

# Clauses administratives : profils-type et critères d'attribution

## *Administrative bepalingen : standaardprofielen en gunningscriteria*

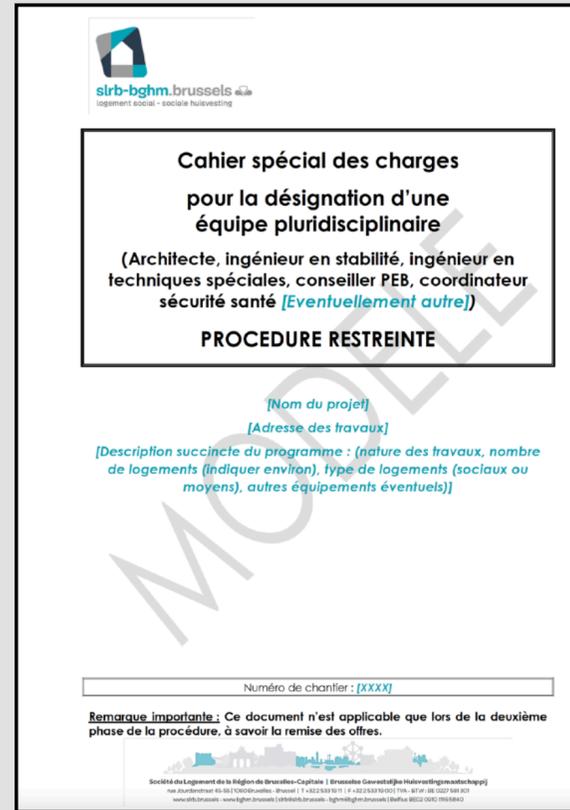
Audrey Moulu (BMA) et Antoine Crahay (FQD)

# Objectif

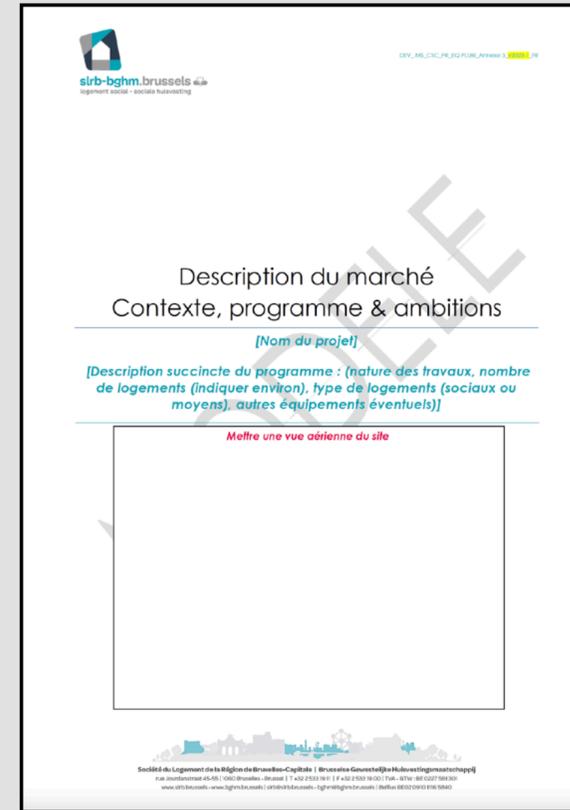
- Produire un document-type déclinable à tout type de projet
- Y intégrer les enjeux de durabilité et atteindre l'exemplarité

# Documents

- Mise à jour de 3 documents :
  - CSC
  - Objectifs et programme (annexe 3)
  - Dispositions techniques et fonctionnelles (annexe 5)
- Rédaction d'une nouvelle annexe (4) pour accompagner le processus de projet et préciser les livrables attendus à chaque étape.



