

MARCHE DE SERVICES PASSÉ SELON LA PROCÉDURE ADAPTÉE

Réalisation d'une étude préalable d'aménagement à QUISTINIC (56)

CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES ET PARTICULIÈRES (CCTP)

Marché de services d'aménagement urbain et d'architecture paysagère
passé selon une procédure adaptée conformément à l'article 28 du Code des marchés publics

Pouvoir adjudicateur : Mme le Maire de QUISTINIC

Personne représentant le pouvoir adjudicateur : Mme le Maire de QUISTINIC

Article 1 – Objet et type de marché

La commune de Quistinic se situe dans un contexte de petite commune rurale influencée par la péri-urbanisation de l'agglomération de Lorient. Cette situation place la commune à la confluence de deux phénomènes : l'exode rural et le développement péri-urbain.

Une telle conjoncture risque d'engendrer une transformation de la commune en ville dite « dortoir » dont la vie économique et sociale locale serait réduite. Mais à l'inverse, cette situation peut être l'occasion de développer des modes de vie dynamisant l'économie de la commune et tirant parti des spécificités locales.

Face à cet enjeu, la municipalité de Quistinic souhaite utiliser tous ses moyens d'action pour dynamiser et pérenniser la vie économique et sociale locale. Parmi ces outils, elle a engagé un programme de revalorisation des espaces publics de son centre bourg et souhaite **utiliser l'opportunité d'aménager deux secteurs de propriété communale comme support de développement local** :

- **un ensemble de parcelles et de bâtiments situés en centre bourg,**
- **un site non bâti d'environ 3ha, les Korrigans, situé en continuité du bourg .**

Afin de répondre à ses objectifs de développement local et durable, la municipalité souhaite mettre en place un programme adapté aux enjeux locaux en amont de la conception du projet d'aménagement. **Aussi a t elle décidé de confier à une équipe professionnelle la réalisation d'une étude préalable d'aménagement de ces deux sites.**

Consciente des enjeux du développement durable, autant dans un contexte local que global, la municipalité aspire à se fixer des objectifs environnementaux ambitieux pour la conception et la réalisation de ce projet d'aménagement et s'inscrire dans une démarche d'approche environnementale de l'urbanisme (AEU).

L'un des enjeux importants de cette étude sera aussi d'optimiser et de sécuriser les investissements financiers qu'aura à faire la commune pour permettre l'aménagement de ces sites dans un contexte budgétaire communal très tendu.

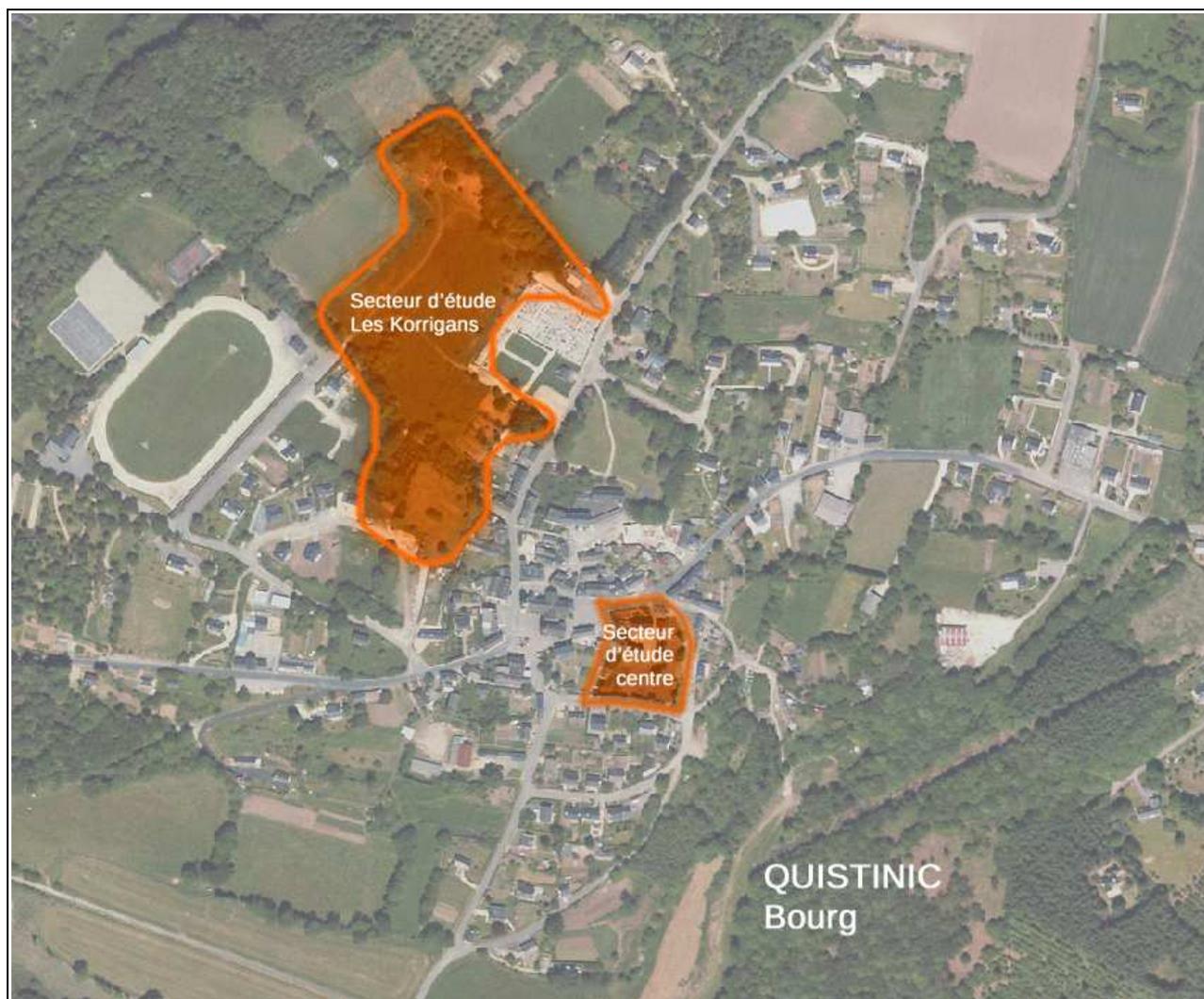
Il est à noter que :

