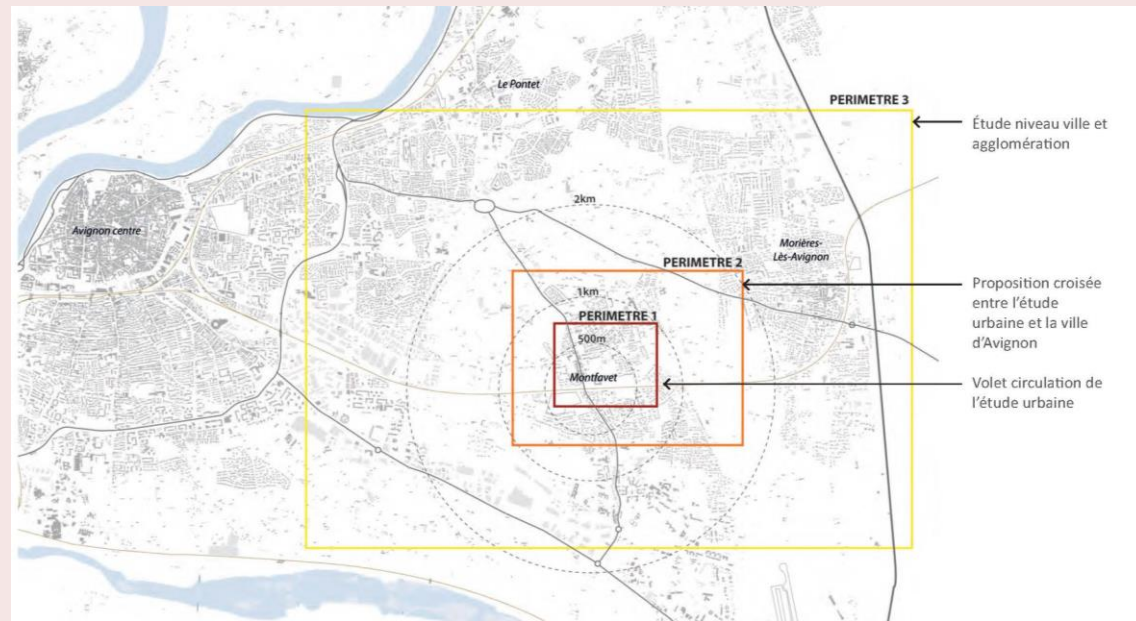
# Partie : Contexte et objectifs du CCTP

Annoncer clairement **les différents périmètres géographiques** sur lesquels la maîtrise d'ouvrage souhaite que le prestataire réalise soit ses analyses soit ses propositions d'aménagement (intégrer les cartes avec les périmètres) :

*Par exemple :*

- Pour les études mobilité, accessibilité tous modes (échelle de l'agglomération ou secteur élargi d'une grande ville;
- Pour l'analyse urbaine et l'élaboration du schéma d'aménagement du quartier (indiquer un Rayon autour du pôle gare) ;
- Pour les périmètres opérationnels, accueillant les nouveaux programmes urbains.

Exemple du BE retenu sur Montfavet :

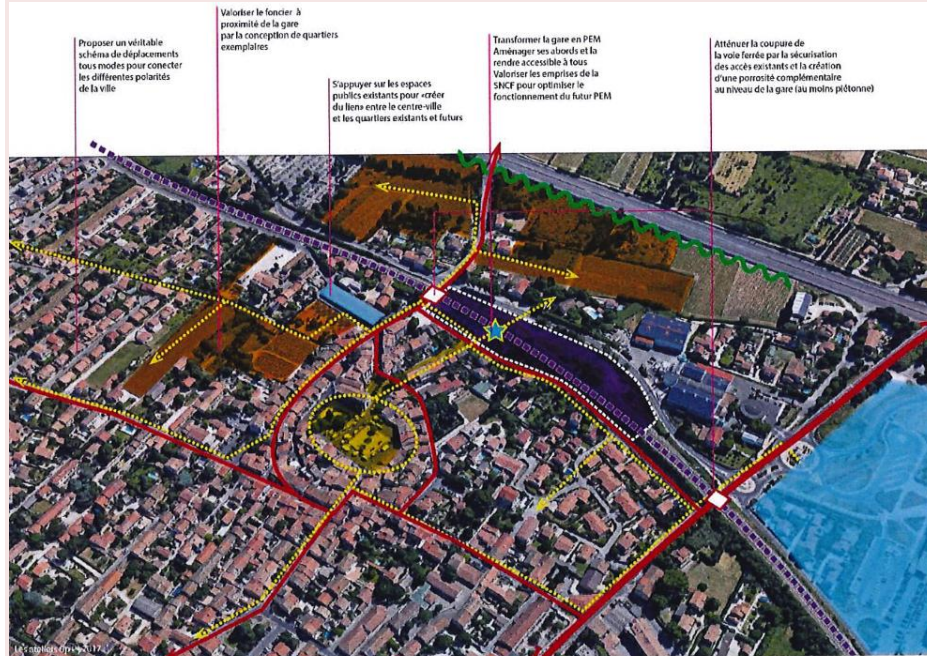




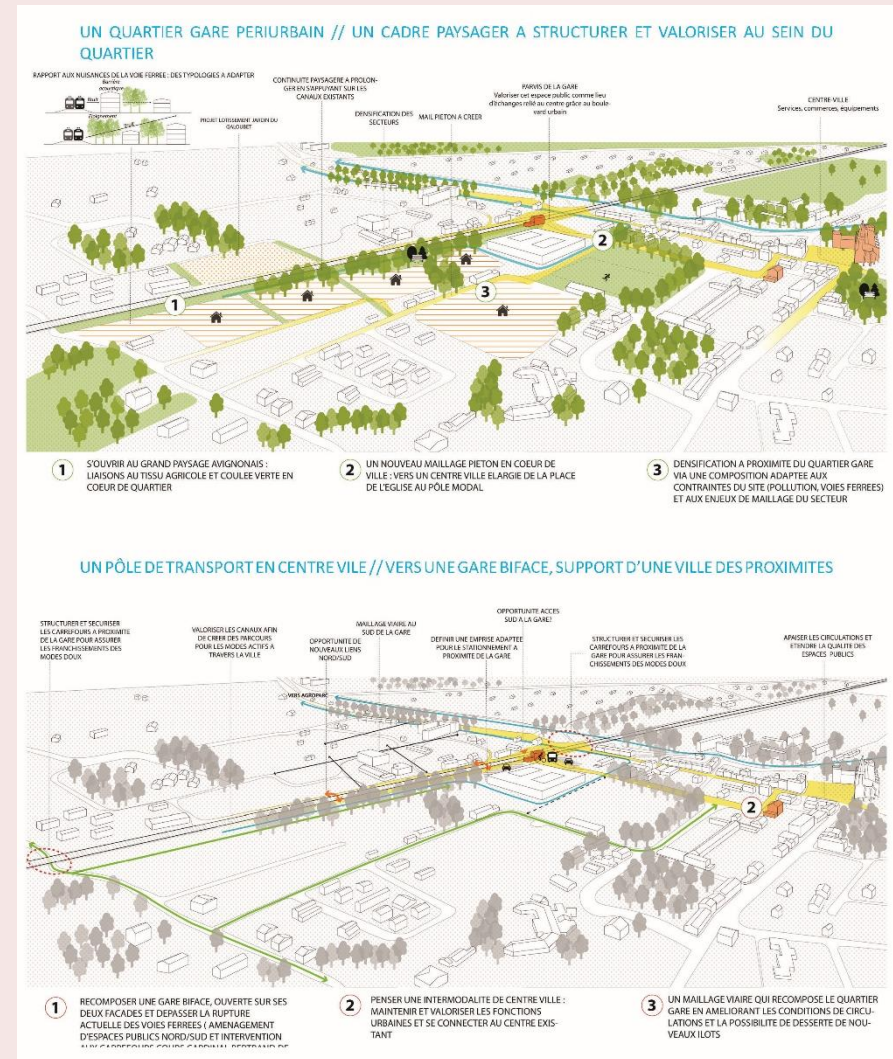
# Partie : Contexte et objectifs du CCTP

Réalisation, par les bureaux d'études, de **schémas d'enjeux adaptés au territoire** qui démontrent une bonne connaissance du site et compréhension des enjeux.

