



**MAIRIE DE ROSNOEN**

5 place de l'église 29590 Rosnoen  
Tél : 02 98 81 91 97 - Fax : 02 98 81 01 41  
mairiederosnoen@wanadoo.fr

---

**Marché n°2016-01**  
**Étude de faisabilité et de programmation**  
**Revitalisation de l'habitat du centre-bourg de Rosnoën**

---

**Cahier des clauses techniques particulières**

**Marché à procédure adaptée**  
**Établi en application de l'article 28 du code des marchés publics**

**Date limite de remise des offres : le lundi 29 février 2016 à 12 heures**

## **Préambule : Présentation de la commune**

Rosnoën est une commune rurale et littorale du Finistère baignée par l'Aulne, la rivière du Faou et la rade de Brest, l'île d'Arun séparant les eaux des deux fleuves à leur confluence à l'entrée de la rade mais formant une presqu'île à marée basse.

Elle est proche des Montagnes Noires et des monts d'Arrée. Le relief de la commune est accidenté, les altitudes allant du niveau de la mer à 146 mètres, altitude du bourg, situé sur une colline à environ 1,5 km de l'estuaire de l'Aulne, et même 166 mètres au point le plus élevé de la commune. Rosnoën est en situation de presqu'île entre Rade de Brest et Aulne maritime et dispose de 23 kilomètres de littoral. Le cadre de vie y est agréable et les espaces naturels de qualité.

L'agriculture constitue un pilier essentiel de l'économie rosnoënnaise. Réparties sur le plateau central de la commune, ces activités concourent à l'aménagement harmonieux du territoire.

La commune s'étend sur 33.6 km<sup>2</sup> et compte 961 habitants. Avec une densité de 28.6 habitants par km<sup>2</sup>, l'urbanisation s'est essentiellement développée autour du bourg sous la forme principalement de logement individuel de type pavillonnaire.

Rosnoën fait aujourd'hui partie des 4 communes membres de la Communauté de communes de l'Aulne Maritime et du Pays de Brest.

Pour répondre aux besoins de la population, la commune a engagé une réflexion sur l'évolution de son centre bourg.

### **Le Parc Naturel Régional d'Armorique**

La commune de Rosnoën fait partie du Parc naturel régional d'Armorique qui regroupe 44 communes des îles d'Iroise aux monts d'Arrée. A travers sa charte 2009-2021, le Parc a placé le paysage au cœur de son projet de territoire. Texte fondateur d'un PNR, la charte fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc et engage les collectivités du territoire.

Dans son orientation opérationnelle 1-5 « Inscrire l'urbanisme dans un développement soutenable », la commune de Rosnoën est indiquée de catégorie 2 ce qui signifie que la commune s'engage « *à ne pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones, tant que celles déjà existantes ne sont pas densifiées. Toute extension d'urbanisation devra rechercher l'économie des sols, pour préserver entre autres les potentiels agricoles et le patrimoine naturel* ».

Dans le cadre de sa charte, le Parc naturel régional d'Armorique a développé une mission de conseil et d'appui technique aux collectivités dans le domaine de l'aménagement (urbanisme et paysage). Au-delà des avis donnés lors de l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme, il travaille ainsi avec les collectivités en amont de leurs projets d'aménagement ou de planification.

## Le contexte de l'étude

La commune a récemment eu l'opportunité d'acquérir plusieurs maisons situées en centre-bourg rue de Quimerc'h et rue du passage.

Une convention opérationnelle est en cours de rédaction avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition de cet ensemble.

En parallèle, le Conseil départemental a lancé un appel à manifestation d'intérêt sur le thème de la Revitalisation de l'habitat en centre-bourg. La candidature de la commune de Rosnoën a été retenue en phase étude en janvier 2015.