Cahier spécial des charges



Annexe 3 : Contexte, programme & ambitions



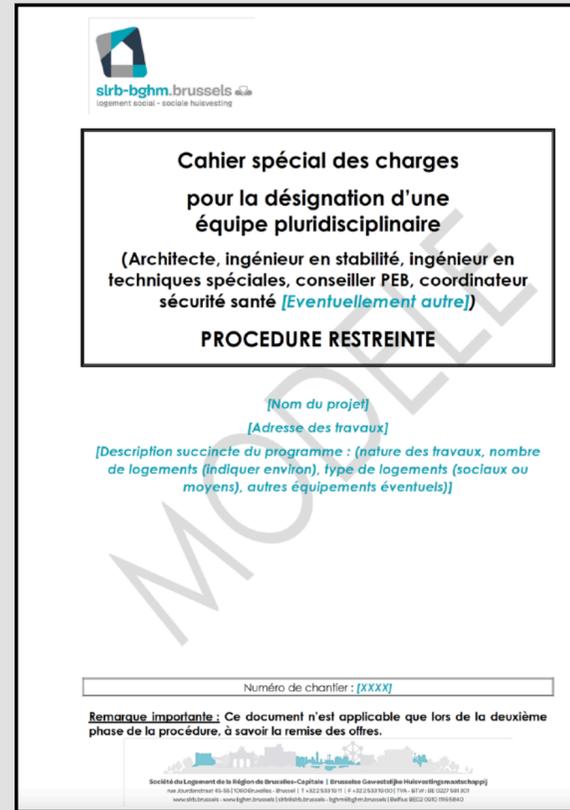
Annexe 5 : Dispositions techniques et fonctionnelles

Projet	Titre	Statut	Phase	Responsable	Prévu	Actuel	Statut	Statut	Statut
Projet 1	Titre 1	Statut 1	Phase 1	Responsable 1	Prévu 1	Actuel 1	Statut 1	Statut 1	Statut 1
Projet 2	Titre 2	Statut 2	Phase 2	Responsable 2	Prévu 2	Actuel 2	Statut 2	Statut 2	Statut 2
Projet 3	Titre 3	Statut 3	Phase 3	Responsable 3	Prévu 3	Actuel 3	Statut 3	Statut 3	Statut 3
Projet 4	Titre 4	Statut 4	Phase 4	Responsable 4	Prévu 4	Actuel 4	Statut 4	Statut 4	Statut 4
Projet 5	Titre 5	Statut 5	Phase 5	Responsable 5	Prévu 5	Actuel 5	Statut 5	Statut 5	Statut 5

Annexe 4 : Livrables

# Cahier spécial des charges

- Décrire la mission des membres de l'équipe pluridisciplinaire
- Travail sur les critères d'attribution et évaluation des offres



Cahier spécial des charges



Annexe 3 : Contexte, programme & ambitions



Annexe 5 : Dispositions techniques et fonctionnelles

Profil	Titre	Expérience	Formation	Langues	Autres	Statut	Disponibilité	Remarque
Architecte	Titulaire d'un diplôme d'architecte	5 ans	Architecture	Français, Néerlandais		Indépendant	Disponible à partir de [date]	
Ingénieur en stabilité	Titulaire d'un diplôme d'ingénieur en stabilité	5 ans	Ingénierie	Français, Néerlandais		Indépendant	Disponible à partir de [date]	
Ingénieur en techniques spéciales	Titulaire d'un diplôme d'ingénieur en techniques spéciales	5 ans	Ingénierie	Français, Néerlandais		Indépendant	Disponible à partir de [date]	
Coordinateur PEB	Titulaire d'un diplôme de coordinateur PEB	5 ans	Ingénierie	Français, Néerlandais		Indépendant	Disponible à partir de [date]	
Coordinateur sécurité santé	Titulaire d'un diplôme de coordinateur sécurité santé	5 ans	Ingénierie	Français, Néerlandais		Indépendant	Disponible à partir de [date]	

Annexe 4 : Délivrables

# Missions de l'équipe pluridisciplinaire

➔ CSC, page 55

# Profils pour la mission de base

- L'architecte
- L'ingénieur en stabilité
- L'ingénieur en techniques spéciales
- Le conseiller PEB
- Le coordinateur sécurité-santé
- Le référent « genre »

# Expertises complémentaires

- Le référent « genre »
- L'urbaniste
- L'acousticien
- L'expert des sols
- Le paysagiste
- L'écologue
- L'expert phytosanitaire
- L'hydrologue ou l'expert en gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)
- Le conseiller en économie circulaire
- Le référent ayant une expérience dans l'utilisation de l'outil TOTEM
- Le référent ayant une expérience dans l'inventaire du site
- L'expert en mobilité
- Le conseiller en accessibilité universelle

## **(x)2.[X]/ L'écologue A adapter en fonction des besoins propres au projet**

Conseil de Bruxelles Environnement : Voir résultats du diagnostic « Nature » et de l'inventaire Faune-Flore-Habitats (à faire en amont le cas échéant) pour voir la nécessité ou non d'intégrer un écologue dans l'équipe. Il est préconisé d'intégrer un écologue dans l'équipe au minimum pour les projets se développant dans les sites Natura 2000, sur les terrains comprenant des zones de scores A et B de la carte d'évaluation biologique et sur les terrains dans des îlots de score C et d'une surface > 2000m<sup>2</sup>, dans les sites en zone centrale ou de développement du réseau écologique bruxellois.