Exemple du BE retenu sur Morières :



Exemple du BE retenu sur Montfavet :



# Les exigences et expertises préconisées dans le CCTP

## Les différentes phases du CCTP :

- 1/Contexte et enjeux
- **2/Diagnostic mobilités**
- 3/Diagnostic urbain et foncier
- 4/Élaboration du projet urbain
- 5/Traduction réglementaire dans le PLU
- 6/Phase opérationnelle
- 7/Concertation et stratégie de communication



# Partie : Diagnostic Mobilité

Quand les études mobilité n'existent pas, notamment pour les quartiers de gare pour lesquels le PEM n'est pas encore aménagé, le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

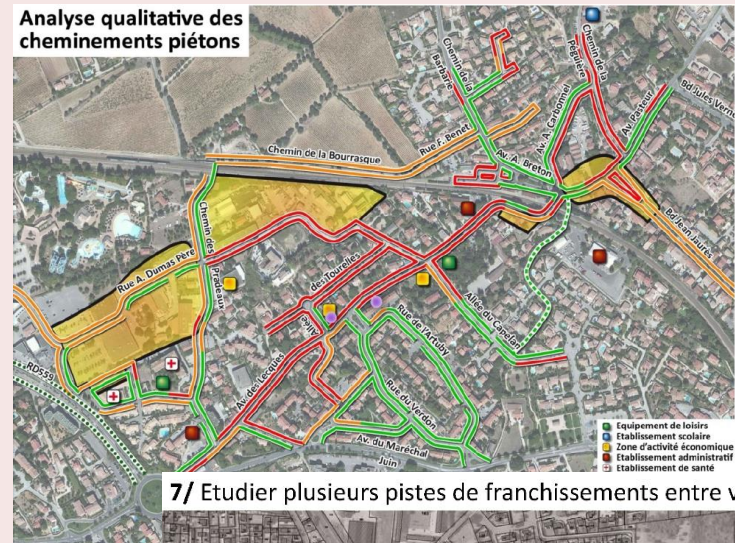
L'accessibilité tous modes vers et depuis la gare: les connexions entre les quartiers et vers le PEM, identification des itinéraires motorisés/pédestres/cycles à valoriser ou à développer, identification des ruptures d'itinéraires ;

le cas échéant : Les modalités de franchissement(s) de la voie ferrée ou d'atténuation de la rupture engendrée par la voie ferrée ;

l'analyse du jalonnement et de la signalétique vers le PEM ;

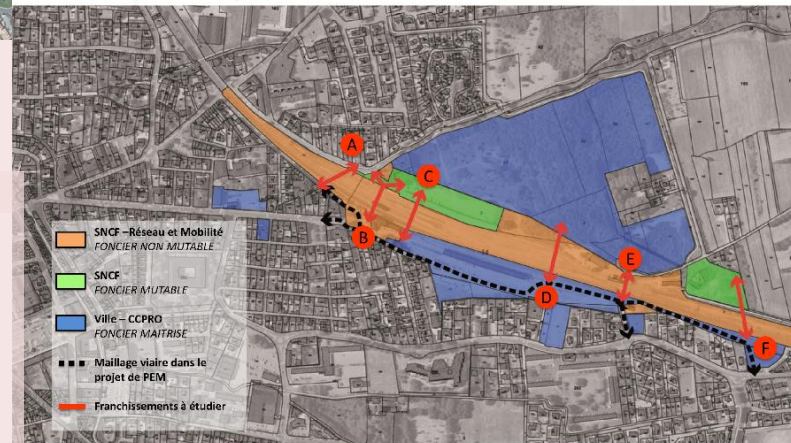
Exemple du BE retenu sur St Cyr (Citadia):

## Diagnostic du degré de qualité des cheminements piétons



Exemple d'un BE ayant répondu sur Morières :

Proposition de « comptages piétons sur 3 h de la journée sur les 2 franchissements de la voie ferrée de part et d'autre de la gare ».





# Partie : Diagnostic Mobilité

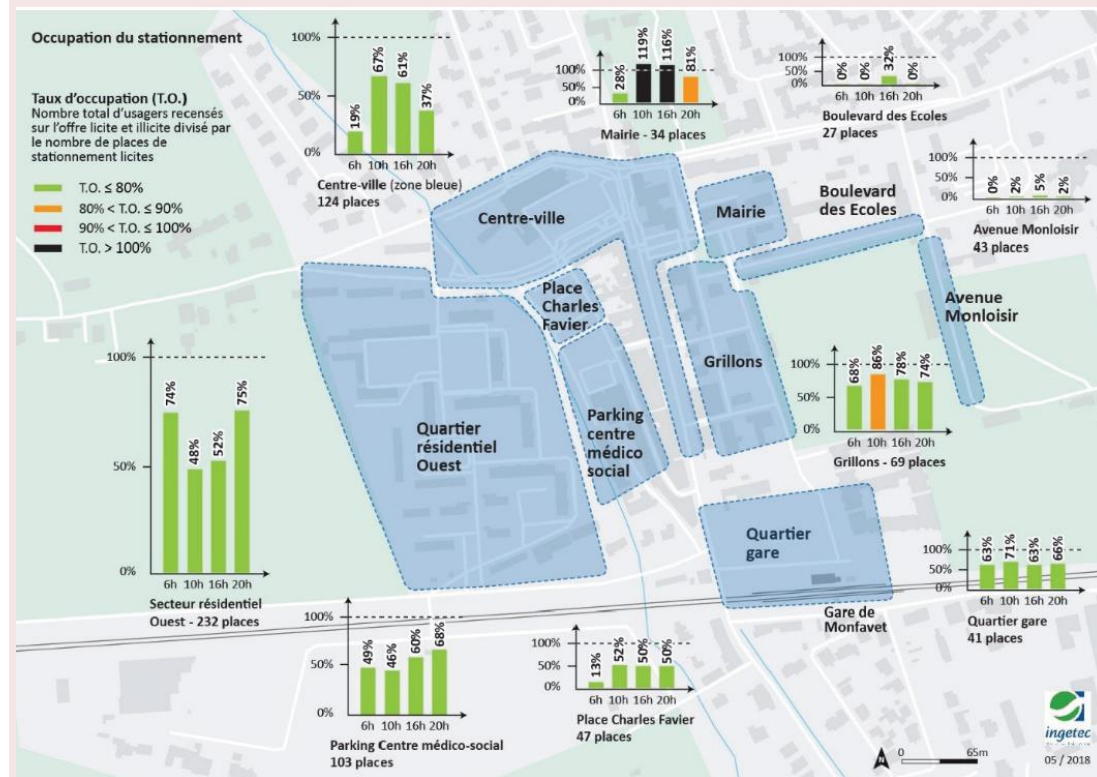
Quand les études mobilité n'existent pas, notamment pour les quartiers de gare pour lesquels le PEM n'est pas encore aménagé, le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

une étude circulation / état de la fréquentation du quartier de la gare (flux de déplacements et de circulation) en termes de déplacements motorisés et en modes doux ;

une étude de stationnement : rotation et occupation, temporalités, besoins actuels et futurs (voitures et vélos), possibilités de mutualisation des parkings. Identification des capacités actuelles du stationnement aux abords de la gare, l'identification des besoins liés au futur PEM et au quartier ainsi que les possibilités de mutualisation. L'étude apportera des compléments de connaissance concernant les pratiques de stationnement sur le périmètre du quartier gare ;

Exemple du BE retenu sur Montfavet :

Exemples analyse du taux d'occupation du stationnement :



# Partie : Diagnostic Mobilité

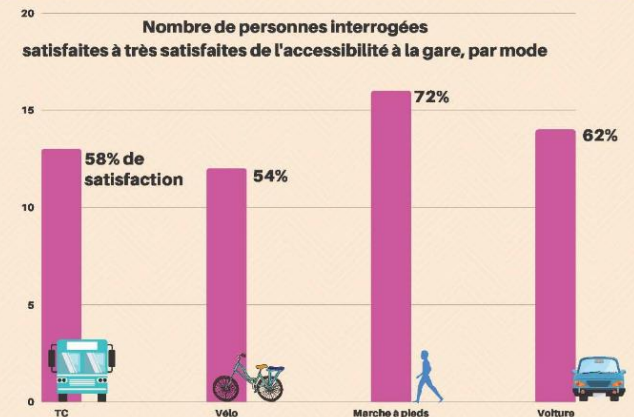
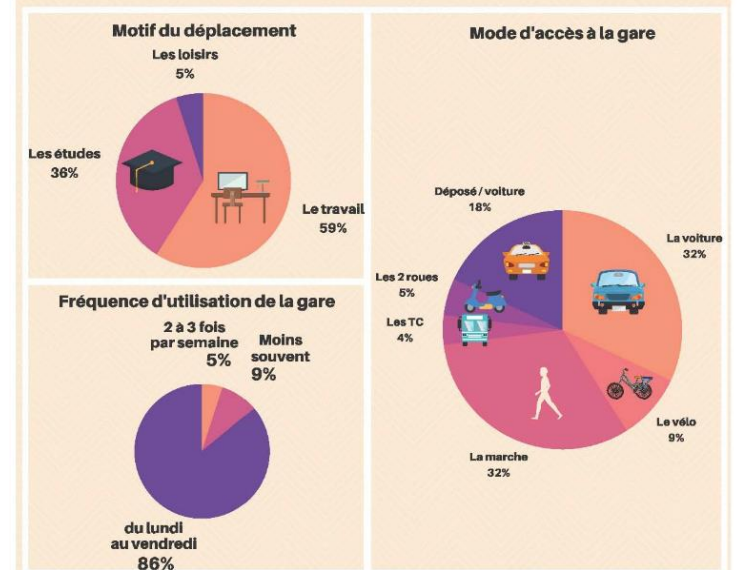
Quand les études mobilité n'existent pas, notamment pour les quartiers de gare pour lesquels le PEM n'est pas encore aménagé, le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

