



**VILLE DE MARSEILLE  
DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE URBANISME FONCIER PATRIMOINE  
DIRECTION DE L'URBANISME**

**MISSION D'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL  
auprès de la Ville de Marseille**

**Cahier des Clauses Techniques Particulières ( C.C.T.P)**

**Numéro de la consultation : 2020\_42104\_C020**

# **SOMMAIRE**

1- LE CONTEXTE.....	3
2- LA PRESTATION DE L'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL.....	3
3- LA MISSION.....	4
3.1 - PREMIER VOLET : Mission de conseil et d'assistance sur la qualité architecturale et urbaine des projets.....	4
3.1.1 Contenu de la mission.....	4
3.1.2 Conditions d'exécution de la mission spécifique à la commission d'architecte urbaniste conseil.....	5
3.2 - DEUXIÈME VOLET : Mission de pédagogie architecturale et urbaine destinée au personnel de la Direction de l'Urbanisme.....	6
3.2.1 Contenu de la mission :.....	6
3.2.2 Conditions d'exécution de la mission :.....	7
3.3 - TROISIÈME VOLET : Les missions de thématiques générales.....	7
3.3.1 Contenu de la mission :.....	7
3.3.2 Conditions d'exécution de la mission :.....	8
4. PILOTAGE ET SUIVI TECHNIQUE .....	8
5. CONDITIONS D'EXÉCUTION.....	8
6. OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES.....	9

## **1- LE CONTEXTE**

Tout projet de construction s'inscrit dans un tout : la ville.

Il contribue à l'élaboration du paysage urbain et architectural, il participe au renouvellement de la ville ou à son expansion. Par ailleurs, le projet relève de l'application des documents de planification urbaine et en particulier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, de son règlement et de ses OAP ( Orientation d'Aménagement et de Programmation) relatives à la Qualité d'Aménagement et des Formes Urbaines et à la Cohérence Urbanisme Transport.

L'art de construire doit innover à travers une réflexion sur les formes urbaines, la qualité environnementale, l'exploitation économe et judicieuse des terrains encore disponibles. Une architecture de qualité doit pouvoir s'inscrire et se lire dans la ville au quotidien.

C'est dans cette perspective, destinée à veiller à la préservation et la mise en valeur du paysage architectural et urbain que la Ville de Marseille souhaite faire appel à l'expertise et aux compétences d'un architecte urbaniste conseil.

## **2- LA PRESTATION DE L'ARCHITECTE URBANISTE CONSEIL**

La prestation de l'architecte urbaniste consistera en une mission de conseil auprès de la Ville de Marseille en vue d'assurer la cohérence et la qualité architecturale des projets de construction pour accompagner le renouvellement et le développement de la Ville de Marseille.

Cette volonté implique un objectif de développement de la qualité urbaine et architecturale et passe par un processus de dialogue et de propositions.

La prestation s'organise autour de 3 types de missions décrites ci-après.

Ces missions se concrétiseront au travers de séance de travail sur des projets spécifiques, mais également à l'occasion de séances de travail pédagogiques avec le service des autorisations d'urbanisme et/ou les élus.

### 3- LA MISSION

La mission est organisée en trois volets :

#### **3.1 - PREMIER VOLET : Mission de conseil et d'assistance sur la qualité architecturale et urbaine des projets**

Cette mission porte sur la qualité architecturale et urbaine des projets, dans le cadre de diverses séances de travail organisées en présence des élus, professionnels (architectes, promoteurs, aménageurs...) et des partenaires institutionnels (Architectes des Bâtiments de France, agence d'urbanisme...), ayant pour finalité de permettre aux porteurs d'opérations de présenter leurs projets préalablement au dépôt de la demande d'autorisation afin que ceux-ci puissent s'inscrire dans la démarche d'exigence qualitative portée par la Ville de Marseille.

Elle porte plus particulièrement sur la participation aux commissions mise en place par la Ville de Marseille pour l'analyse des autorisations d'urbanisme.

Le travail de l'architecte urbaniste conseil devra contribuer à faire évoluer les projets depuis la phase de faisabilité jusqu'à la concrétisation des autorisations d'urbanisme.