L'écologue doit réellement amener le regard "biodiversité" que n'aura pas nécessairement le paysagiste et formuler des recommandations de gestion/préservation des habitats et espèces protégées.

L'écologue assiste l'architecte, le paysagiste le cas échéant, et/ou l'adjudicateur pour les domaines qui lui sont propres et pour lesquels ses compétences sont requises.

Il assiste à toutes les réunions où sa présence est nécessaire ou demandée.

Il devra collaborer de manière étroite avec tous les membres de l'équipe.

La mission de l'écologue porte notamment sur les points suivants :

- **Si pas fournis en annexe au CSC (mais devrait idéalement l'être) :**
  - o Réalisation d'un diagnostic « Nature ».
  - o Réalisation d'un inventaire Faune-Flore-Habitats.

**(Ajouter la description reprise dans le document « Etudes préliminaires à réaliser en amont du lancement du marché de services »)**

- **Si diagnostic « Nature » et inventaire Faune-Flore-Habitats fournis en annexe (idéalement) :** Consolidation du diagnostic complet (Diagnostic « Nature » + Inventaire Faune-Flore-Habitats (x) fournis en annexe (vérification des éléments, ajout des éventuels éléments manquants...)
- Vérification de la cohérence du projet par rapport à son contexte naturel (diagnostic « Nature »). Il fait part de toute recommandation pour limiter l'impact des travaux sur le milieu naturel et pour permettre d'améliorer le potentiel de développement de la biodiversité sur le long terme. Il est amené notamment à remettre des recommandations sur le plan de chantier (localisation des zones de protection), le phasage des travaux, les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des nuisances et dégâts, etc.
- Vérification que le projet prenne en compte et respecte les prescriptions reprises dans l'inventaire Faune-Flore-Habitats.
- Vérification que le projet prenne en compte et respecte les prescriptions reprises dans le rapport de diagnostic phytosanitaire du patrimoine arboré présent sur le site (x) fourni en annexe.
- Le cas échéant, collaboration avec le paysagiste afin de s'assurer que le volet paysager réponde aux besoins écologiques.
- Le cas échéant, relecture et suivi de la mise en œuvre des recommandations de l'évaluation appropriée des incidences (EAI) sur les sites Natura 2000.

**L'EAI doit être réalisée par un bureau agréé. L'EAI peut être soit anticipée (par exemple suite aux échanges lors de la réunion de projet) soit demandée par l'autorité délivrante dans la phase d'instruction de la demande.**

- Définition des méthodologies à adopter pour garantir le confinement ou l'éradication de plantes exotiques envahissantes, ainsi que le déplacement d'espèces animales protégées ou non désirées avant le phasage des travaux et la définition de la piste de chantier.
- Assistance pour l'obtention et la mise en œuvre des dérogations éventuellement requises au titre des législations sur la conservation de la nature et la réduction des pesticides.
- Communication aux auteurs de projets de toute préconisation permettant de limiter l'impact du chantier sur la faune et la flore, notamment en accord avec les recommandations de l'expert phytosanitaire le cas échéant. Ces préconisations peuvent porter sur l'éclairage, les emplacements pour le stockage de matériaux et les baraquements, la définition de zones de mise en défens, l'adaptation des clôtures, la préservation des sols, etc.
- **(x) En présence d'un paysagiste dans l'équipe :** Si nécessaire, assistance au paysagiste dans le calcul du CBS+ et dans le choix de biotopes urbains, de plantations typiques du milieu ou favorables à la faune locale.
- **(x) En présence d'un paysagiste dans l'équipe :** Si nécessaire, assistance au paysagiste pour la réalisation du plan de gestion écologique du site et du cahier des charges.
- **(x) En l'absence de paysagiste dans l'équipe :** Coordination et réalisation du **plan de gestion paysagère et écologique** du site.
- Suivi des travaux pour les domaines qui lui sont propres et pour lesquels ses compétences sont requises.
- Prise de mesures pour limiter les dangers et désagréments à la faune et la flore liés aux chantiers, en ce compris la possibilité d'interrompre temporairement le chantier, à titre préventif, lorsque des espèces protégées sont directement menacées, le temps de convenir des procédures ad hoc avec l'adjudicateur et, le cas échéant, avec les autorités concernées.
- **(x) Participation à la réalisation de panneaux explicatifs** permettant aux futur(s) usager(s), habitants et gestionnaire(s) de comprendre les biotopes présents sur le terrain et la gestion écologique mise en œuvre sur le site.

