



MARCHÉ PUBLIC DE SERVICES

**Conduite d'opération pour la création/réalisation
d'une Zone d'Aménagement Concertée
au lieu-dit « Daweid » à Issenheim**

**Marché public passé en procédure adaptée
(article R2123-1 du Code de la Commande Publique)**

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIÈRES

N° d'identification du marché : 68 – CCRG – 2020 – ECO – 51

**Communauté de Communes de la Région de Guebwiller
1 rue des Malgré-Nous
BP 80114
68502 GUEBWILLER CEDEX
Tél : 03 89 62 12 34
Fax : 03 89 62 12 20
Courriel : infos@cc-guebwiller.fr**

ARTICLE 1 – OBJET DU MARCHÉ - IDENTITÉ DE L'ACHETEUR

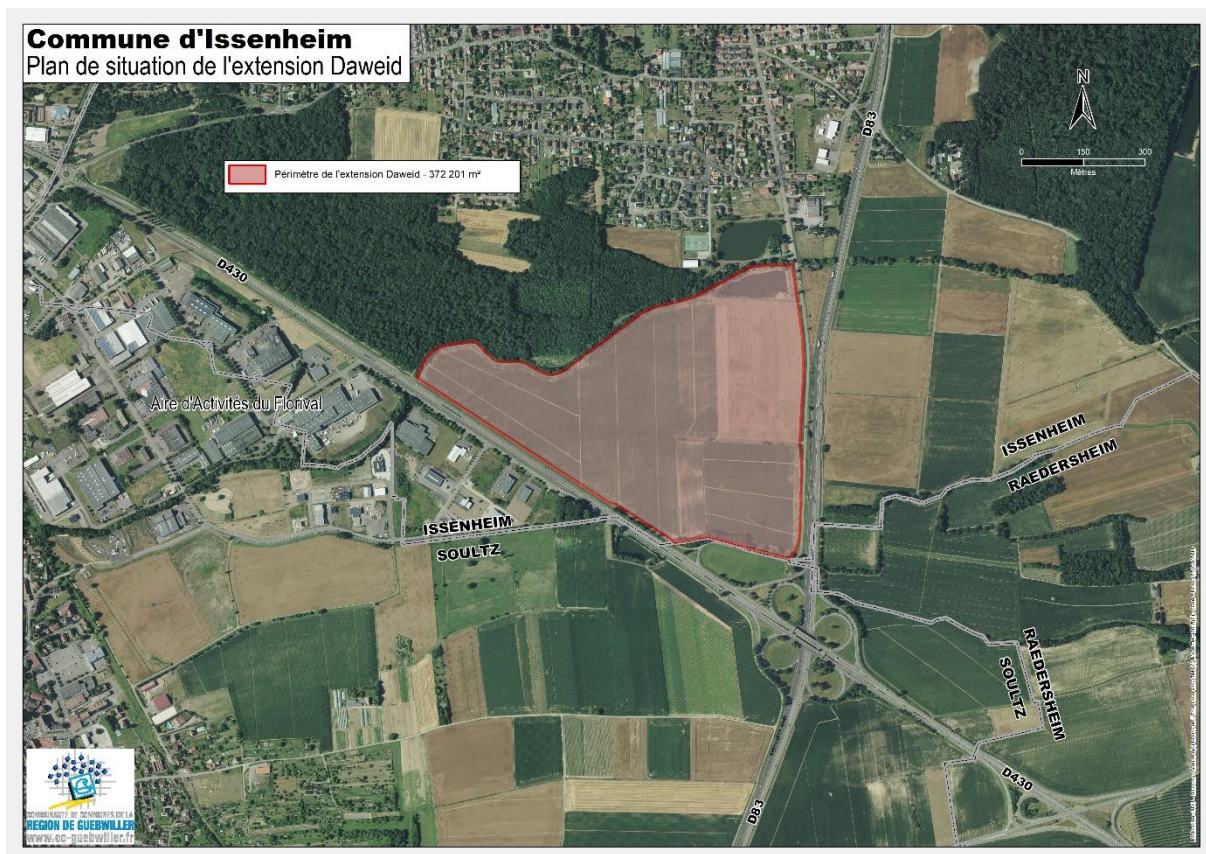
Le présent marché a pour objet une mission de conduite d'opération visant à mener le travail pré-opérationnel nécessaire à la création/ réalisation par la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller (CCRG) d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) à vocation de Zone d'Activités Economiques au lieu-dit « Daweid » à Issenheim.

Il s'agit d'un marché public de « conduite d'opération » (article L2422-3 du Code de la commande publique) ayant pour objet une assistance générale à caractère administratif, financier et technique.