**une enquête clientèle gare** : définition des pratiques et usages actuels de la gare, appréhension du profil des usagers, origine et destination du déplacement, motif, fréquence ;

**un zoom sur le fonctionnement du PEM et de l'intermodalité actuelle.**

Exemple du BE retenu sur Morières (SCE) :

## Enquête en gare des usagers:



# Les exigences et expertises préconisées dans le CCTP

## Les différentes phases du CCTP :

- 1/Contexte et enjeux
- 2/Diagnostic mobilités
- **3/Diagnostic urbain et foncier**
- 4/Élaboration du projet urbain
- 5/Traduction réglementaire dans le PLU
- 6/Phase opérationnelle
- 7/Concertation et stratégie de communication



# Partie : Diagnostic urbain et foncier

le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

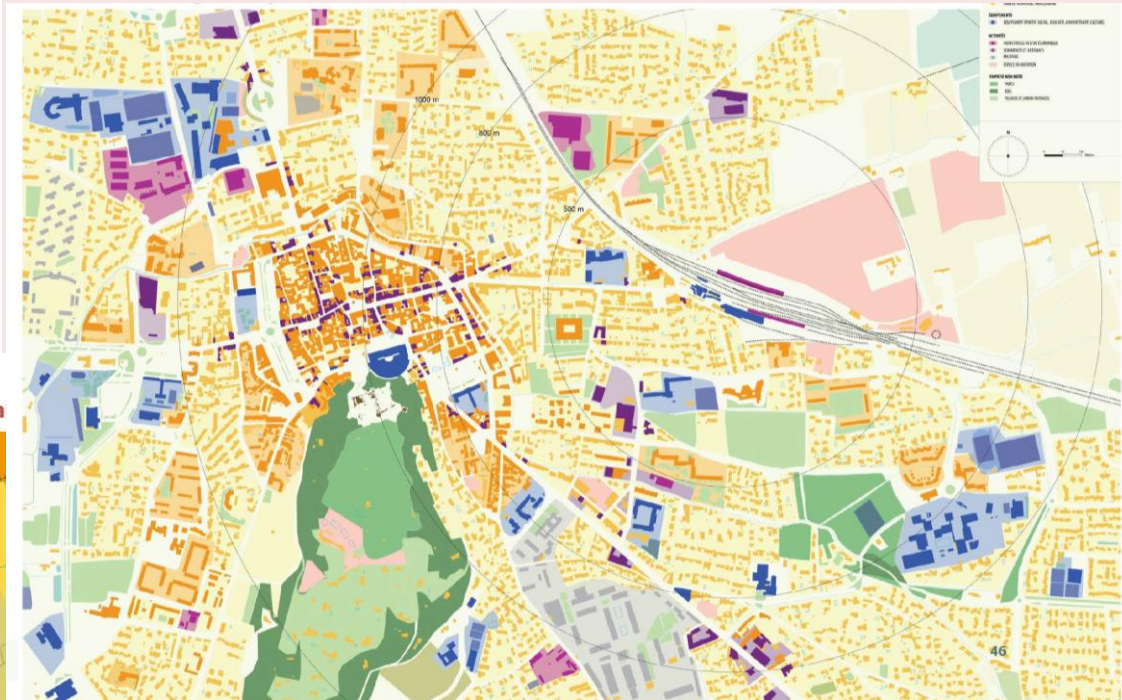
**Analyse du fonctionnement urbain du quartier gare :** usages, fonctions urbaines, rapport à l'environnement urbain proche ;

Equipements

Quelles usages (programmes) et services de proximité entre Ville et Na



Exemple du BE retenu sur Orange :



# Partie : Diagnostic urbain et foncier

le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

**Analyse de l'environnement urbain** dans lequel s'insère le projet : formes urbaines et architecturales, qualité des espaces publics, perspectives paysagères, éléments de patrimoine remarquables, ambiances/perceptions/ (analyse sensible) ;

Exemple du BE retenu sur Orange :

formes urbaines, densité du quartier, taux d'imperméabilisation





# Partie : Diagnostic urbain et foncier

le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

**Identification des éléments de patrimoine urbain et naturel** (canaux, roubines, arbres, bâti...) présents sur le site et à mettre en valeur ;

**Une analyse de la qualité des espaces publics** intégrant un zoom sur le traitement des abords du PEM ;

Exemple du BE retenu sur Montfavet :

**Patrimoine végétal et espaces publics**





# Partie : Diagnostic urbain et foncier

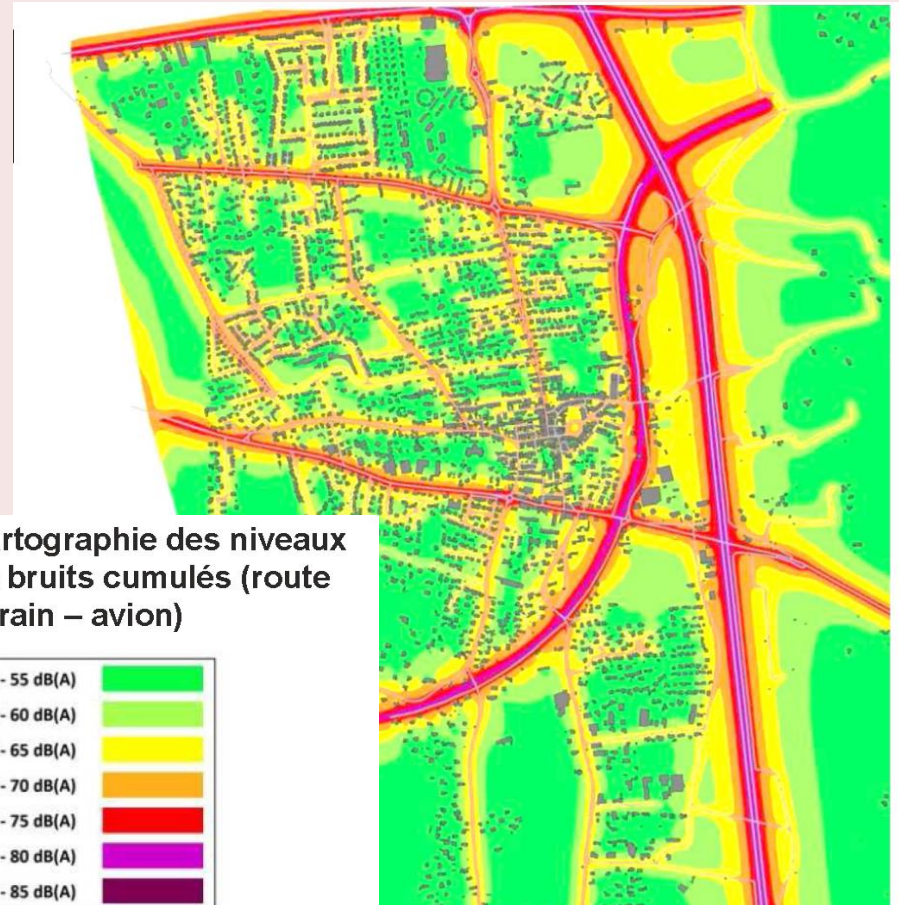
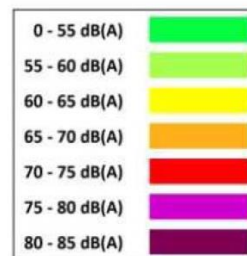
le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

**Analyse de l'environnement urbain**  
dans lequel s'insère le projet : formes urbaines et architecturales, qualité des espaces publics, perspectives paysagères, éléments de patrimoine remarquables, ambiances/perceptions/ (analyse sensible) ;