# L'hydrologue ou l'expert en gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP)

## **(x)2.[X] / L'hydrologue ou l'expert en gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) A adapter en fonction des besoins propres au projet**

*Conseil de Bruxelles Environnement : Il est préconisé d'intégrer un hydrologue ou un expert en GIEP dans l'équipe dès que la gestion des eaux pluviales va plus loin qu'une simple citerne de réutilisation et/ou un bassin d'orage enterré. Sachant qu'à Bruxelles, il est préconisé de faire une gestion des eaux de pluie sur la parcelle, cela peut souvent être le cas, même s'il n'y a pas d'espaces non construits dans la zone concernée par le projet.*

L'expert en GIEP assiste l'architecte, les autres membres de l'équipe le cas échéant et/ou l'adjudicateur pour les domaines qui lui sont propres et pour lesquels ses compétences sont requises afin d'atteindre les ambitions requises en matière de gestion intégrée des eaux pluviales.

Il assiste à toutes les réunions où sa présence est nécessaire ou demandée.

L'expert en GIEP devra collaborer de manière étroite avec tous les membres de l'équipe.

La mission de l'expert en GIEP porte notamment sur les points suivants :

- Etude des caractéristiques hydrogéologiques de la parcelle (perméabilité, hydrologie, géologie, topographie...) dès l'entame et tout le long du projet.
- **Si pas fourni en annexe au CSC (mais devrait idéalement l'être) : Réalisation (x) d'une étude hydrologique (x) du diagnostic « Eau », dès l'entame du projet. (Ajouter la description reprise dans le document « Etudes préliminaires à réaliser en amont du lancement du marché de services »)**
- **Si rapport étude hydrologique ou diagnostic eau fourni en annexe (idéalement) : Prise de connaissance et consolidation (x) de l'étude hydrologique (x) du diagnostic « Eau » fourni en annexe, dès l'entame du projet.**
- (x) Assistance à l'adjudicateur pour la réalisation de tests d'infiltration (nombre de tests, localisation, méthode, planification) afin d'avoir les résultats en temps opportun.
- (x) Planification et réalisation des tests d'infiltration afin d'avoir les résultats en temps opportun.
- Mise en place d'une stratégie de gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP) permettant de répondre aux ambitions et aux seuils visés par l'adjudicateur par rapport à la thématique « Eau » (voir annexe [3]).
- Conception, dimensionnement et définition des caractéristiques techniques des ouvrages de GIEP (volume de temporisation, temps de vidange) en temps opportun, dont le système de récupération des eaux de pluie et/ou des eaux grises le cas échéant

- Conception, dimensionnement et définition des caractéristiques techniques d'éventuels ouvrages hydrauliques (limitateur de débit, chambres de surverses, bouches d'injection) en temps opportun.
- Vérification, à toutes les étapes du projet, que le projet prenne en compte les résultats des différentes études et les recommandations émises en matière de GIEP.
- Vérification, à toutes les étapes du projet, que les ambitions et seuils visés par l'adjudicateur par rapport à la thématique « Eau » soient atteints.
- Suivi de la mise en œuvre des ouvrages de GIEP pendant le chantier.
- Assistance à l'adjudicateur pour la réception des ouvrages de GIEP.
- Réalisation d'un guide d'entretien des ouvrages de GIEP qui fera partie du DIU.
- (x) Participation à la réalisation de panneaux explicatifs permettant aux futur(s) usager(s), habitants et gestionnaire(s) de comprendre la thématique du cycle de l'eau et sa bonne gestion sur le site.

# Critères d'attribution

➡ CSC, page 19

# Durabilité du projet

- Qualité transversale
- Analysée au travers de l'ensemble des critères d'attribution

## Durabilité du projet

**CRITÈRES D'ATTRIBUTION**

# Durabilité du projet

- Focus
- Stimuler

## Durabilité du projet

### CRITÈRES D'ATTRIBUTION

\_\_\_\_\_ Stratégie climatique et environnementale

L'ensemble des éléments du projet qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et à l'amélioration de l'environnement. Cela porte sur les solutions apportées en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre et en vue de lutter contre les effets induits par le changement climatique. Cela porte également sur la contribution du projet à soutenir différents domaines de l'environnement.