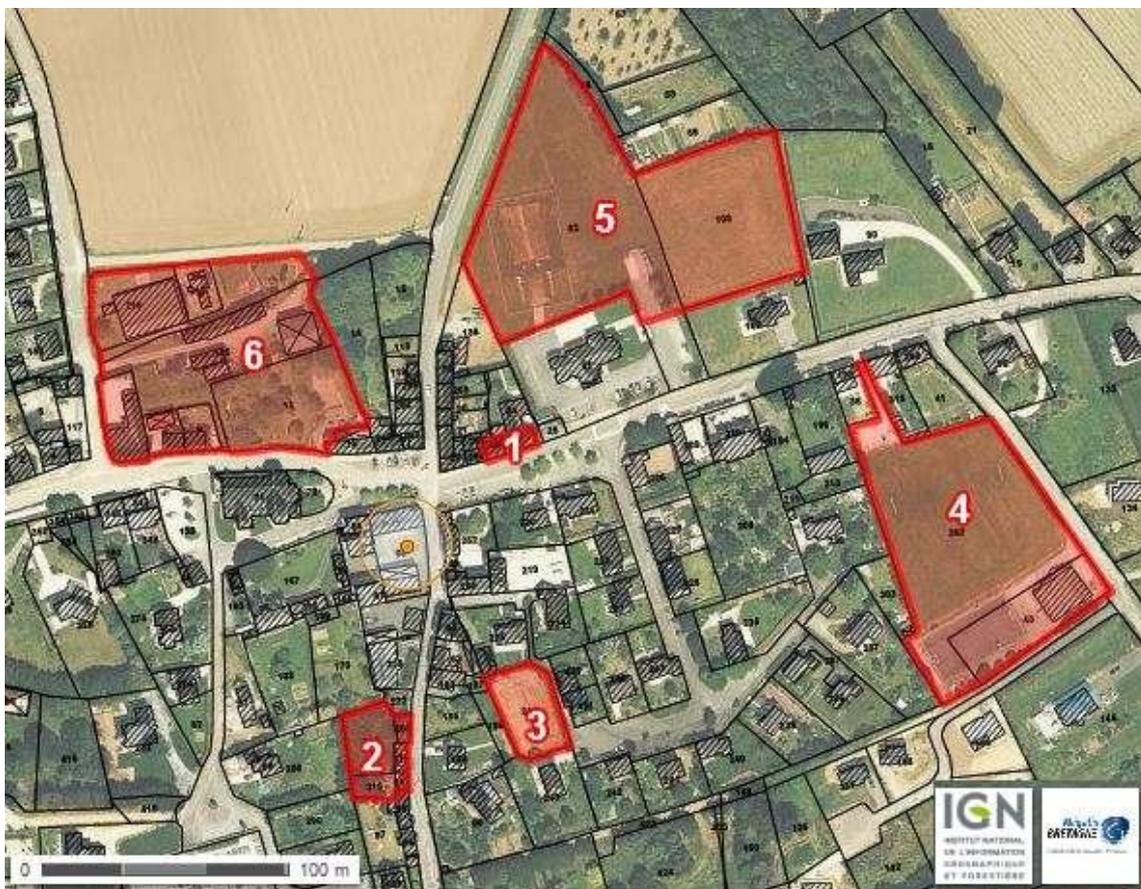
Dans le même temps, la commune de Rosnoën a engagé une révision de son Plan Local d'Urbanisme et la cabinet Perspective l'assiste sur ce dossier.

Afin d'avancer dans la réflexion, la commune a sollicité le Parc Naturel Régional d'Armorique et le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement pour réaliser une étude de pré-programmation (annexée au présent cahier des charges).

Un Comité de pilotage constitué de l'ensemble des partenaires de la commune (voir la composition dans le chapitre VIII du présent cahier des charges) a été mis en place et a validé le 3 septembre 2015 les orientations proposées par l'étude de pré-programmation.

### **I. Le site et le périmètre d'étude**

Six périmètres d'étude ont été retenus par le maître d'ouvrage :



- Secteur 1 : Maisons situées rue de Quimerc'h
- Secteur 2 : Maison située rue du passage
- Secteur 3 : Parcelle d'environ 900 m2 située à proximité de la rue du passage
- Secteur 4 : Terrain de sport. Parcelle d'environ 7 000 m2 située à l'angle des rues du menez hom et roz ar menez
- Secteur 5 : Parcelle d'environ 9 500 m2 située au nord et à l'est de la salle des fêtes
- Secteur 6 : Ancien corps de ferme et son verger situés face à la place de l'église d'une superficie d'environ 6 500 m2

Cependant, l'ensemble du bourg devra être pris en compte dans l'étude pour assurer une cohérence de l'aménagement de ces 6 secteurs avec le reste du territoire communal.