L'architecte urbaniste conseil sera amené à participer à deux types de commissions :

- 1) les commissions d'urbanisme (CU) en présence des pétitionnaires\*, des élus et des Services de la Ville de Marseille concernés.
- 2) les commissions d'architecte urbaniste conseil (CAUC) avec les pétitionnaires\*, afin d'exercer sa mission de conseil.

*\* les pétitionnaires sont des maîtres d'ouvrage public ou privés, promoteurs, architectes, maîtres d'œuvres.*

#### **3.1.1 Contenu de la mission**

La mission de l'architecte urbaniste conseil portera sur les points suivants :

- la connaissance et prise en compte de la problématique urbaine du site et du projet ;
- l'analyse des propositions urbaines et architecturales ;
- la recherche de solutions de qualité et d'orientations de principe dans le cadre réglementaire ;

Ce premier volet de la mission se concrétisera par l'analyse en séance des projets (faisabilité, avant-projets, permis de construire).

Par ailleurs, il comprend la rédaction du compte-rendu lié à chaque séance, à établir dans les dix jours calendaires suivant celle-ci, sur la base d'un format-type dont les grandes lignes sont explicitées ci-après :

Ce compte rendu devra comporter entre autres :

Une page A4 par opération accompagnée ou non de croquis en annexe qui devra permettre aux différents intervenants de garder trace des décisions prises en séance et de corriger et/ou améliorer efficacement les projets étudiés.

Par ailleurs, ce compte-rendu devra comporter à minima :

- le nom de l'opération, le n° de PC ou de Faisabilité, le nom du maître d'ouvrage, des architectes, les dates des phases clés, le type d'ouvrage et ses caractéristiques générales,
- La problématique architecturale et urbaine du projet avant intervention ( quelques lignes),
- L'analyse et les pistes de travail proposées lors de la séance de travail
- Les éléments à retravailler pour la séance suivante et /ou la conclusion s'il s'agit de la fin de l'étude du dossier

### **3.1.2 Conditions d'exécution de la mission spécifique à la commission d'architecte urbaniste conseil**

- L'architecte urbaniste aura en charge l'organisation des débats et échanges avec l'ensemble des partenaires du projet.

La méthodologie de travail sera la suivante :

- a- Une première séance de travail pendant laquelle les équipes présenteront leur projet ( plan de masse, plans, coupes, façades à un niveau de détail équivalent le 1/200e, notice sommaire sur les matériaux et le parti pris et les perspectives sous format A3 ou format adapté à la lecture en séance).

Lors de cette première séance, des annotations et des conseils reportés dans un compte rendu permettront aux équipes de reprendre leur projet et le cas échéant de le présenter à la séance suivante.

- b- Une seconde séance sera consacrée à l'examen des éléments corrigés et/ou améliorés. L'architecte urbaniste conseil pourra promulguer des avis ou des corrections à nouveau mais sur des éléments de détail et d'amélioration ultime qui devront permettre ensuite aux équipes de traiter leur projet en vue du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou en vue du dépôt de pièces complémentaires pour un permis de construire déposé.

Pour cette seconde séance, l'architecte urbaniste conseil devra également rédiger un compte rendu accompagné de croquis, d'annotations et d'une conclusion permettant aux équipes de reprendre leur projet et de poursuivre leur processus de réalisation du projet. Ce compte rendu reprendra le formalisme décrit ci-avant ( point 3.1.1).

- c- Ponctuellement, l'architecte urbaniste conseil pourra être consulté en dehors des séances évoquées ci- avant, par la Direction de l'Urbanisme pour vérifier postérieurement l'évolution des projets. Ces consultations épisodiques ( en distanciel) devront faire l'objet d'un compte-rendu d'analyse afin de justifier le travail effectué.

Le compte-rendu, pour chacune des séances, devra être produit dans un délai de 10 jours calendaires suivant la date de la séance.