# Durabilité du projet

- 4 critères fixes
- Forment un ensemble

## Durabilité du projet

### CRITÈRES D'ATTRIBUTION

_____	<b>Urbanité (25%)</b>
_____	<b>Habitabilité (25%)</b>
_____	<b>Stratégie climatique et environnementale (25%)</b>
_____	<b>Faisabilité (25%)</b>

# LES 10 POINTS BMA POUR UN BON CONCOURS

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

Table des matières

1. **UNE PROCÉDURE EN DEUX TOURS**
2. **TOUTES LES INFORMATIONS DISPONIBLES DÈS LE DÉPART**
3. **DU TEMPS POUR TOUS**
4. **DES HONORAIRES FIXÉS**
5. **DES CONDITIONS D'ACCÈS OUVERTES**
6. **UNE MÉTHODE DE SÉLECTION EFFICACE**
7. **UN.E EXPERT.E EXTERNE AU SEIN DU COMITÉ D'AVIS**
8. **DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION QUI VISENT L'ESSENTIEL**
9. **UNE INDEMNITÉ POUR LES OFFRES**
10. **UNE PROCÉDURE TRANSPARENTE**

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

## 8. DES CRITÈRES D'ATTRIBUTION QUI VISENT L'ESSENTIEL

L'évaluation d'une proposition de projet lors de la deuxième étape d'un concours doit rester transversale et regarder l'ensemble. L'évaluation s'intéresse à l'essentiel et ne se perd pas dans de nombreux critères subordonnés qui traitent d'aspects partiels. D'abord l'essentiel, un ajustement des détails pourra se faire plus tard.

————— Pour les missions d'architecture et d'espace ouvert, il existe **4 critères d'attribution** qui permettent d'évaluer la proposition de projet dans son entièreté: urbanité, habitabilité, défi climatique et faisabilité. Les 4 critères d'attribution forment un **ensemble fixe**, mais croisés aux ambitions de la mission précisées dans le cahier des charges, leur interprétation est spécifique pour chaque mission. Chacun des 4 critères d'attribution est **d'importance égale et a une pondération de 25%**. Dans certains cas particuliers, la pondération peut être ajustée à min 20%/max 40%.

————— Pour les autres types de mission, le nombre de **critères d'attribution** reste également **limité** et ils sont suffisamment **synthétiques**. Par exemple, il y a 1 critère d'attribution pour la vision au niveau du contenu, 1 pour la méthodologie, et 1 pour la faisabilité. La pondération varie entre min. 20% et max. 40%.

### 4 CRITÈRES D'ATTRIBUTION

#### Urbanité (25%)

L'ensemble des plus-values que le projet apporte par la conception des espaces bâtis et ouverts au contexte environnant et au niveau général de la ville. Cela porte aussi bien sur les qualités spatiales que les choix liés à la programmation qui permettent la bonne intégration urbaine du projet.

#### Habitabilité (25%)

L'ensemble des éléments du projet, en termes d'espaces bâtis et ouverts, qui sont de nature à augmenter la qualité d'usage. Cela porte sur les qualités fonctionnelles et relationnelles générées par le projet et les qualités spatiales permettant à un lieu d'être « habité », de générer des relations sociales, d'offrir du confort et du bien-être et de garantir l'inclusion à tous les usagers.

#### Stratégie climatique et environnementale (25%)

L'ensemble des éléments du projet, en termes d'espaces bâtis et ouverts, qui contribuent à la lutte contre les changements climatiques et à l'amélioration de l'environnement. Cela porte sur les solutions apportées en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre et pour lutter contre les effets induits par le changement climatique. Cela porte également sur la contribution du projet à soutenir différents domaines de l'environnement.

#### Faisabilité (25%)

Le niveau d'attention dans l'offre pour que le projet proposé soit réalisable. Cela porte sur la crédibilité de l'estimation budgétaire et du planning au regard du projet proposé, notamment le bien-fondé du calcul de l'estimation, la méthodologie proposée pour assurer la maîtrise du budget et du planning et d'autres propositions de gouvernance, mais aussi la pertinence des remarques éventuelles apportées à ce qui est mis en avant dans la description de la mission. Cela porte également sur l'ensemble des solutions proposées en vue de résoudre les contraintes techniques et réglementaires au regard du projet.