## **II. Objet du marché**

A partir de l'étude de pré-programmation réalisée par le PNRA et le CAUE, le prestataire devra dans un premier temps s'assurer de la faisabilité du projet, en vérifiant la cohérence et la compatibilité des éléments pré-programmatiques sur deux aspects :

- l'aménagement des sites (implantation des différents équipements, de l'habitat, fonctionnalité...)
- les équipements et services envisagés : une étude de faisabilité permettra de préciser les besoins et de les évaluer.

Cette faisabilité sera à étudier sur les sites même, mais aussi sur le plan de leur articulation avec le reste du bourg et les équipements existants sur la commune.

Dans un second temps, le prestataire devra proposer un programme détaillé pour le secteur d'étude 1.

Le programme, résultat final de la présente étude, sera remis à la maîtrise d'œuvre et comprendra :

- les orientations d'aménagement établies sur la base des enjeux et priorités définies ;
- le bilan financier prévisionnel avec phasage et tranches conditionnelles, délais de réalisation.

## **III. Phase 1 : faisabilité du pré-programme**

### **A/ Contenu du pré-programme réalisé par le PNRA et le CAUE**

L'étude de pré-programmation figure en annexe du présent cahier des charges et a permis de donner des orientations dans les domaines ci-dessous. Il est à noter que le scénario 1 à été retenu par le comité de pilotage réuni le 3 septembre 2015.

#### **Secteur 1 : Développer l'activité économique tertiaire en centre bourg**

- La création de services, en lien avec la mise en place de la fibre optique, apparaît pertinente en centre bourg. Deux ou trois entreprises seraient déjà motivées pour s'installer dans ces lieux.
- Les bâtiments situés sur ce secteur pourront faire l'objet d'une démolition. A ce titre, figure en annexe au présent cahier des charges une étude réalisée par le cabinet Burgeap pour le compte de l'EPFB sur l'estimation des coûts de déconstruction
- Nécessité de garder une forme urbaine cohérente avec le reste du bourg (alignement des façades, front bâti)
- Possibilité d'avoir une écriture architecturale contemporaine
- Il sera recherché la meilleure efficacité énergétique pour les constructions

## Secteur 2 à 6 :

### ***Favoriser l'accueil des personnes âgées***

- Proposer une implantation des logements destinés aux personnes âgées
- Rechercher la meilleure efficacité énergétique pour les constructions
- Créer un espace adapté à ce public
  - Jardin partagé
  - Coursive piétonne
  - Stationnement regroupé...

### **Permettre l'accueil de nouveaux habitants**

- Réaliser un programme de logements mixtes (primo accédant, locatif, lots libres)
- L'organisation urbaine de l'îlot s'efforcera de respecter les principes suivants :
  - La création de logements mitoyens avec jardin
  - La création de garages ou carports regroupés
  - La création d'une nouvelle voie d'accès aux logements
  - La création de voies réservées aux piétons
  - Gérer l'alliance entre les déplacements et l'intimité en proposant des aménagements, des plantations et un mobilier adapté.
  - Créer un ensemble cohérent et de qualité alliant espace public et privé. Pour cela un travail sera à mener sur les l'aménagement des arrières de parcelles : clôtures, portail, cabanon...
- Il sera recherché une expression architecturale et paysagère :
  - Evitant la banalisation et la monotonie des lieux
  - Recherchant une intégration des volumes
- Il sera recherché la meilleure efficacité énergétique pour les constructions et les rénovations.

### **Créer une zone d'habitat mixte et densifier le centre bourg**

- Réaliser un programme de logements mixte (primo accédant, locatif, personnes âgées, lots libres)
  - Volonté d'une mixité générationnelle et sociale
- Prévoir des accès de part et d'autre de la parcelle, limiter la circulation de la voiture
- Qualité supérieure à prévoir dans le rapport à la rue principale et sur les deux entrées de bourg (ce quartier doit faire partie intégrante du bourg)
- Nécessité de bien définir les limites entre espace bâti et agricole au nord du site par la création de talus permettant l'intégration dans le grand paysage

### **Créer un jardin public et une zone de rencontre multigénérationnelle**

Dans le cadre de leur étude (qui figure en annexe), le PNRA et le CAUE ont défini des propositions d'orientations d'aménagement qui pourront être reprises par le prestataire de l'étude.