Exemple du BE retenu sur Morières (SCE) :

**La prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures :**

Cartographie des niveaux de bruits cumulés (route – train – avion)

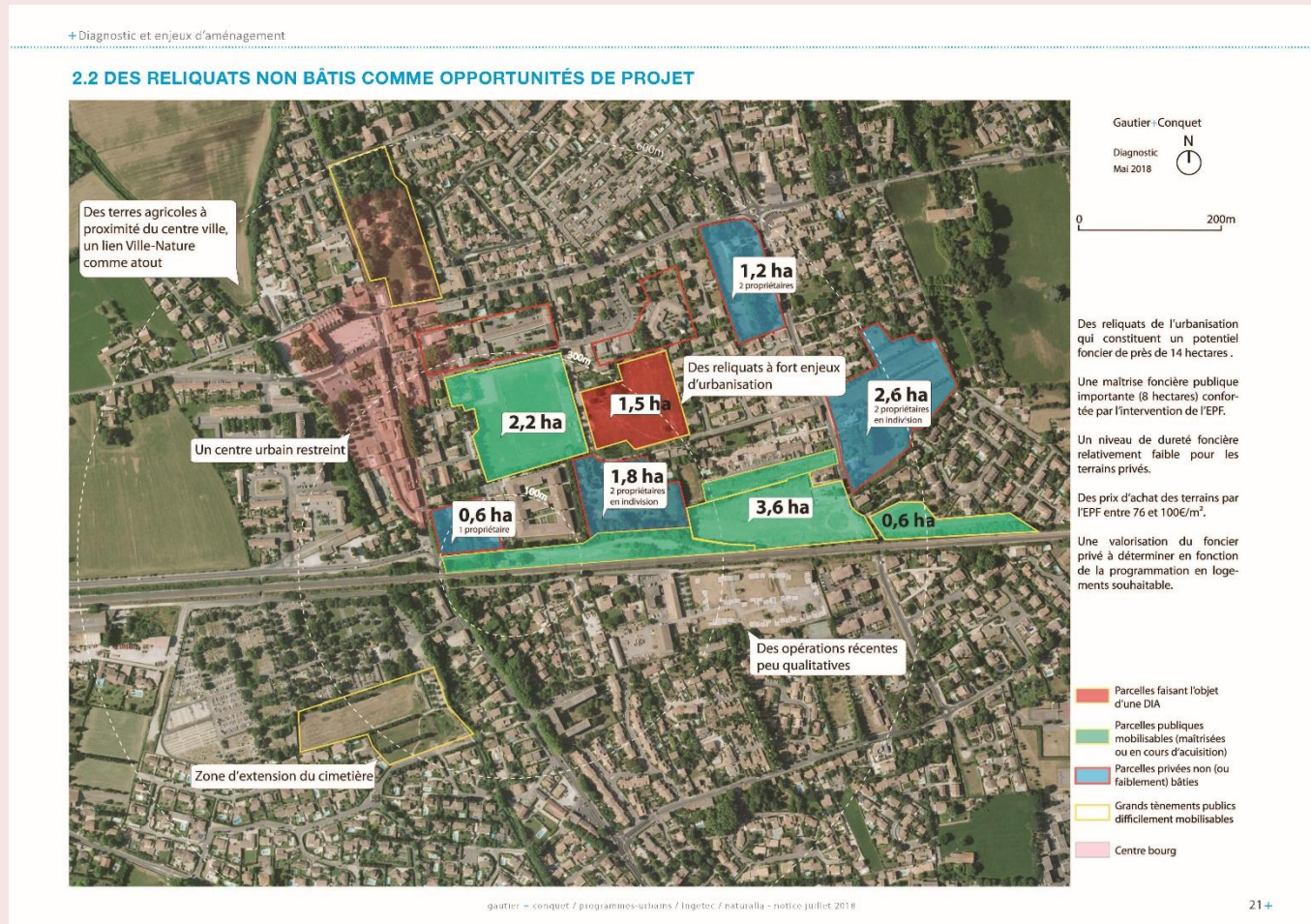


# Partie : Diagnostic urbain et foncier

le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

Analyse du potentiel de développement urbain : repérage du foncier et immobilier mutable et évaluation du degré de dureté foncière des espaces mutables identifiés ;

Exemple du BE retenu sur Montfavet:





# Partie : Diagnostic urbain et foncier

## le CCTP pourra cibler les analyses suivantes : la dureté foncière

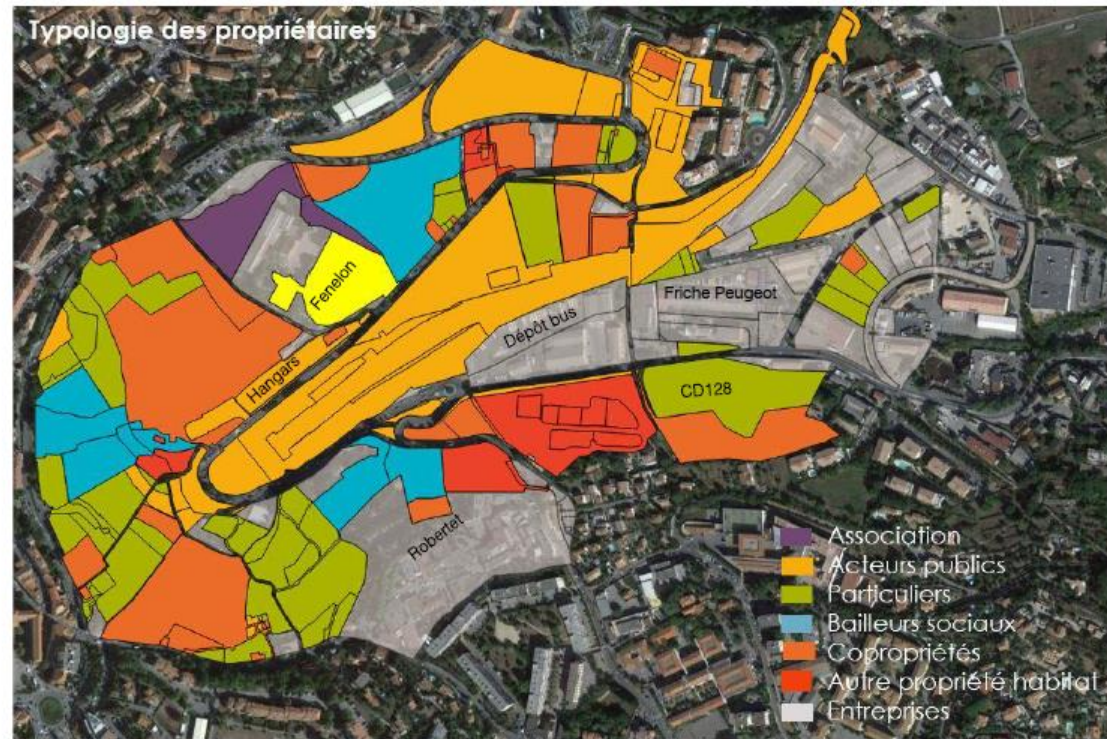
### Exemple du BE retenu sur Morières :

#### Analyse qui portera sur :

- « la détermination du statut juridique de la propriété et de la structure foncière ;
- la définition du régime de domanialité (avec notamment une étude fine de chaque tènement détenu par la SNCF) ;
- la consistance des unités foncières par parcelle ;
- l'identification des activités commerciales, artisanales ou agricoles (afin d'appréhender les contraintes liées à leurs éventuelles évictions) ;
- La présence supposée de polluants ou de matières dangereuses ;
- L'estimation financière du coût des acquisitions. »

### Exemple du BE retenu sur Grasse :

#### Typologie des propriétaires





# Partie : Diagnostic urbain et foncier

## le CCTP pourra cibler les analyses suivantes :

- **Identification des contraintes particulières** à prendre en compte pour envisager l'accueil de nouveaux programmes urbains (**environnementales**, réseaux, voiries, réglementaires...)
- **Indiquer comment ces contraintes peuvent être levées** et si des économies de ressources peuvent être réalisées dans le cas de travaux à mener (ex : renforcement de réseaux ou gestion des eaux pluviales à la parcelle permettant d'éviter le renforcement des réseaux, ...);
- **Identification d'études complémentaires à mener** : ex/ étude de sols, étude faune flore...