## **Art. 81 : Critères d'attribution**

Le pouvoir adjudicateur évaluera les offres suivant les 5 critères décrits ci-dessous.

La durabilité étant entendue comme une qualité transversale du projet, elle sera analysée au sein des 3 critères principaux : Urbanité, Habitabilité, Stratégie climatique et environnementale.

**A adapter éventuellement en fonction du projet (cotation doit toujours rester min. 75% pour urbanité + habitabilité + stratégie climatique et environnementale)**

### **1. Urbanité (25%)**

L'ensemble des plus-values que le projet apporte au contexte et au niveau général de la ville par ses qualités spatiales, sa programmation, et sa contribution aux maillages, au contexte socio-économique et à la durabilité urbaine.

L'évaluation de l'urbanité porte sur la conception des espaces bâtis et non-bâtis en regard des plus-values apportées au contexte.

Les thématiques suivantes, énumérées de manière non-limitatives, seront analysées dans ce critère:

- L'intégration dans le tissu urbain environnant
- La densité et l'utilisation parcimonieuse du sol
- L'inscription du projet au sein des maillages du contexte (continuité paysagère et végétale, mobilité, socio-économique, etc.)
- Le rapport avec l'espace public et son activation
- L'articulation entre les différentes affectations
- La prise en compte de l'environnement sonore au niveau du plan masse
- L'approche vis-à-vis des constructions existantes sur le site
- L'approche genrée des espaces communs et des abords

### **2. Habitabilité (25%)**

L'ensemble des éléments du projet qui sont de nature à augmenter la qualité de vie et le confort des habitants et des usagers. Cela porte sur les qualités fonctionnelles et relationnelles générées par le projet et les qualités spatiales permettant à un lieu d'être « habité », de générer des relations sociales, d'offrir du confort et du bien-être.

L'évaluation de l'habitabilité porte sur la conception des logements, des équipements, des espaces communs et des espaces ouverts en regard des plus-values apportées aux habitants et usagers.

Les thématiques suivantes, énumérées de manière non-limitatives, seront analysées dans ce critère:

- Les qualités spatiales (typologie, agencement, orientation et taille des pièces, relations entre elles, présence d'espaces extérieurs, éclairage naturel...)
- La flexibilité d'usage
- La prise en compte et gestion des éléments naturels dans le projet
- Le confort thermique et acoustique
- La réversibilité et l'adaptabilité du projet
- L'intégration de la dimension de genre dans la conception des logements
- L'inclusion de tous les usagers, dont les PMR
- La convivialité des espaces

### **3. Stratégie climatique et environnementale (25%)**

L'ensemble des éléments du projet qui contribuent à la lutte contre le changement climatique et à l'amélioration de l'environnement. Cela porte sur les solutions apportées en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre et en vue de lutter contre les effets induits par le changement climatique. Cela porte également sur la contribution du projet à soutenir différents domaines de l'environnement.

L'évaluation de la stratégie climatique et environnementale porte sur les choix stratégiques opérés pour les espaces bâtis et non-bâtis en regard des plus-values apportées à l'environnement et à la lutte contre le changement climatique.

Les thématiques suivantes, énumérées de manière non-limitatives, seront analysées dans ce critère:

- Le choix des matériaux
- Le choix de la source d'énergie
- La conception énergétique des bâtiments
- La conception circulaire
- L'usage des ressources
- La prise en compte de pics de chaleurs, de la sécheresse, des inondations et de l'augmentation des phénomènes extrêmes
- L'amélioration du développement de la nature, du cycle de l'eau, de l'environnement physique

### **4. Faisabilité (10%)**

L'ensemble des solutions proposées dans le projet en vue de résoudre les contraintes techniques et réglementaires au regard du concept architectural.

L'évaluation de la faisabilité porte sur les choix techniques et réglementaires opérés pour les espaces bâtis en regard des plus-values apportées au projet.

Les thématiques suivantes, énumérées de manière non-limitatives, seront analysées dans ce critère:

- Les modes constructifs proposés
- Les installations techniques proposées
- La cohérence mutuelle des réponses techniques et durables
- La prise en compte du caractère "locatif"
- La conformité au RRU
- La conformité aux plans d'urbanisme en vigueur sur le site
- L'efficacité du projet

### **5. Economie du projet (15%)**

**Les soumissionnaires doivent obtenir minimum 50% des points pour ce critère, sans quoi leur offre sera automatiquement déclarée irrecevable.**

L'ensemble des mesures prises en vue de proposer un projet le plus intéressant économiquement parlant avec une bonne maîtrise des budgets.