L'unité de rémunération est la 1/2 journée de 4 heures de travail effectif ( en présentiel ou distanciel) qui servira de base de calcul au prix proposé par l'architecte urbaniste conseil dans le BPU ( Bordereau des Prix Unitaires).

### **3.2 - DEUXIÈME VOLET : Mission de pédagogie architecturale et urbaine destinée au personnel de la Direction de l'Urbanisme**

Cette mission a pour but d'accompagner et de sensibiliser les instructeurs dans la compréhension du nouveau document d'urbanisme applicable, tout particulièrement au regard de l'articulation entre les dispositions réglementaires du règlement du PLUi et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### **3.2.1 Contenu de la mission :**

Cette mission sera conduite auprès du personnel de la Direction de l'Urbanisme, en particulier auprès des instructeurs et des responsables de division du Service des Autorisations d'Urbanisme ( 40, rue Fauchier à Marseille).

Pour la réalisation de ce second volet, l'architecte urbaniste conseil devra prévoir :

- un retour sur l'évolution les orientations architecturales et urbaines qui ont permis de faire évoluer des dossiers traités en commissions décrites au volet n° 1.
- une sensibilisation des équipes du Service des Autorisations d'Urbanisme sur la qualité architecturale et urbaine au vu des orientations du PLUi et de la politique de développement de Marseille ( à l'échelle des enjeux de la ville et de la métropole).

Pour la présentation des dossiers traités dans le cadre de cette mission, les séances devront comporter des supports pédagogiques qui permettront de disposer d'une application pratique des prescriptions du PLUi et en particulier de l'OAP QAFU ( Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la Qualité de l'Aménagement et des Formes Urbaines).

Ces supports pédagogiques permettront d'expliquer l'interprétation des règles du PLUi aux instructeurs.

Pourront être abordés par typologie ou thématique :

- La qualité de la composition urbaine (lotissement de maisons individuelles neuves - petits collectifs neufs ainsi que d'autres typologies de bâtiments à construire) ainsi que la qualité des opérations de rénovation urbaine.
- La qualité des logements prenant en compte les spécificités climatiques et environnementales locales, dans le prolongement des travaux déjà réalisés pour le PLUi afin de contribuer à l'établissement d'un inventaire des opérations de qualité architecturale et urbaine à Marseille.

Les supports pourront comporter des esquisses d'architecture et d'insertion urbaine, permettant de formaliser des pistes de réflexion sur des plans de masse, des épannelages, des projets types permettant une bonne insertion urbaine en fonction de la nature des typologies existantes (quartiers centraux, périphériques de franges...)

Nota : Ces documents seront à l'usage de la Direction de l'Urbanisme et ne seront pas communiqués à des tiers ou à des opérateurs.

### **3.2.2 Conditions d'exécution de la mission :**

Cette mission comprendra :

- a- l'examen des dossiers en distanciel ;
- b- les échanges et conseils lors d'ateliers de travail à la Direction de l'Urbanisme avec les instructeurs et responsables de division ;

L'unité de rémunération est la 1/2 journée de 4 heures de travail effectif ( en présentiel ou distanciel) qui servira de base de calcul au prix proposé par l'architecte urbaniste conseil dans le BPU (Bordereau des Prix Unitaires).

### **3.3 - TROISIÈME VOLET : Les missions de thématiques générales**

La participation de l'architecte urbaniste conseil aux commissions permettra à la Direction de l'Urbanisme d'acquérir des compétences en terme de qualité architecturale et urbaine des projets.

A ce titre la ville de Marseille a souhaité pouvoir sensibiliser et instruire le personnel de la Direction de l'Urbanisme aux différents enjeux urbanistiques et architecturaux qui se présenteront au fil des prochaines années. Ce troisième volet sera donc un outil de travail adapté pour aborder ces questions et apporter les réponses au personnel de la Direction de l'Urbanisme et/ou des élus.

La Direction de l'Urbanisme décidera de recourir à l'architecte urbaniste conseil sur des sujets thématiques qui lui paraîtront nécessaires.