Exemple du BE retenu sur Morières:

## Etude de « l'intégration environnementale du quartier » :

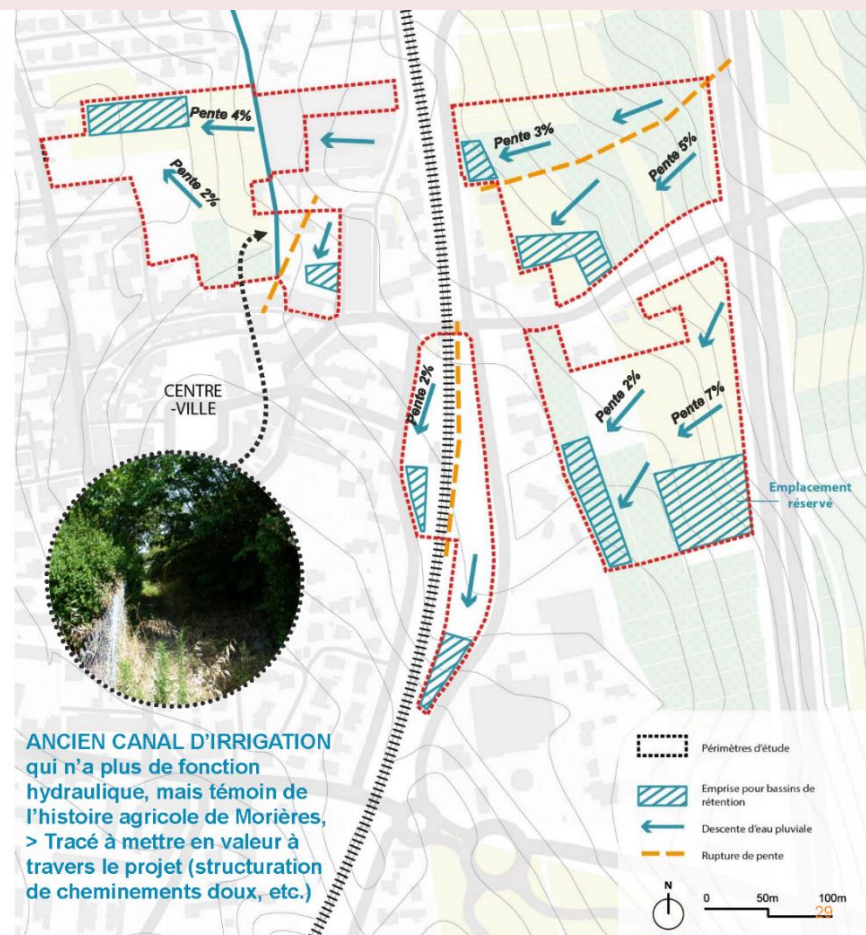
### Une problématique hydraulique liée à la gestion des eaux pluviales

Des secteurs **non concernés par le risque inondation**, mais un **emplacement réservé à prendre en compte** secteur Est, (création d'un bassin de rétention lié au risque d'inondation à l'échelle communale).

Capacité d'infiltration des sites non optimale = pas de noues possibles. **Principe de gestion envisageable : création de bassins de rétention liée à l'urbanisation future suivant la topographie ;**

Environ 0,7Ha d'ouvrages à prévoir (+ 2000m<sup>2</sup> pour emplacement réservé).  
Calculs réalisés sur la base d'une pluie centennale et d'un coeff. de 131/s/Ha).

> Enjeu : Penser l'intégration paysagère des ouvrages de régulation



# Partie : Diagnostic urbain et foncier

## Éléments pouvant être intégrés au CCTP

- **Etude de marché** pour évaluer les besoins et potentialités de développement économique (quels besoins en commerces, services, activités économiques) et d'habitat (nombre et type de logements, modes de financement) s'appuyant nécessairement sur un diagnostic à une échelle plus large ;
- **Analyse de la capacité des réseaux secs et humides et desserte par le numérique**

# Partie : Diagnostic urbain et foncier

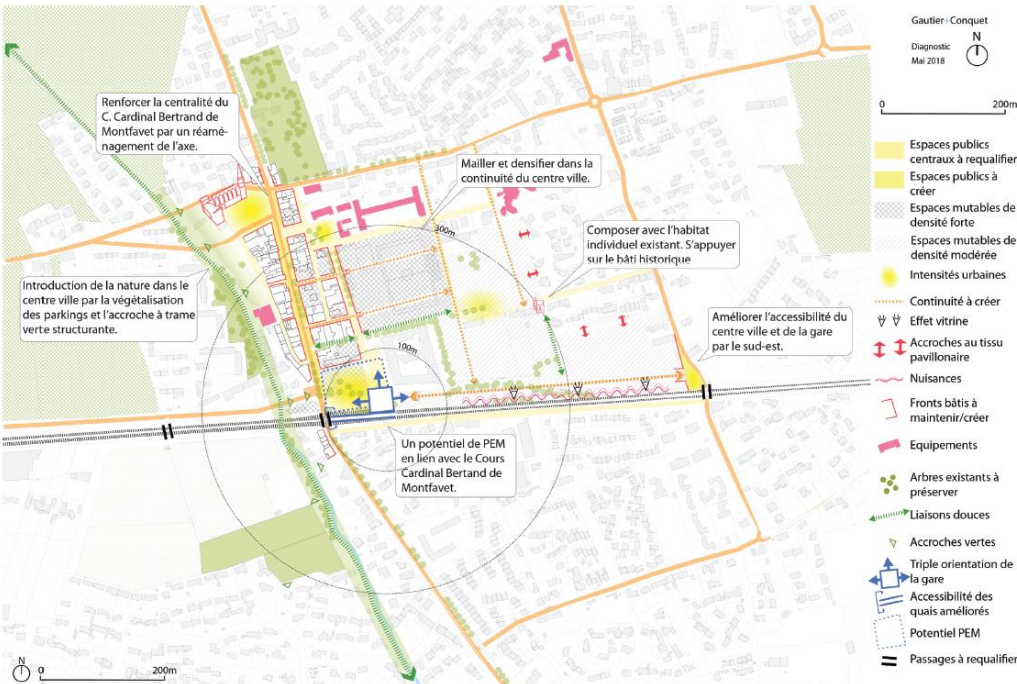
## Définition d'enjeux et d'objectifs permettant d'aller plus loin qu'un simple diagnostic à plat :

Exemple du BE retenu sur Montfavet :

Propositions d'esquisses schématiques afin de traduire les premières orientations et qui permettront de tester :

- « Les limites du projet d'aménagement : il s'agit des points de composition qui ne doivent absolument pas figurer dans les projets, points de rupture à même de créer un débat non profitable au projet ou orientations non pertinentes pour des raisons foncières, économiques ou fonctionnelles ;
- Les invariants programmatiques, à retrouver au sein des différents scénarios possibles ;
- Un degré d'ambition : proposer plusieurs scénarios, au degré d'ambition variable, qui permettra d'orienter les propositions d'aménagement et d'évaluer leur première faisabilité. »

### SYNTHÈSE DES ENJEUX



### 3 PÉRIMÈTRE OPÉRATIONNEL





# Les exigences et expertises préconisées dans le CCTP

## Les différentes phases du CCTP :

- 1/Contexte et enjeux
- 2/Diagnostic mobilités
- 3/Diagnostic urbain et foncier
- **4/Élaboration du projet urbain**
- 5/Traduction réglementaire dans le PLU
- 6/Phase opérationnelle
- 7/Concertation et stratégie de communication

# Partie : Elaboration du projet urbain

## Éléments à intégrer au CCTP :

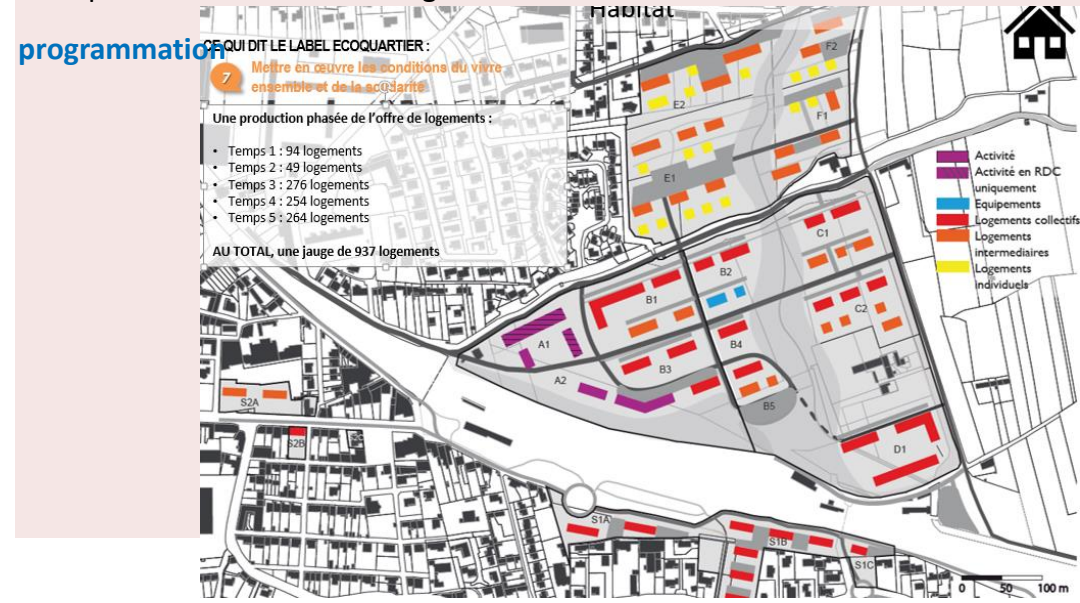
Définir un projet d'aménagement urbain à l'échelle du quartier de gare (ex/ rayon 600) qui comprendra des zooms sur un ou plusieurs périmètres opérationnels