## **B/ Vérification de la faisabilité et de la compatibilité des éléments pré-programmatiques**

Dans le cadre de l'étude de pré-programmation, les maisons situées sur le secteur 1 apparaissent comme très dégradées et ne présentent pas d'intérêt architectural particulier. Les hypothèses de réutilisation du bâti existant n'ont pas été retenues. La construction de nouveaux bâtiments a donc été proposée.

Les priorités de la commune portent sur le secteur 1 (maisons situées rue de Quimerç'h) :

<b>Opportunité</b>	Maisons pouvant être acquises par l'EPFB Plusieurs professionnels du tertiaire prêts à s'installer en centre bourg
<b>Forces-faiblesses</b>	Maisons très dégradées.
<b>Contraintes</b>	Nécessité de déconstruction / reconstruction
<b>Objet de l'étude</b>	Vérifier la faisabilité de la reconstruction de bâtiments à caractère professionnel : <ul style="list-style-type: none"><li>- rencontrer les professionnels potentiellement intéressés et vérifier leur volonté et capacité à être partie prenante du projet ;</li><li>- identifier le scénario de construction le plus adapté (pré-faisabilité technique et pré-chiffrage) à des activités tertiaires. Le scénario devra permettre une utilisation modulable des locaux afin d'anticiper d'éventuels changements d'entreprises occupant les lieux ;</li><li>- analyser les montages administratifs, juridiques et financiers possibles, les comparer et proposer la solution la plus adéquate au vu du contexte global de projet d'aménagement et des capacités de la commune.</li></ul>
<b>Attendu</b>	Programme détaillé si faisabilité confirmée Subventions possibles

#### **IV. Phase 2 : faisabilité et pré-programmation des secteurs 2, 3, 4, 5 et 6**

Ces secteurs ont des emplacements stratégiques en centre bourg dans lequel une densification de l'habitat est opportune.

Les éléments de méthode et les orientations suivantes devront être repris.

L'objet de l'étude porte sur les éléments suivants :

- Evaluer le type de logements nécessaires (quel public et quels besoins ?)
- Vérifier la faisabilité du schéma de principe d'implantation des logements et proposer éventuellement des solutions alternatives :
  - analyser l'évolution récente de l'habitat sur la commune : type de population, taille des ménages, caractéristiques de l'habitat, etc. sur la base des études et documents existants (à préciser).
  - Analyser l'état de la demande de logements : locatif, locatif social, accession, individuel/semi-collectif, logements adaptés personnes âgées et handicapées, évolution des permis de construire... Cette analyse devra être justifiée par des entretiens auprès des professionnels de l'immobilier sur le territoire.
  - En déduire une typologie des logements à prévoir et leurs caractéristiques, notamment au regard de l'accessibilité
  - Comparer les possibilités de montage de l'opération de logements.
- Créer un espace public de qualité favorisant la rencontre des habitants
- Permettre le stationnement
- Permettre les liaisons douces entre chaque secteur et le reste du bourg

Il est attendu du prestataire qu'il rencontre les bailleurs sociaux du territoire pour connaître leurs intentions sur un éventuel portage du projet.

Les différents scénarii seront à présenter à l'échelle des secteurs 2, 3, 4, 5 et 6 pour assurer une cohérence à l'ensemble du projet.

Le secteur 6 n'apparaît pas comme prioritaire pour la commune car ces parcelles ne sont pas encore en vente.

Un soin particulier devra être apporté sur le volet paysager afin que les projets s'intègrent pleinement dans l'environnement de la commune.

Des représentations graphiques devront être proposées par le prestataire.

## **V. Phase 3 : définition du programme**

Le programme devra définir les enjeux urbains des bâtiments et leur compatibilité entre eux et avec l'environnement (composition d'ensemble).

Le prestataire devra proposer un ou plusieurs scénarios pour l'aménagement du secteur 1.