- La commune a la maîtrise foncière de la majorité de ces parcelles et qu'elle les a classées en zone Ua pour celles du centre et comme seule zone 1 AU (assortie d'orientations d'aménagement) pour celles des Korrigans dans son PLU approuvé en 2009.
- Le CAUE a produit un pré-diagnostic urbain et paysager de ces sites en 2010.
- La commune conduit actuellement une démarche de mise en valeur de ses espaces public avec l'appui d'un cabinet de paysagistes (URBAE et Horizons Paysages).

Type de marché :

Marché de services d'aménagement urbain et d'architecture paysagère passé selon une procédure adaptée conformément à l'article 28 du Code des marchés publics.

Article 2 – Localisation des secteurs d'étude



Article 3 – Contenu de la mission

La mission se déroulera en quatre phases :

1. **le diagnostic** des deux sites, des bâtiments existants et de la situation socio-économique du bourg,
2. **la programmation** d'aménagement des deux sites,
3. **une proposition d'aménagement** des deux sites,
4. **le suivi** des opérations d'aménagement (conseil à maîtrise d'ouvrage).

A noter : la mission ne contient pas de maîtrise d'œuvre.

1. Phase diagnostic :

Un certain nombre d'études et de diagnostics ont déjà été réalisés sur cette commune, notamment dans le cadre de l'élaboration du PLU, de la valorisation du bourg et des études menées par le CAUE. Le prestataire s'appuiera sur ces précédentes études et les complétera autant que de besoin pour conduire un diagnostic adapté à l'objet de l'étude.

Ce travail aura pour objectif de fournir les éléments nécessaires à l'identification des enjeux pour la commune dans le projet d'aménagement des deux secteurs étudiés. Le prestataire développera ses propres outils d'analyse afin de décrire le fonctionnement des sites et de leurs environs dans les trois dimensions du développement durable : fonctionnement sociologique (pratiques, identité, attentes, histoire, modes de déplacements, mixité sociale...), économique (activités commerciales, artisanales, agricoles, de services et de loisirs, mixité fonctionnelle...) et environnemental (paysages, cheminement de l'eau, enjeux de la biodiversité...).

Dans le domaine socio-économique, l'accent sera porté en particulier sur :