L'évaluation de l'économie du projet porte sur l'estimation budgétaire de l'ensemble du projet, sur la cohérence de l'estimation avec la proposition et sur la qualité de celle-ci.

# Durabilité du projet

- Interprétation spécifique pour chaque projet

## Durabilité du projet

**CRITÈRES D'ATTRIBUTION**

**X**

**AMBITIONS DU PROJET**

### **3/ Ambitions et seuils visés**

---

#### **3.1/ Vision et ambitions générales du projet**

---

*Après l'analyse du contexte et à la suite de la rédaction du programme détaillé des besoins, la vision et les ambitions générales du projet sont indiquées.*

- *Si vision déjà définie lors de l'étude de faisabilité : Reprendre la vision approuvée lors de l'étude de faisabilité.*
- *Si vision pas encore définie : Voir document « Vision et ambitions générales du projet » pour l'établissement de celle-ci*

#### **3.2/ Ambitions spécifiques du projet et seuils visés**

---

*1. A terme, l'outil GRO 3Régions sera utilisé. Il est cependant encore en cours de développement et n'est pas encore public/accessible. Les thématiques des chapitres ci-dessous et la structure proposée se basent cependant déjà en grande partie sur les thématiques et la structure du GRO 3Régions afin de pouvoir se raccrocher facilement à l'outil quand ce dernier sera fonctionnel et public. Les thématiques sont dès lors un peu différentes (bien que semblables) de Be sustainable.*

*2. En fonction de la mission et des ambitions générales du projet, revoir l'ordre des chapitres suivants en mettant en avant les thématiques à impact élevé. La rédaction des points suivants permettra de définir les objectifs spécifiques du projet et les seuils visés à atteindre par le projet.*

*Par exemple :*

- *En cas de rénovation d'un immeuble existant : (1) Energie, (2) Confort, (3) Construction circulaire, (4) Participation, gestion et entretien, (5) Qualité sociale et fonctionnelle, (6) Mobilité, (7) Eau, (8) Développement de la nature et limitation de l'impact sur l'environnement*
  - *En cas de nouvelle construction à l'échelle quartier, on mettra en avant l'espace ouvert par rapport au bâti, en allant du plus général au plus spécifique : (1) Participation, gestion et entretien, (2) Qualité sociale et fonctionnelle, (3) Mobilité, (4) Développement de la nature et limitation de l'impact sur l'environnement, (5) Eau, (6) Energie, (7) Confort, (8) Construction circulaire*
- 3. En fonction des seuils visés pour chaque thématique, revoir la liste des livrables à demander à chaque étape (voir annexe liste des livrables)*

# Evaluation des offres

➡ CSC, page 27

# Une note d'intention évaluée au regard des critères et des ambitions

## DOC 5 : Esquisse

L'esquisse doit exprimer une réponse globale et intégrée des enjeux du projet, du programme et de l'annexe [3] précisant les ambitions et seuils visés.

L'esquisse précisera les solutions apportées pour la conception des espaces bâtis et non bâtis.

Elle exprimera la vision urbaine et les plus-values que le projet apporte à son milieu, la vision de confort des habitants et des autres usagers, l'attitude pour lutter contre le changement climatique et l'amélioration de l'environnement tout en démontrant la faisabilité technique et réglementaire de la proposition.

L'esquisse sera évaluée au regard des critères d'attribution urbanité, habitabilité, stratégie climatique et environnementale et faisabilité en se basant sur les 'Plans, coupes et élévations' et sur la note de projet (voir ci-après). Le critère économie du projet sera évalué sur base de la note « économie du projet » (voir ci-dessous).