Les orientations proposées devront indiquer :

- les usages futurs possibles et le détail des contraintes liées à ces usages ;
- l'accessibilité des PMR ;
- La géométrie des lieux (surface, accès...) ;
- Les performances à atteindre ;
- Les aménagements intérieurs ;
- Les équipements nécessaires aux activités ;
- Les conditions d'exploitation et de maintenance ;
- Les exigences techniques particulières ;
- Les équipements spécifiques éventuels à réaliser ;
- la synthèse des éléments de programmation des priorités définies ci-dessus et leur intégration dans le programme d'ensemble.
- Le pré-programme des secteurs 2, 3, 4, 5 et 6 (avec pré-chiffrage et phasage de réalisation)
- Les outils nécessaires à l'aménagement du site (permis d'aménager, modalités de désignation des opérateurs, phasage...)
- Le bilan financier prévisionnel pour la restructuration du secteur 1 en mettant en évidence les coûts d'acquisition et les recettes pouvant être escomptées
- Le pré-chiffrage du projet d'ensemble et le phasage

Le programme sera présenté sous forme :

- d'une note explicative qui devra expliciter le parti d'aménagement proposé et les principes d'organisation et de fonctionnement du site ;
- d'un plan d'aménagement du scénario retenu sur le périmètre d'étude au moyen, a minima :
  - ✓ d'un schéma de fonctionnement de répartition de tous les espaces pour le secteur 1
  - ✓ d'un plan au 1/1000<sup>e</sup> pour les secteurs 2, 3, 4 et 5
  - ✓ Croquis, photomontage, coupes. Vues proches et lointaines (enjeu covisibilité)
- En option : visualisation 3D

## **VI. La concertation publique**

L'association de la population en cours d'élaboration du projet est l'un des gages de la réussite pour le mener à son terme.

Il est attendu du prestataire qu'il propose une démarche de concertation des habitants à la co-construction du projet. Les candidats devront proposer une méthode qui devra comprendre a minima :

- un ou des ateliers de concertation ;
- une ou des réunions publiques ;
- éventuellement une exposition sous forme de panneaux en mairie ;
- des supports de communication ;
- la préparation, l'animation et le compte-rendu de ces ateliers et réunions.

Le bureau d'études proposera le public cible à associer selon les enjeux et à quelles étapes de l'étude devront être programmées ces différentes démarches de concertation.

## **VII. TRANCHE CONDITIONNELLE :**

### **1 - Mission de coordination urbaine et architecturale (assistance globale du maître d'ouvrage)**

Le prestataire de l'étude pourrait se voir proposer une mission de coordination urbaine et architecturale afin de :

- veiller au respect du projet initial pendant sa mise en œuvre,
- user de l'expertise et de la vision d'ensemble de l'équipe,
- « tenir » le projet dans le temps ou au contraire, l'adapter sans lui faire perdre son sens.

L'équipe aurait pour mission l'assistance globale du maître d'ouvrage : coordination urbaine et architecturale des opérateurs et/ou constructeurs (veiller au respect du cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères), présence lors d'actions de communication, participations aux réunions de coordination entre partenaires de la maîtrise d'ouvrage ou entre services, participation aux jurys, relecture de documents administratifs (CCTP, permis de construire, etc.)...

Dans son offre, le prestataire proposera un prix journalier pour la réalisation de cette mission.

### **2 – Programme détaillé pour les secteurs 2 à 6**

Le programme devra définir les enjeux urbains des bâtiments et leur compatibilité entre eux et avec l'environnement (composition d'ensemble).

Le prestataire devra proposer un ou plusieurs scénarios pour l'aménagement des secteurs 2 à 6.

Chaque secteur pourra faire l'objet d'une tranche conditionnelle spécifique.

Les orientations proposées devront indiquer :

- la nature des espaces publics à réaliser (espace ouvert, jardin, espace piétonnier, polyvalence des lieux...);
- les parcours piétons et cyclistes à privilégier ;
- l'accessibilité des PMR ;
- les équipements spécifiques éventuels à réaliser ;
- les orientations concernant l'aménagement physique de l'espace : plantations, traitement du sol, mobilier urbain, composition de l'espace, traitement architectural ...