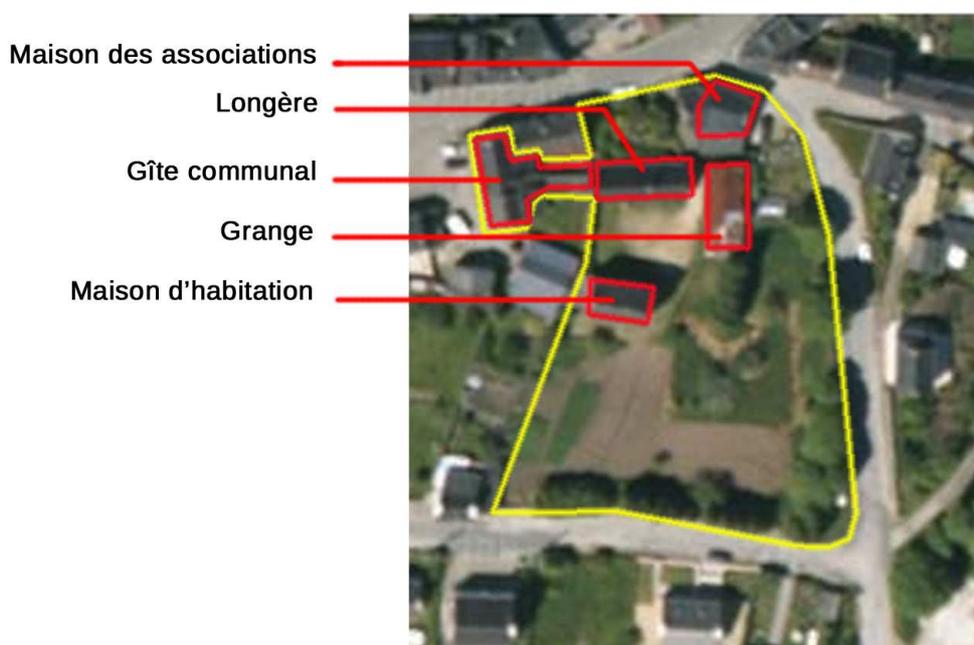
- Une analyse du potentiel économique du bourg (activités présentes, projets d'implantation, potentialité d'accueil...), prenant en compte une enquête auprès des acteurs économiques locaux. Cette analyse étudiera en particulier le potentiel d'accueil d'activités dans le bourg notamment dans le domaine tertiaire (bureaux d'études, professions libérales...), artisanal (éco-construction, transformation et valorisation de produits locaux, activités artistiques...) et touristique (hébergement, restauration, itinérance...).
- Ce qui fait l'identité de Quistinic, ses spécificités locales historiques et actuelles, les tendances d'évolution, les facteurs de développement local (culture, cadre de vie, rythme...).
- Un diagnostic sur les tendances d'évolution du marché local du foncier et de l'immobilier au regard des caractéristiques des deux sites afin de déterminer leur potentialité de développement pour les années à venir en fonction des typologies de biens qui pourraient y être développées.

Concernant plus particulièrement les deux sites, l'analyse portera aussi sur :

- L'histoire de la formation de leurs paysages et de leur architecture avec une vision élargie à l'échelle du bourg et à ses grandes perspectives paysagères.
- Un descriptif précis des sites, de leur dimensionnement, leurs localisations et relations avec le reste du bourg, de leur composition paysagère et architecturale, leur topographie, le cheminement de l'eau et leur patrimoine naturel,
- Un diagnostic du foncier identifiant les typologies de propriétés foncières et les enjeux de maîtrise foncière (pour les parcelles non communales).
- Une estimation sommaire du fonctionnement technique des réseaux liés à l'aménagement des deux sites.

Pour chacun des cinq bâtiments existant sur le site situé au centre bourg (le gîte communal, la longère, la maison des associations, la grange et la maison d'habitation), le diagnostic fournira les éléments suivants :

- Un relevé et descriptif graphique (plans, coupes et élévations au 1/100°),
- une analyse de son intérêt architectural au regard de son histoire, de sa composition, de sa localisation, de ses matériaux et ses volumes intérieurs,
- son état structurel (stabilité, état de conservation, désordres...),
- ses performances thermiques (chauffage, isolation, inertie, ensoleillement),
- son accessibilité et sa sécurité pour les différents types d'utilisateurs potentiels.



Localisation des bâtiments à diagnostiquer

2. Phase de programmation :

Il s'agit de rechercher quelle pourrait-être la meilleure utilisation de ces deux sites en vue de développer le dynamisme social, économique et environnemental du bourg de Quistinic. Pour ce faire, il sera nécessaire d'identifier les questions liées à ce développement potentiel et d'y apporter des réponses. Parmi ces questions figureront les suivantes (liste non exhaustive):

- Quelle population serait intéressée pour venir s'installer dans le bourg de Quistinic? Pourquoi? Que recherche t elle?
- Quelles seraient les conséquences sur la vie locale de l'accueil de nouvelles populations et cela serait-il différent en fonction des types de logements ou de parcelles proposés?
- Pour quels types et quelles quantités de population ces nouveaux logements doivent-ils être destinés?
- Quels typologies de logements y correspondrait?