L'esquisse doit reprendre au minimum les éléments suivants (éléments permettant au pouvoir adjudicateur de juger de la qualité des offres par rapport aux critères d'attribution) :

### Plans, coupes et élévations

L'esquisse devra exprimer les intentions urbanistiques et architecturales du projet au moyen de plans, coupes et élévations nécessaires à la bonne compréhension du projet, illustrant la mise en œuvre de l'ensemble du programme et mettant en évidence les gabarits, les espaces ouverts et abords, les parkings (voitures et vélos), les accès aux logements, les espaces collectifs et/ou équipements, notamment :

- Plan d'implantation (reprenant notamment les abords du site à aménager) (Min. 1/500).
- Plans, coupes et élévations de la situation projetée (Min. 1/200).  
Les plans doivent notamment inclure, pour chaque logement type, un scénario d'occupation meublé.
- **(x) Si rénovation ou démolition/démantèlement – reconstruction prévu :**  
Plans de démolition/démantèlement, le cas échéant (Min. 1/200) avec indication du type de matériau démantelé en cas de réemploi.  
De manière générale, les documents graphiques devront permettre de comprendre précisément les ouvrages conservés, démolis, rénovés ou transformés, au moyen par exemple d'une légende graphique appropriée.
- Les plans d'un logement présentant plusieurs scénarios d'occupation.

### Note de projet

Cette note devra comprendre notamment :

- Les documents graphiques (autre les plans, coupes, élévations : des vues, perspectives, schémas, etc.) pertinents pour la bonne compréhension du projet en regard des enjeux du projet, du programme et des seuils visés de l'annexe [3]. Les représentations graphiques doivent correspondre à la réalité du contexte spatial et démographique.
- Les solutions techniques proposées pour répondre aux contraintes et enjeux du projet, et notamment les solutions de stabilité, de techniques spéciales.
- Les solutions proposées pour assurer la faisabilité technique et réglementaire du projet.

- Les mesures envisagées pour atteindre les ambitions du projet et les seuils visés suivant les thématiques de l'annexe [3]. Au minimum (le soumissionnaire ne doit pas se limiter à cela) :
  - o Pour la thématique « construction circulaire », le soumissionnaire :
    - **explique** comment il répond aux ambitions émises et aux seuils visés par rapport à l'impact environnemental des matériaux.
    - **joint** l'encodage partiel du projet dans TOTEM (**voir remarque ci-dessous concernant TOTEM**) :
      - (x) Encodage de 3 compositions de parois représentatives du projet (façade, toiture, plancher, ...)
      - (x) Modélisation d'une partie du projet (appartement type)
    - **explique** comment l'outil TOTEM est utilisé comme outil d'aide à la décision.
  - o Pour la thématique « Mobilité et accessibilité universelle », le soumissionnaire :
    - **précise** l'attention portée à l'accessibilité universelle du projet.
  - o Pour la thématique « Développement de la nature et limitation de l'impact sur l'environnement », le soumissionnaire :
    - (x) calcule le CBS +.
    - (x) précise le taux de surface de pleine-terre végétalisée.
    - (x) précise comment l'état du sol actuel est pris en compte dans le projet
    - **remet** des plans et/ou gabarits/volumétrie du projet et du contexte avec ombres portées.
    - (x) précise le choix des matériaux pour réduire l'effet d'îlot

**Concernant TOTEM :** A définir avec l'aide du facilitateur de Bruxelles Environnement. En fonction des ambitions fixées pour le projet, du budget, de la prime proposée à l'offre, du planning, de l'éventuelle analyse TOTEM déjà faite par la SLRB mais aussi des compétences disponibles sur le marché, on peut viser des exigences plus ou moins contraignantes. Il faut veiller à ne pas demander un travail trop conséquent au stade de l'offre.

Exemples de clauses de cahier des charges concernant le contenu de l'offre dans l'annexe A (3.1.3. Contenu de l'offre):

[https://www.guidebatimentdurable.brussels/sites/default/files/documents/2022-12/TOTEM%20Mpublic\\_20220727\\_FR-AnnexeA.pdf](https://www.guidebatimentdurable.brussels/sites/default/files/documents/2022-12/TOTEM%20Mpublic_20220727_FR-AnnexeA.pdf)

Autre exemple de clauses de cahier des charges concernant le contenu de l'offre dans l'annexe C (voir 1. Exigences Totem par phase de projet. 1.1. Au stade de l'offre / sélection) :

[https://www.guidebatimentdurable.brussels/sites/default/files/documents/2022-12/TOTEM%20Mpublic\\_20220727\\_FR-AnnexeC.pdf](https://www.guidebatimentdurable.brussels/sites/default/files/documents/2022-12/TOTEM%20Mpublic_20220727_FR-AnnexeC.pdf)

Dans ce qui est décrit, renvoyer à l'annexe [8] TOTEM si pertinent.