- la synthèse des éléments de programmation des priorités définies ci-dessus (habitat, espaces publics paysagers) et leur intégration dans le programme d'ensemble.
- Les outils nécessaires à l'aménagement du site (permis d'aménager, modalités de désignation des opérateurs, phasage...)
- Le bilan financier prévisionnel pour la restructuration des secteurs 1 et 2 en mettant en évidence les coûts d'acquisition et les recettes pouvant être escomptées
- Le pré-chiffrage du projet d'ensemble et le phasage

Le programme sera présenté sous forme :

- d'une note explicative qui devra expliciter le parti d'aménagement proposé et les principes d'organisation et de fonctionnement du site ;
- d'un plan d'aménagement du scénario retenu sur le périmètre d'étude au moyen, a minima :
  - ✓ d'un plan traduisant graphiquement la répartition entre tous les espaces
  - ✓ Croquis, photomontage, coupes. Vues proches et lointaines (enjeu covisibilité)
- En option : visualisation 3D

## **VIII. Pilotage de l'étude**

Maître d'ouvrage : commune de Rosnoën

Composition du Comité de pilotage : Etablissement Public Foncier de Bretagne, Finistère Ingénierie Assistance (assistant à maîtrise d'ouvrage), Parc Naturel Régional d'Armorique, Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement, Conseil départemental 29.

Une réunion du comité de pilotage devra être organisée à chaque phase importante de l'étude :

- lancement de l'étude
- à la fin de la phase 1 : faisabilité du pré-programme des secteurs 1
- à la fin de la phase 2 : faisabilité et pré-programme des secteurs 2, 3, 4, 5 et 6
- à la fin de la phase 3 : définition du programme

La préparation et l'animation de ces réunions, ainsi que la rédaction des comptes rendus seront assurées par le prestataire.

## **IX. Compétences de l'équipe**

L'équipe pluridisciplinaire devra disposer de personnes disposant des qualifications suivantes :

- Urbanisme (avec une bonne pratique en renouvellement urbain)
- Architecture (avec une bonne connaissance de la réhabilitation en bâti ancien)
- Paysage
- Voirie
- Programmation (habitat, équipements, espaces publics)

### Organisation de l'équipe

Le prestataire s'engage à désigner un chef de projet parmi les membres de son équipe. Il sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage, réalisera une part significative de l'étude et sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au Comité de pilotage.

Des auditions des 3 meilleures candidatures pourront être réalisées si le maître d'ouvrage les estime nécessaires.

## **X. Planning et délais**

Le délai d'exécution de la prestation forfaitaire, fixé à 6 mois maximum à compter de la 1ère réunion de lancement qui devra se tenir à l'initiative du maître d'ouvrage dans les 6 semaines qui suivront la notification du marché, y compris les périodes de validation par le maître d'ouvrage, devra être proposé par le candidat et fera partie des critères de sélection des offres.

Le prestataire retenu proposera, dès le lancement de l'étude, un échéancier prévisionnel de répartition de la durée de chacune des phases de la prestation, intégrant les dates du comité de pilotage et des réunions d'étape avec le Maître d'Ouvrage.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage devra avoir reçu (sous format informatique) :

- Huit jours au moins avant la date de chaque comité de pilotage, les documents qui serviront d'appui au bureau d'études pour la présentation de son travail ;
- Dix jours au plus après la date de la réunion, le relevé de conclusions de la réunion rédigé par le bureau d'étude.

## **XI. Documents remis par le titulaire du marché**

Les documents intermédiaires et définitifs de l'étude se feront en couleur, sous forme de rapport papier et de documents numériques aux formats classiques de type **.doc**, **.xls**, **.pdf**, **.jpg**, **.dxf**. Les documents cartographiques éventuels seront rendus en couleur au format A3 ainsi qu'en version numérique.

A l'issue de chaque phase du travail, et afin de les valider, le titulaire du marché remettra un rapport accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique.

Il remettra au terme de l'étude :

- Un rapport final accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique ;
- Un rendu numérique dans un format standard de toutes les données collectées lors de l'étude. Les formats utilisés devront permettre une réutilisation de ces données.

Ces rendus ne pourront en aucun cas se résumer à la compilation des supports utilisés lors des comités techniques et comités de pilotage, mais bien prendre la forme de rapports d'études exhaustifs et clairs de façon à pouvoir être exploités indépendamment par la suite.