A titre purement d'exemple on pourrait citer :

- la conception des lotissements à Marseille en tenant compte du contexte topographie, de la nature et des paysages,
- Les enjeux de l'analyse des projets dans des formes urbaines particulières tel que les quartiers en balcon, les hameaux cabanonniers...

### **3.3.1 Contenu de la mission :**

Ce troisième volet concerne des missions thématiques à définir qui se concrétisera au travers de séances spécifiques à la demande de la Ville de Marseille.

Leur organisation est détaillée ci-dessous et leur contenu permettra d'enrichir l'expertise de la Direction, la préparant ainsi aux évolutions de la réglementation du droit à l'urbanisme, du PLUi, des OAP et de l'application du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

### **3.3.2 Conditions d'exécution de la mission :**

- Séances de travail en présentiel organisées par la Ville ou ses partenaires sur des thématiques urbaines ou architecturales qui se présenteront dans l'avenir.
- Réunion de travail sur l'analyse critique des futures évolutions du règlement et du zonage de Marseille dans le PLUi en vue d'améliorer son application.

Cette mission comprendra :

- a- le travail préparatoire et le travail de rédaction de compte rendu en distanciel
- b- l'exécution de la mission à Marseille dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme ou sur le terrain

L'unité de rémunération est la 1/2 journée de 4 heures de travail effectif ( en distanciel ou en présentiel) qui servira de base de calcul du prix proposé par l'architecte urbaniste conseil dans le BPU (Bordereau de Prix Unitaires).

## **4. PILOTAGE ET SUIVI TECHNIQUE**

La maîtrise d'ouvrage de cette démarche est assurée par la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Marseille, Service des Autorisations d'Urbanisme (SAU) de la Direction Générale Adjointe Urbanisme, Foncier Patrimoine situé au 40 rue Fauchier 13002 Marseille.

## **5. CONDITIONS D'EXÉCUTION**

Le titulaire du marché devra affecter à l'exécution des prestations un intervenant unique nommément désigné. Il doit être en mesure, au regard de ses connaissances et expériences professionnelles, d'animer le débat et d'instaurer le dialogue avec l'ensemble des participants.

Les dossiers inscrits à l'ordre du jour des séances seront mis à disposition de l'architecte urbaniste conseil, 8 jours avant la séance, via l'application métier élaborée et utilisée par les Services de la Ville de Marseille.

L'ordre du jour et le bon de commande seront transmis par le Service des Autorisations d'Urbanisme au titulaire au moins 8 jours avant la date des séances des commissions.

Les projets seront examinés par défaut dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme, 40 rue Fauchier 13002 Marseille en présence des services et des intervenants extérieurs.

Toutefois l'architecte urbaniste conseil pourra être amené, selon la nature des projets et autant que nécessaire, à effectuer des visites ou des réunions sur site afin d'apprécier au mieux les projets, sans pouvoir prétendre à une rémunération complémentaire. Les déplacements éventuels se feront avec les véhicules de service de la Direction de l'urbanisme ou en transports en commun si nécessaire.

Pour le volet 1, le titulaire du marché sera destinataire du planning des séances des commissions qui sera établi pour un semestre.

Exceptionnellement, en fonction du planning des élus, le calendrier pourra être modifié. Dans ce cas le prestataire en sera informé au moins 48 heures avant.

Pour les volets 2 et 3 le titulaire du marché sera destinataire d'un planning trimestriel prévisionnel fixant le programme des séances.

## **6. OBLIGATIONS PROFESSIONNELLES**

L'architecte urbaniste conseil se soumet au respect du secret professionnel et à l'obligation de discrétion pour les faits, informations, études et missions dont il aura eu connaissance à l'occasion de l'exécution du marché.

L'architecte urbaniste conseil devra appliquer dans sa relation avec ses confrères le code de déontologie des architectes en particulier l'article 17 relatif aux « devoirs envers les confrères » notamment en matière d'assistance et d'entraide confraternelle.

Pour pallier tout risque de conflit d'intérêts, le titulaire s'engage à n'exercer aucune autre activité de maîtrise d'œuvre sur le territoire de la Ville de Marseille, pour le compte de maîtres d'ouvrages publics ou privés.