- **Des propositions d'amélioration en termes de fonctionnement urbain**, tenant compte des enjeux de connexion, d'accessibilité, de déplacement avec les quartiers environnements,
- **Une programmation urbaine** (capacité, mixité sociale et fonctionnelle) adaptée au développement du quartier en cohérence avec son rôle à l'échelle de la ville,
- **Un plan de composition urbaine et paysagère** intégrant des exigences en termes de qualité des espaces publics (place des espaces verts, lien social...), gestion des interfaces espaces privés/ espaces publics, valorisation du patrimoine urbain et naturel. Les propositions d'aménagement et/ou de réaménagements des espaces publics devront faire l'objet d'une estimation sommaire des couts;
- **Une délimitation des périmètres opérationnels** pour accueillir les programmes urbains

Exemple du BE retenu sur Montfavet



Exemple du BE retenu sur Orange



# Partie : Elaboration du projet urbain

## Éléments à intégrer au CCTP - suite :

Le projet d'aménagement prendra en compte **les objectifs de développement durable et d'adaptation au changement climatique** (lutte contre les ilots de chaleur, gestion de l'eau, architecture bioclimatique....),

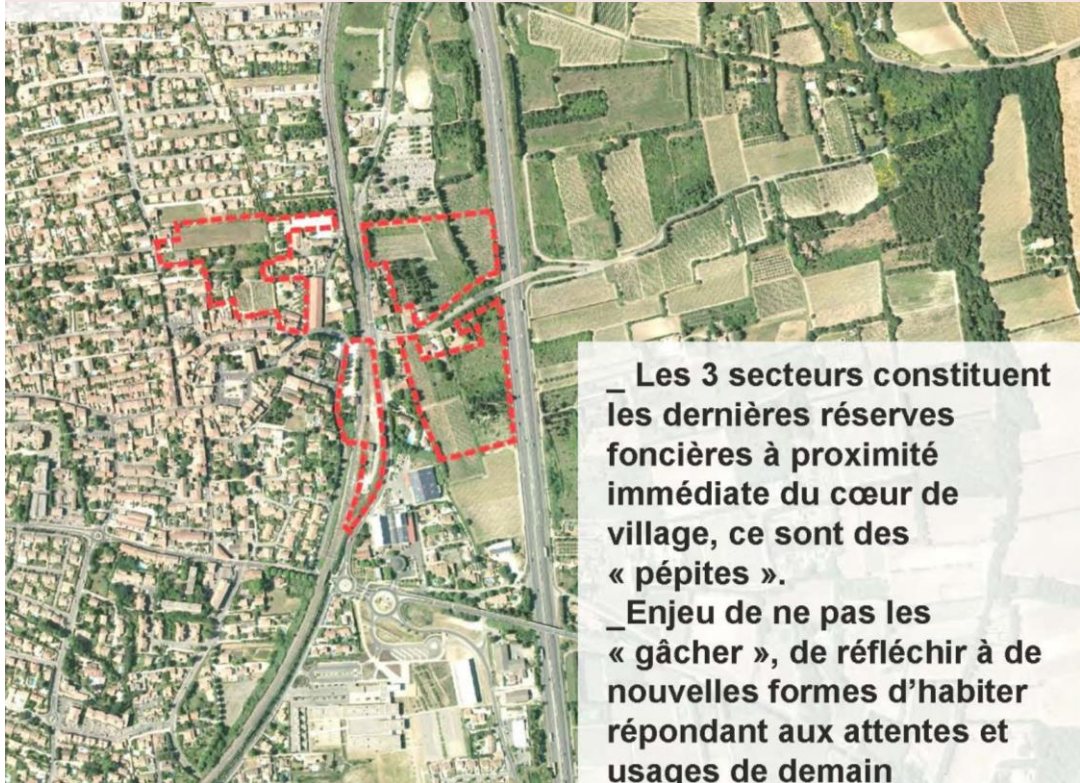
Ce projet d'aménagement à l'échelle du quartier constitue un cadre dans lequel doivent s'insérer les nouveaux programmes urbains qui seront réalisés sur **les périmètres opérationnels**.

Chaque zoom au 1/200<sup>e</sup> ou 1/50<sup>e</sup> (à valider) fera l'objet de **plusieurs scénarios** qui nuanceront notamment les sujets suivants :

- La nature des choix programmatiques en faveur de la mixité fonctionnelle ;
- Le type de développement urbain (composition urbaine, formes urbaines, intensité urbaine,...) ;
- L'organisation du stationnement ;
- Le traitement et usages des espaces publics.
- La prise en compte des modalités d'intégration urbaine des équipements liés au tri sélectif et la gestion des déchets

Exemple du BE retenu sur Morières:

## Les périmètres opérationnels :



**\_ Les 3 secteurs constituent les dernières réserves foncières à proximité immédiate du cœur de village, ce sont des « pépites ».**  
**\_ Enjeu de ne pas les « gâcher », de réfléchir à de nouvelles formes d'habiter répondant aux attentes et usages de demain**



# Partie : Elaboration du projet urbain

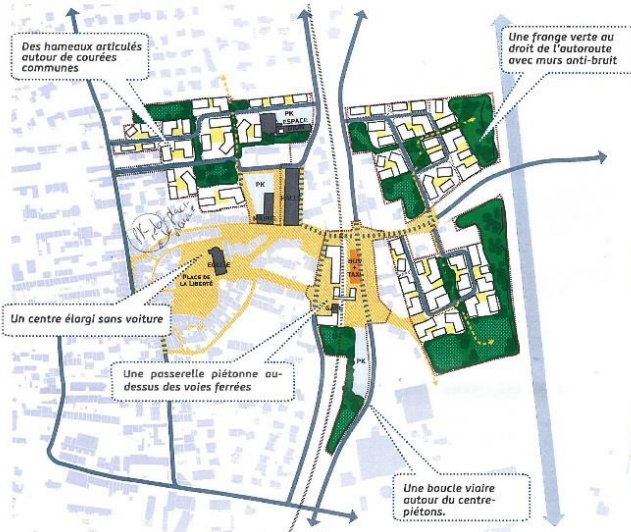
## Exemple 3 scénarios d'aménagement sur le Quartier de gare de Morières

### # SCÉNARIO 1

#### UN CHAPELET DE SQUARES ET DE HAMEAUX

Un centre élargi, sans voiture. Un quartier Gare structuré par un chapelet de squares et de hameaux, à l'esprit villageois.

##### # SCHÉMA DE CONCEPT



##### # RÉFÉRENCES D'AMBIANCES



##### # VUE D'ENSEMBLE \_ MORIÈRES EN 2030 ?



##### PROGRAMMATION

**Périmètres**  
 République: 3,1 Ha  
 Gare : 1,7 Ha  
 Est : 5 Ha  
**TOTAL : 9,8 Ha**

**SDP**  
 République: 13813m<sup>2</sup> lgts  
 Gare : 2216 m<sup>2</sup> bureaux + 776m<sup>2</sup> lgts  
 Est : 27878 m<sup>2</sup> lgts  
**TOTAL : 42467m<sup>2</sup> lgts + 2216m<sup>2</sup> bureaux**

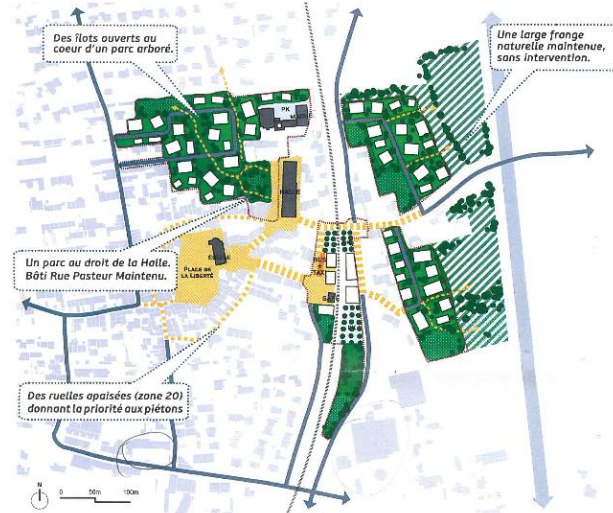
**Programmation**  
 République: 206 lgts (166 coll. + 40 interm.)  
 Gare : bureaux + 12 lgts  
 Est : 421 lgts (372 colle. + 49 interm.)  
**TOTAL : 639 lgts (550 coll. + 89 interm.)**

### # SCÉNARIO 2

#### 3 PARCS AU COEUR DU VILLAGE

Un centre apaisé (zone 20) & une nouvelle façon d'habiter à Morières, au coeur d'un vaste parc.