- Quels seraient les services et équipements à prévoir pour répondre au mieux aux besoins des nouveaux habitants?
- Les constructions à prévoir doivent-elles accueillir uniquement du logement ou d'autres activités? De quels types? Ces activités doivent-elles être liées aux nouveaux logements?
- Les nouveaux aménagements pourraient-ils servir aux logements existants sur la commune, notamment au centre-bourg pour les valoriser (jardins, garages, activités...)?
- Quel serait le rythme de construction à prévoir?
- Quels pourraient-être le rôle et l'utilisation des espaces non bâtis, privés ou publics?
- Ces aménagements peuvent-ils accueillir des équipements mutualisés (services, énergie, chauffage...)?
- Quel pourrait-être le fonctionnement de ces nouveaux aménagements? Comment s'articuleraient-ils avec le bourg existant?
- Comment ces aménagements peuvent-ils participer au développement socio-économique du bourg ?
- Quel serait le coût supportable de l'opération pour les nouveaux arrivants?
- Quel serait le coût supportable de l'opération pour la collectivité?
- Quels seraient les services environnementaux que ces aménagements pourraient rendre (eau, énergie, biodiversité...)?
- Quelles seraient les exigences environnementales à attendre de ces aménagements?
- Peut-on prévoir des services partagés et jusqu'où ce partage peut-il aller ?

Cette étude de programmation devra aboutir à une proposition résultant d'une concertation approfondie avec les différents acteurs locaux et la population. Cette proposition aura la forme d'**un programme détaillé, phasé, chiffré et évolutif pour la conception de l'aménagement des deux sites.**

Ce programme devra inclure les objectifs environnementaux liés à la démarche d'approche environnementale de l'urbanisme. Ces objectifs aborderont les sujets préconisés par l'ADEME :

- Les choix énergétiques
- L'environnement climatique
- La gestion des déplacements
- La gestion de l'eau
- La gestion des déchets
- L'environnement sonore
- Les sites et sols pollués
- La diversité biologique

L'élaboration du programme et la démarche AEU devront être conduits en concertation avec les riverains et dans la mesure du possible les futurs utilisateurs du quartier.

Le programme devra proposer une solution de montage opérationnel (lotissement communal, gestion du foncier, montage de l'opération...), financier (répartition et phasage des engagements financiers) et régalién (démarches administratives...) pour la réalisation du futur quartier. Il devra aussi proposer une procédure de communication adaptée à destinations des investisseurs, acquéreurs et utilisateurs futurs du quartier) garant de la réussite du projet.

Le programme décrira les principes généraux retenus concernant les lots techniques (chauffage, assainissement, accessibilité, sécurité...).

Les actions proposées pourront être de forme juridique (modifications de PLU, règlements de lotissement, sursis à statuer...), foncière (acquisitions, ZAD, échanges...), organisationnelles (groupement de propriétaires...) ou opérationnelles (programme de travaux...).

La programmation devra être suffisamment précise pour déclencher une mise en œuvre opérationnelle efficace et de qualité. Elle indiquera l'objet de chaque action, sa programmation, sa localisation, son montage opérationnel, l'identification des acteurs à mobiliser, l'estimation financière de sa mise en œuvre et les financements potentiellement mobilisables.

Ces propositions devront pouvoir être traduites sous forme réglementaire afin d'être utilisées dans le cadre de modifications du PLU ou d'élaboration de règlement de lotissement.

3. Phase de proposition d'aménagement :

La proposition d'aménagement aura la forme de **plan de référence** (ou schéma directeur) et servira de base de travail pour la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement. Son objectif est de tester le programme, son acceptabilité par les différents acteurs (riverains, élus, institutions...), de communiquer auprès des acteurs locaux mais aussi des investisseurs potentiels (bailleurs, aménageurs, futurs acquéreurs ou locataires...) et d'illustrer les dossiers de demande de subvention.

Il s'agit, sur la base des éléments et enjeux définis lors du diagnostic, de définir les principes généraux d'aménagement du secteur concernant les domaines de l'urbanisme, de l'architecture, du paysage, de l'accessibilité et du fonctionnement socio-économique avec une attention particulière donnée à la qualité des espaces publics.

Elle comprendra des simulations graphiques notamment des plans de masse (au 1/500ème), coupes et outils en trois dimensions (maquettes ou vues perspectives...) systématiquement inscrites dans une vision élargie du site et comprenant l'évolution des ombres portées selon les heures et les saisons.