ARTICLE 2 – ETAT DES LIEUX

La CCRG a acquis 27 hectares environ de terres agricoles au lieu-dit « Daweid » sur les 37 hectares que compte la globalité du site. L'ambition pour la collectivité est d'y aménager une zone d'activités économiques. Celle-ci doit permettre de prendre le relai de l'Aire d'Activités du Florival qui arrivera à saturation sous peu.

La vocation de zone d'activités économiques est la vocation principale de la future ZAC mais celle-ci sera également susceptible d'y accueillir des équipements annexes.



Urbanisme

La zone Daweid est répartie en zone NF (naturelle et forestière) et A (agricole). Aucune construction n'est donc possible pour l'heure. Une partie du site est également classé en zone inondable.

La zone « Daweid » est inscrite au SCOT comme ZAE de type 1, en tant que site stratégique d'intérêt départemental et régional.

La configuration règlementaire actuelle empêche une révision du PLU d'Issenheim afin de basculer cette zone en UE (économique). La CCRG, titulaire de la compétence « Plan Local d'Urbanisme » a en effet lancé une procédure d'élaboration d'un PLUi qui limite les possibilités de modifications des PLU communaux.

Considérant les contraintes règlementaires et le souhait de la CCRG de voir ce projet rapidement sortir de terre, la procédure de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) semble être l'outil le mieux adapté et présentant le plus de souplesse.

La réalisation de la ZAC (phase administrative) devra être approuvée au cours du premier semestre 2023 (phase 1).

Considérant cet échéancier, il n'est pas envisageable d'attendre l'approbation du futur PLUi afin d'y intégrer le site Daweid en tant que zone à vocation économique. Il convient donc de mener, en parallèle, une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité (DP/MC) du PLU d'Issenheim afin de permettre la création d'une ZAC dans les meilleurs délais.

La CCRG attache une importance particulière à ce que le projet d'aménagement soit vertueux d'un point de vue environnemental et intègre la notion de qualité architecturale et paysagère.

Evaluation environnementale / Etude d'impact

La CCRG a démarré, en mars 2020, un état initial de l'environnement avec étude faune/flore sur le site « Daweid ». L'ensemble de l'étude sera mis à disposition du prestataire dès son rendu en avril 2021.

Toutefois, le projet de ZAC devra faire l'objet d'une étude d'impact qui reprendra pour partie les conclusions de l'état initial de l'environnement en cours. A cela il conviendra de compléter l'étude d'impact avec notamment les thématiques suivantes :

- Zones humides (présence d'une zone inondable)
- Acoustique (présence de deux voies rapides)
- Aspect paysager (entrée de ville)
- Electromagnétique (présence d'une ligne HT)
- Risques (oléoducs/gazoducs)
- Séquence ERC (Eviter/Réduire/Compenser)
- Pollution de l'air

Les terrains acquis par la CCRG continuent d'être exploités par un agriculteur, la mise à disposition est formalisée via un commodat/prêt à usage résiliable à tout moment.

Accessibilité de la zone

L'accessibilité du site est pour l'instant inexistante.

En partenariat avec le Conseil Départemental, un marché d'étude de faisabilité relative au projet de réaménagement de l'échangeur et de desserte de la future zone « Daweid » a été lancé et attribué. L'exécution de la mission se déroule en deux phases distinctes :

- Phase 1 : Diagnostic, rendu pour fin novembre 2020
- Phase 2 : Etudes préliminaires de faisabilité en fonction des hypothèses validées par les partenaires

Les conclusions de l'étude seront mises à disposition du prestataire afin de lui permettre de réaliser ses missions.

L'accès au Daweid peut s'imaginer de plusieurs manières :

- Réaménager l'échangeur D83/D430 et créer une sortie Daweid
- S'appuyer sur la voie de sortie pour Issenheim de la D430 au niveau de l'échangeur D83/D430
- Développer un carrefour giratoire sur la D430 permettant à la fois de desservir l'AAF et Daweid
- Envisager une voie parallèle à la D430 empruntant le chemin défrèvement du Conseil Départemental avec un accès depuis le rond-point Mader
- Réaliser un ouvrage d'art surplombant la D430 et reliant l'AAF à Daweid.

Fouilles archéologiques

La zone sera soumise à des fouilles archéologiques préventives.

Compensation agricole

Le projet Daweid répond aux critères « études préalables et compensation agricole ».

Ainsi, avant d'entamer les travaux, la CCRG devra réaliser une étude préalable de son projet en rapport avec l'économie agricole du territoire où le principe Eviter/Réduire/Compenser viendra s'imposer. L'étude devra être transmise au Préfet qui la remettra à la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) qui formulera un avis.