##### # SCHÉMA DE CONCEPT



##### # RÉFÉRENCES D'AMBIANCES



##### # VUE D'ENSEMBLE \_ MORIÈRES EN 2030 ?



##### PROGRAMMATION

**Périmètres**  
 République: 3,1 Ha  
 Gare : 1,5 Ha  
 Est : 2,6 Ha  
**TOTAL : 7,2 Ha**

**SDP**  
 République: 11814m<sup>2</sup> lgts  
 Gare : 2274 m<sup>2</sup> bureaux  
 Est : 15452 m<sup>2</sup> lgts  
**TOTAL : 27266m<sup>2</sup> lgts + 2274m<sup>2</sup> bureaux**

**Programmation**  
 République: 178 lgts (144 coll. + 34 interm.)  
 Gare : bureaux  
 Est : 234 lgts (197 colle. + 37 interm.)  
**TOTAL : 412 lgts (341 coll. + 71 interm.)**



# Partie : Elaboration du projet urbain

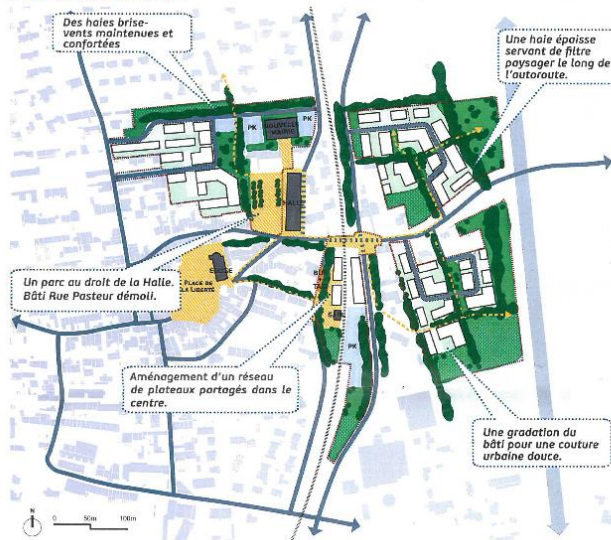
## Exemple 3 scénarios d'aménagement sur le Quartier de gare de Morières

### # SCÉNARIO 3

#### ENTRE LES HAIES GOURMANDES

Un quartier structuré par des haies brise-vents & une gradation progressive du bâti, en transition douce avec le tissu existant.  
Une intervention minimale en hyper-centre (plateaux apaisés).

#### # SCHÉMA DE CONCEPT



#### # RÉFÉRENCES D'AMBIANCES



#### # VUE D'ENSEMBLE \_ MORIÈRES EN 2030 ?



#### PROGRAMMATION

**Périmètres**  
République: 3,1 Ha  
Gare : 1,4 Ha  
Est : 5 Ha  
**TOTAL : 9,5 Ha**

**SDP**  
République: 12771m<sup>2</sup>  
lgts  
Gare : 2437 m<sup>2</sup> bureaux  
Est : 24162 m<sup>2</sup> lgts  
**TOTAL : 36933m<sup>2</sup> lgts  
+ 2437m<sup>2</sup> bureaux**

**Programmation**  
République: 183 lgts  
(145 coll. + 16 interm. +  
21 indiv groupé)  
Gare : bureaux  
Est : 359 lgts (303  
colle. + 34 interm. + 22  
indiv. groupés)  
**TOTAL : 542 lgts  
(448 coll. + 50  
interm. + 43 indiv  
groupé)**

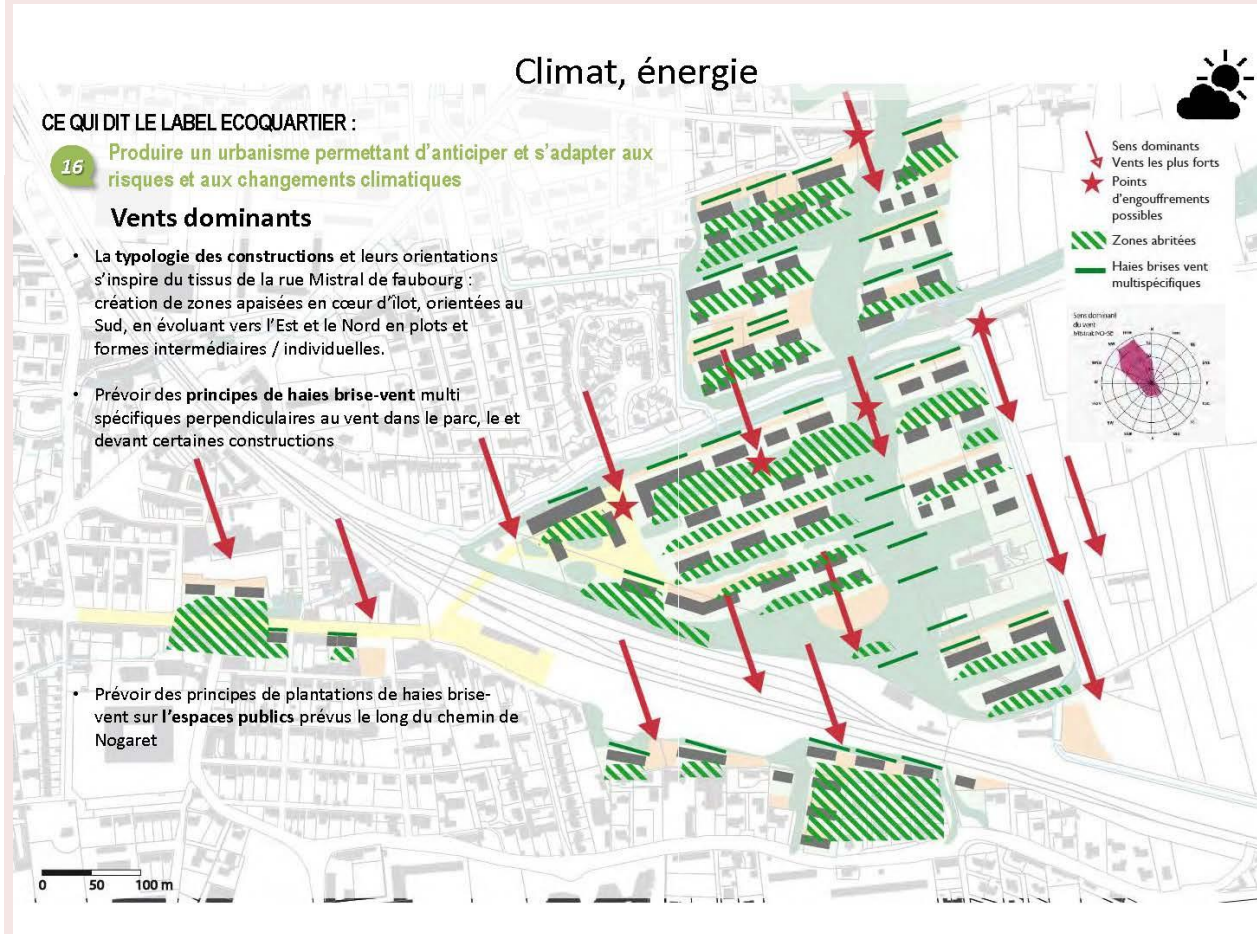
# Partie : Elaboration du projet urbain

## Éléments à intégrer au CCTP - suite :

Le projet d'aménagement prendra en compte **les objectifs de développement durable et d'adaptation au changement climatique** (lutte contre les ilots de chaleur, gestion de l'eau, architecture bioclimatique....),

Exemple du BE retenu sur orange :

### Prise en compte du bioclimatisme:





# Partie : Elaboration du projet urbain

## Éléments à intégrer au CCTP - suite :

**Imposer la réalisation d'Images d'insertion du projet dans le site (image 3D, coupes, maquettes ou vues perspectives, images de référence)**

Etablir un tableau comparatif entre les différents scénarios pour aider au choix du scénario s'appuyant notamment sur des critères de développement durable (type évaluation environnementale du projet) :

- **Analyse des impacts de chaque scénario** (démographiques, scolaires, déplacements, dimensionnement et coût des différents réseaux secs et humides, ...)
- **Degré de réponse des scénarios aux objectifs environnementaux ;**
- Estimation globale du délai de réalisation ;
- Chiffrage sommaire des coûts de réalisation des aménagements/pré-bilan d'aménagement.