Cette proposition d'aménagement devra aborder entre autres les points suivants :

- Les fonctions urbaines des différents lieux et leurs degrés mixités sociales, générationnelles et fonctionnelles recherchés, leurs justifications au regard de l'évolution de la ville, du développement local et des déplacements, du développement commercial, économique et agricole.
- Les formes urbaines à développer, en précisant leur localisation, les densités, les typologies et morphologies de l'architecture, les articulations avec les formes urbaines existantes, le rapport entre l'espace public et l'espace privé,
- La constitution précise des espaces publics, en précisant leur dimensionnement et fonctionnement et les éléments essentiels à leur qualité, notamment leur mise en accessibilité,
- L'ensemble des propositions devra être conçu dans l'esprit du développement durable au regard des quatre axes (social, environnemental, économique et de gouvernance),

4. Phase de suivi:

Il s'agit d'intervenir **sous la forme de conseil à la maîtrise d'ouvrage** lors des phases de conception et de réalisation des projets opérationnels d'aménagement des deux sites, comme par exemple: Le montage opérationnel, les démarches administratives, les dossiers de demandes de financements, la sélection du concepteur du quartier, le suivi de la conception, la sélection des intervenants de réalisation, les conseils à la commercialisation, les conseils auprès des pétitionnaires de permis de construire et de leurs maîtres d'œuvres...

Tout au long de cette phase de suivi, il s'agira de s'assurer de la bonne prise en compte du programme et plus particulièrement des objectifs environnementaux dans le cadre de la démarche AEU. Il pourra aussi être nécessaire d'adapter le programme en fonction de l'évolution du contexte. Cette phase contiendra aussi une mission d'évaluation du projet au regard des objectifs fixés lors de la programmation.

Cette prestation aura la forme de réunions sur la commune, d'une durée de trois heures minimum et dont le nombre sera fonction des besoins de la municipalité (entre 2 et 15 réunions par an). Le prestataire aura à charge de rédiger systématiquement un compte-rendu complet et précis de chaque réunion dans un délais de trois jours.

5. L'offre est réputée inclure :

L'ensemble des prestations définies par les articles du présent document.

Tous les frais de déplacement, fourniture, présentations et prestation extérieures nécessaires.

Toutes les réunions nécessaires dont au minimum quatre avec le comité technique, deux en conseil municipal et deux en réunion publique.

La concertation avec les principaux interlocuteurs suivants :

- Monsieur le Maire et ses adjoints
- La population locale, les associations et les acteurs économiques, sportifs, éducatifs et culturels.
- Le comité technique de suivi de l'étude
- La Communauté de Communes de Plouay du Scorff au Blavet
- Le STAP du Morbihan
- Le CAUE du Morbihan
- La DDTM du Morbihan
- Les trois chambres consulaires
- Les services et concessionnaires de réseaux (dont le Département)

6. Documents fournis par la commune :

- Plan Local d'Urbanisme
- Projet de valorisation des espaces publics du bourg
- Études du CAUE
- Atlas communal de la DDTM 56
- **Levé topographique des deux sites**

Article 4 – Documents à fournir, concertation et communication :

Le suivi de l'étude sera assuré par un comité de technique mis en place par la municipalité. Un minimum de quatre réunions avec le comité technique sera assuré et animé par le prestataire qui fournira à l'ensemble des membres du comité un exemplaire papier de l'avancement du travail et un exemplaire numérique.

Outre le comité technique, le prestataire devra proposer des modes de concertation des différents acteurs concernés (administrations, associations, acteurs économiques, institutions, population, propriétaires...) dès l'amont des études notamment pour intégrer les résultats de la concertation dans le diagnostic. Toutes formes de concertations seront à étudier (enquêtes, réunions publiques, visites de terrain, ateliers thématiques, publications...) et devront être validées par le maître d'ouvrage avant leur mise en oeuvre. Deux présentations auront lieu en Conseil Municipal.

L'ensemble des documents remis devra être d'une parfaite lisibilité et compréhensibles par tous. L'attention sera portée sur les documents finaux. Le comité technique pourra exiger du prestataire qu'il reprenne la qualité graphique de ces documents s'il les juge insuffisamment lisibles.

Les documents finaux seront remis sous formes numérique et imprimée en deux formats :

- un format d'utilisation quotidienne sous forme de cahier A3 relié en 10 exemplaires.
- un format d'exposition sous forme d'affiches A0 sur support rigide (1 seul exemplaire).

Les supports numériques devront être utilisables pour la communication au public (intégration dans un site Internet, un bulletin municipal, une projection...).

Article 5 – Calendrier prévisionnel

2011			2012			2013	2014
Oct	Nov	Déc	janv/Fév.	Mars/Avril	Avr/Déc.	Janv./Déc.	Janv./Déc.
Diagnostic	Diagnostic	Programme	Programme	Propositions aménagement	Suivi	Suivi	Suivi

Article 6 – Photographies des sites d'étude