Il paraîtrait opportun de mettre en lumière la zone inondable et, plutôt que de verser une indemnité agricole de compensation numéraire, il serait souhaitable de favoriser un projet agricole sur cette surface restante. Les textes réglementaires intègrent les notions de circuits courts, de diversification de l'agriculture, de plus-value des produits agricoles. La mise en place d'une ou deux exploitations en maraîchage bio ou permacole permettrait ainsi à la CCRG de répondre à cette compensation agricole.

Coûts

Le coût estimatif de Travaux de la future ZAE est estimé à 7 000 000 euros HT hors coûts d'accessibilité de la future ZAE, divers frais d'études et mesures compensatoires.

Délais / phasage

Le présent marché est conclu pour une durée globale prévisionnelle de 30 mois, allant de sa date de notification jusqu'à la date d'achèvement de l'ensemble des missions confiées au titulaire.

Le présent marché est relatif à la phase 1 pré-opérationnelle de faisabilité se rapportant à la mise en œuvre de la Déclaration de Projet/Mise en Compatibilité (DP/MC) du PLU d'Issenheim et à la création/réalisation administrative de la ZAC (objet du présent marché)

La réalisation de la ZAC (phase administrative) devra être approuvée au cours du premier semestre 2023 (phase 1).

ARTICLE 3 – CONTENU DES MISSIONS

3.1 Stratégie, schéma d'aménagement d'ensemble et planning prévisionnel

Le titulaire propose, au démarrage de la mission, une stratégie de mise en œuvre de l'ensemble des procédures administratives à mettre en œuvre dans le cadre de la phase 1 intégrant notamment :

- Le recensement exhaustif de l'ensemble des procédures à mettre en œuvre
- Le recensement exhaustif de l'ensemble des consultations à lancer intégrant un prévisionnel de coût et un échéancier
- La planification des décisions à prendre au niveau des instances de la CCRG et des propositions de réunions intégrant les services de la CCRG et les élus
- L'articulation entre les différentes procédures à mener et une proposition d'optimisation des délais

Le prestataire établit un planning opérationnel complet pour la phase 1 et une ébauche de planning prévisionnel pour la phase 2.

Il veillera à optimiser les délais par la maîtrise des procédures récentes d'évaluation environnementale commune ou coordonnée aux plans/projets et de concertation, afin d'éviter la multiplication des procédures et l'allongement des délais.

Le prestataire doit établir, a minima trois ébauches de schéma d'aménagement d'ensemble du site (proposition de découpage parcellaire, d'implantation des réseaux et de la voirie...) intégrant les contraintes urbanistiques connues à ce jour. S'agissant de l'accessibilité, il se basera sur les premiers rendus de l'étude de faisabilité réalisée en partenariat avec le Département.

3.2 Bilan prévisionnel d'opération et gestion financière

Le prestataire a pour mission d'établir un bilan financier prévisionnel d'opération intégrant :

- les conditions prévisionnelles de commercialisation (cible, prix...) prenant en compte les conditions existantes du marché
- les coûts prévisionnels d'aménagement des infrastructures de l'ensemble de l'opération

Le prestataire assurera :

- le recueil de l'ensemble des éléments financiers permettant d'établir un prévisionnel des coûts d'opération et l'élaboration d'une enveloppe budgétaire prévisionnelle destinée à apporter les éléments nécessaires pour la phase d'aménagement
- le recueil de tous les éléments financiers et échéanciers prévisionnels nécessaires à l'établissement et la mise au point par la CCRG des dossiers de demandes de subvention ou de financement.
- le rendu trimestriel d'un rapport de suivi financier de l'opération intégrant l'ensemble des coûts engagés et prévisionnels de l'opération.

3.3 Assistance rédactionnelle et organisationnelle

Le titulaire assure un pilotage et une assistance organisationnelle et rédactionnelle dans la mise en œuvre des différentes procédures administratives inhérentes au projet.

Le prestataire a notamment pour mission :

- d'assurer un suivi des différentes procédures administratives jusqu'à l'obtention des autorisations et assurer un conseil auprès de la CCRG
- de rédiger les projets de délibérations à soumettre au Conseil de Communauté durant toute la phase 1
- d'assurer le travail rédactionnel se rapportant aux dossiers de consultation des prestataires externes/bureau d'études dans le cadre des différentes études/marchés à lancer (cf. ci-après études dites « complémentaires »), ceci en lien avec le service « Marchés publics » de la CCRG, et assister la CCRG pour le choix des prestataires et entreprises.
- d'assurer l'organisation de la phase de concertation (DP/MC + ZAC), rédiger des documents de la concertation en vue de l'enquête publique et participer aux réunions publiques
- d'assurer les formalités de publicités préalables à l'enquête publique
- d'assurer une assistance dans les relations avec le commissaire enquêteur et rédiger le mémoire en réponse au commissaire-enquêteur
- d'assister la CCRG dans ses relations avec l'autorité environnementale et rédiger le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et des collectivités intéressées
- de rédiger les différents rapports et mémoire en lien avec l'Etat et les collectivités concernées, le commissaire enquêteur...
- relire et analyser les rendus des différents prestataires (étude d'impact, dossier de mise en compatibilité, autorisation environnementale, étude de compensation agricole...)
- de rédiger le dossier de mise en œuvre de la DP/MC (définition de l'intérêt général, rapport de présentation, etc...) et suivi de la procédure jusqu'à son terme
- de rédiger les dossiers de la création/réalisation de la ZAC et suivi des procédures jusqu'à son terme
- d'assurer la gestion du dossier de la compensation agricole et mener les procédures à terme