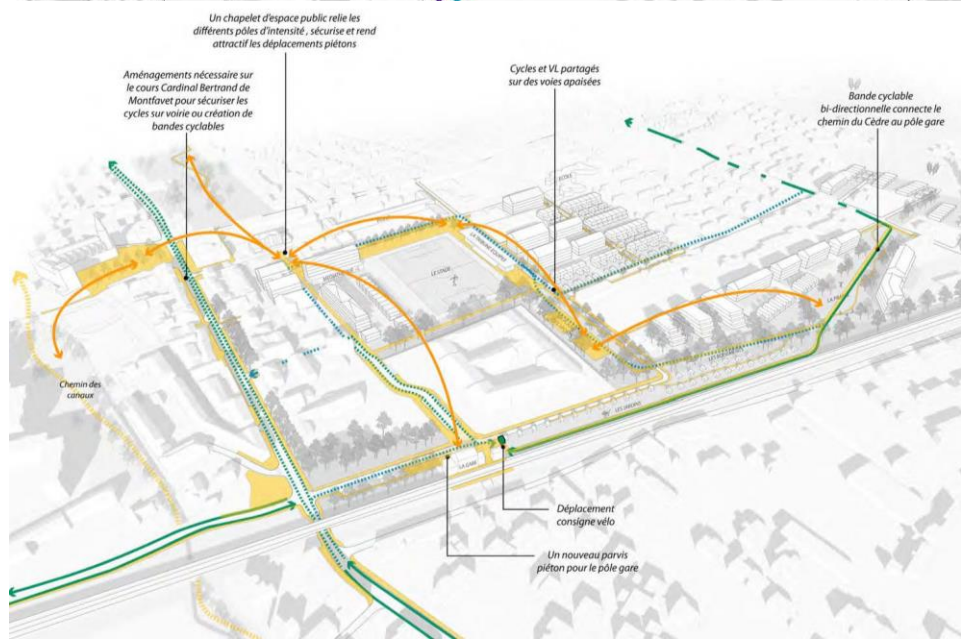
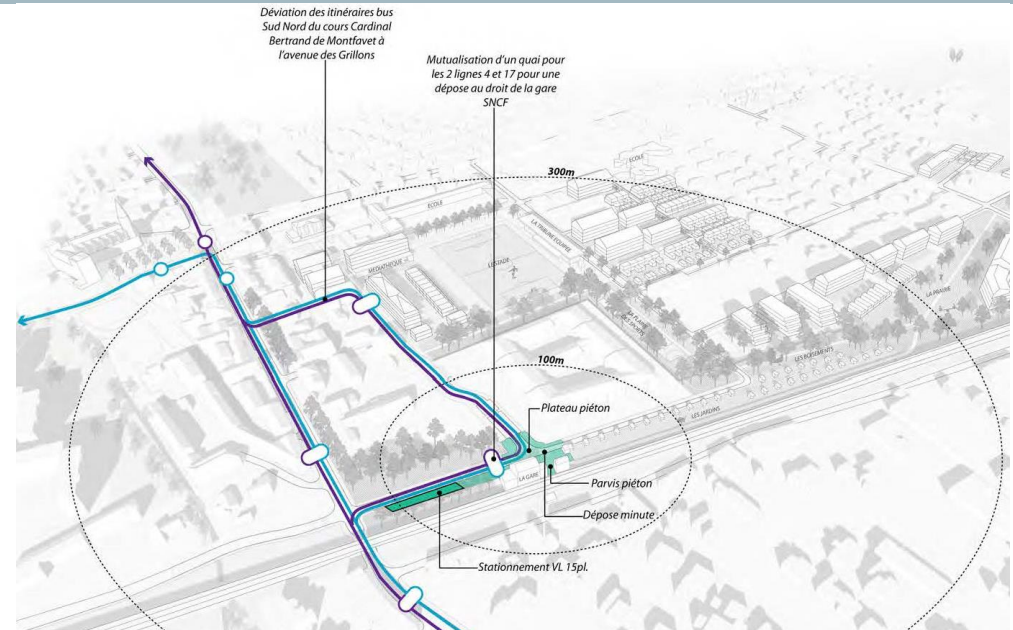


# Partie : Elaboration du projet urbain

## Éléments à intégrer au CCTP :

**Un schéma d'accessibilité et de desserte**, chiffré, visant l'amélioration des déplacements tous modes (véhicules, deux roues, modes doux, transport en commun, franchissement voie ferrée, proposition géométrie des voies...), dans le secteur et son environnement immédiat.

- **Un schéma d'implantation des espaces de stationnements publics et privés** dans le quartier et son environnement immédiat, au nord et au sud de la gare.
- **Lorsqu'il n'y a pas de PEM aménagé, il peut être demandé Un schéma d'aménagement, chiffré, du PEM**, optimisant l'intermodalité et garantissant l'insertion urbaine du PEM au sein du quartier (cohérence du traitement des espaces publics, continuité des itinéraires modes doux...)



# Partie : Elaboration du projet urbain

## Éléments à intégrer au CCTP :

- Définition des périmètres :
  - d'intervention foncière et d'aménagement ;
  - des sous-secteurs opérationnels d'aménagement ;
- Bilan aménageur et/ou promoteur ;
- Proposition de stratégie financière permettant d'équilibrer les bilans et les rendre soutenables et identification de sources de financement possibles ;
- Procédures d'aménagement possibles et analyse comparative des différentes propositions ;
- Echancier global et de phasage des opérations ;



# Partie : tranches optionnelles

## Éléments à intégrer au CCTP en *Tranches optionnelles afin d'anticiper notamment la mise en œuvre opérationnelle du projet* :

- **Traduction du projet en termes d'urbanisme réglementaire si nécessité de modifier ou réviser le PLU ou si procédure en cours ou à venir.**
  - Les principes généraux de desserte ;
  - Les orientations et règles nécessaires à l'intégration architecturale et paysagère du site : emprise du bâti, forme urbaine privilégiée, implantation, ... ;
  - Eventuels programmes d'espaces publics et traitement des abords ;
  - Programmes : nombre de logements, typologie de la zone et des activités autorisées...
- **Selon le choix de la procédure retenue, élaboration de dossiers ou pièces nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet :**
  - Elaboration du dossier de permis d'aménager ;
  - Elaboration du dossier de création de ZAC ;
  - Elaboration du permis valant division primaire ;
  - Etudes environnementales des impacts du projet d'ensemble ;
  - Assistance au concours de maîtrise d'œuvre.

# L'AMI « quartiers de gare » : un outil de mise en œuvre du SRADDET

## REGLES RELATIVES A LA COHERENCE URBA-TRANSPORT DANS LE SRADDET



### Règle N° LD2-Obj35 : Privilégier l'intensification urbaine autour des dessertes en transports collectifs, gares et pôles d'échange en :

- Quantifiant et priorisant la part du développement et du renouvellement urbain devant être programmée dans les quartiers autour des PEM identifiés comme stratégiques par la Région et opportuns par les SCOT
- Fixant des objectifs de qualité urbaine, architecturale, et environnementale pour les programmes d'aménagement au sein des quartiers de gare ou de PEM

#### Application régionale

Pôles d'échanges identifiés comme stratégiques par la Région (en milieu urbain dense et en milieu urbain moins dense), et présentant un potentiel de développement urbain

#### Opportunité identifiée par le SCOT selon deux critères

- Fonction du PEM dans le réseau de transport : PEM identifiés comme stratégiques par la Région dans sa stratégie des gares et PEM : « Gares de forte affluence en milieu urbain dense » et « Gares à enjeu d'aménagement en secteur urbain moins dense »
- Situation du PEM dans l'environnement urbain, niveau d'insertion urbaine notamment, à apprécier par les SCOT