Le prestataire aura à sa charge, éventuellement par co-traitance ou sous-traitance, la gestion administratives des dossier DP/MC et la création/réalisation de la ZAC.

L'ensemble des études dites « complémentaires » seront menées par des prestataires externes. Le prestataire assistera la CCRG dans le cadre des consultations à mener (cf. infra). Sans que la liste ne soit exhaustive, il s'agit des études suivantes :

- Evaluation environnementale / Etude d'impact : étude milieux naturels/faune-flore, étude nuisances sonores (présence de deux voies rapides), pollution de l'air, étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables, étude d'impact résiduel pour les

espèces protégées avec demande de dérogation, étude électromagnétique (passage d'une ligne Haute Tension), zones humide (présence d'une zone inondable), aspect paysager (entrée de ville), risques (oléoducs/gazoducs), séquence ERC (Eviter/Réduire/Compenser)

- étude de déplacement
- étude d'impact agricole
- études de sol
- diagnostic archéologique
- Levé topographique et études géotechniques...
- Maîtrise d'œuvre urbaine (phase 1 et 2)

3.4 Mission de coordination et d'information

Le titulaire est tenu à une obligation d'information et de conseil auprès de la CCRG.

Le prestataire assistera la CCRG dans la tenue des différentes réunions à mener à la fois en interne et en externe auprès des partenaires.

Le prestataire fera une présentation de l'opération, au fur et à mesure de son avancée, auprès des élus lors de différentes réunions de type : COPIL, conférence des maires, commissions réunies ou conseil de communauté.

Le titulaire élabore et transmet les supports de présentation soumis à validation de la CCRG au plus tard quinze (15) jours avant la réunion et adresse un projet de compte rendu dans les cinq (5) jours suivants la réunion.

Il apporte également une assistance à la CCRG lors de réunions avec les élus du territoire, les associations et les usagers.

3.5 Rapport d'avancement trimestriel

Une réunion trimestrielle sera programmée entre le prestataire, les services de la CCRG et les élus du ressort (Président/Vice-Président et/ou COPIL).

Pour ce faire, le titulaire assure la production d'un rapport d'avancement trimestriel qu'il transmet à la CCRG au moins une semaine avant la date de réunion. Il y rend compte de l'avancée administrative et financière de l'opération, ainsi que des contacts et relations entretenus avec des tiers concernés par l'opération (collectivités locales, associations, propriétaires fonciers, riverains, etc.).

Il assure la rédaction des comptes rendus de ces réunions qu'il transmettra à la CCRG au plus tard 5 jours francs après la tenue de la réunion.

ARTICLE 4 – ORGANISATION DE L'EQUIPE

L'équipe en charge de la réalisation des prestations sera pluri-disciplinaire.

Les missions du titulaire seront exercées sous la responsabilité d'un Chef de Projet (CDP). La désignation de ce dernier est nominative et ne peut être changée sans accord de la CCRG.

Le CDP formera et organisera une équipe selon les compétences demandées et dont il assurera la coordination. Il sera également le référent et le garant de la bonne exécution de l'ensemble des missions du titulaire.

ARTICLE 5 – TRANCHE OPTIONNELLE – PROCEDURE D'EXPROPRIATION

La CCRG ne dispose pas, pour l'heure, de la maîtrise foncière de l'ensemble du site.

L'acquisition des dernières parcelles nécessaires à l'aménagement de la ZAC fait actuellement l'objet d'une négociation entre la CCRG et les propriétaires des parcelles.

En cas d'échec de cette procédure d'acquisition amiable, le prestataire sera chargé d'engager et de suivre une procédure de DUP simplifiée conformément à l'article R112-5 du Code de l'Expropriation.

La mission du prestataire comprendra une mission d'assistance et de conseil auprès des services de la CCRG dans la mise en œuvre de la DUP et de la phase d'expropriation (coût forfaitaire).

Fait à :

Le :

Lu et approuvé

(Cachet du candidat -

Signature du représentant habilité)