



Plessix-Balisson • Ploubalay • Trégon

**BEAUSSAIS-SUR-MER**

Commune de Beussais-sur-Mer  
Bourg du Plessix-Balisson

***Le Courtil Balisson***

**Maîtrise d'œuvre urbaine  
pour le prolongement du bourg historique de Plessix-Balisson**

PROGRAMME

## Sommaire

- 1 - Préambule – présentation du contexte
- 2 - Objectifs de l'opération
- 3 – Données du projet : périmètre, étendue des travaux, enveloppe budgétaire
- 4 - Activités et personnes à accueillir
- 5 – Pré-programme place de la mairie
- 6 - Organisation des espaces communs et des usages
- 7 - Exigences environnementales à la parcelle
- 8 - Mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre
- 9 - Encadrement de la mission
- 10 - Critères de Sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre

- Annexes :*
- *Orientations issues des Ateliers participatifs (recueil ECLIS)*
  - *Plan de situation*
  - *Planches de photographies*
  - *Planche morphologie du paysage*
  - *Périmètres d'intervention*
  - *Schéma de synthèse des projets du bourg*
  - *Pré-programmation place de la mairie :*
    - *Plan Existant*
    - *État projeté*
    - *Vues*

# 1 - Préambule

## Présentation du contexte

Beaussais-sur-mer est une commune nouvellement créée, depuis le 01/01/2017. Elle comprend les communes historiques de Ploubalay, Trégon et Plessix-Balisson. Elle propose un dynamisme en émergence qui s'appuie sur les initiatives locales portées par des habitants associés. Beaussais, à l'inverse des stations balnéaires du secteur, est une commune d'occupation annuelle et non majoritairement en résidence secondaire.

### Le Bourg du Plessix-Balisson

Anciennement enclavé dans le territoire de la commune de Ploubalay, le Plessix-Balisson a longtemps été une des plus petites communes de France, avec un territoire de 8ha et 89 habitants. C'est un village d'origine féodale, situé en retrait de la côte, dans un milieu très rural, et enchâssé entre deux petites vallées qui définissent les limites géographique de son extension.

### Identité et typicités du bourg

Presque confidentiel, le bourg a longtemps été préservé des chamboulements de l'urbanisme moderne. Il a conservé une personnalité forte, du fait de ses espaces sinueux, de sa concentration, de la cohérence de son architecture, de l'homogénéité des constructions en pierres, de la présence de la flore et des couleurs. Il est à dimension humaine, avec une forte densité et n'est pas calibré pour les voitures.

### Dynamisme des habitants

Comme de nombreux villages, le Plessix a vu ses commerces disparaître avec l'avènement de l'automobile. Cependant, même si elle est parfois difficile en hiver, la vie y est conviviale et organisée par ses habitants. Dynamiques et dotés d'une forte énergie créative, ils sont attachés aux spécificités géographiques et historiques du Plessix-Balisson. Plusieurs associations portent les événements festifs récurrents, traditionnels ou non, et l'atelier d'artistes construit en 2015 place le bourg au centre d'une effervescence artistique.

### Évolution du territoire

La proximité de la côte est un des attraits du bourg, mais aussi une menace pour son originalité. La pression foncière littorale se répercute de plus en plus loin dans l'arrière-pays, avec son cortège d'effets secondaires, et il apparaît de plus en plus difficile de trouver le compromis entre accueil de la population, maintien de la mixité et préservation d'un cadre de vie unique.

### Transition nécessaire

La transformation du paysage et l'étalement urbain sont déjà en cours en limite sud du bourg. Aussi, plutôt que de laisser se développer un urbanisme commercial déraciné, la commune a pris la décision de créer un prolongement du bourg, qui respecte et renforce son identité, et d'en profiter pour générer une dynamique de transition écologique.



## Toponymie – Le Courtil-Balisson

Les noms des lieux ont une très grande importance : ils peuvent être un instrument d'identité, de continuité historique, d'acceptation et de mise en valeur du déjà-là, ou au contraire parachuter une pensée globalisée et appauvrissante.

Le **Plessix-Balisson** est une dénomination historique remontant au moyen âge, tirée de Plessix « parc clos de haies d'épines » et du patronyme Balusson, le seigneur local de l'époque.

Les terrains sur lesquels est imaginé la prolongation du bourg ont tous un nom au cadastre : les bas-champs, le courtil Bel-air, le courtil Bétaire, le courtil Mitan, le courtil de la croix... Il sont pour certains d'entre eux liés au nom d'une des maison du bourg, un courtil (prononcer « courti ») étant un petit champ ou jardin de campagne en gallo.

Plutôt que d'employer des néologismes communs du type éco-quartier, éco-village, éco-bourg, nous préférons donc désigner le nouveau quartier « **Le Courtil-Balisson** », afin de l'ancrer localement et d'assumer à la fois la continuité avec le bourg et la volonté d'une ambiance générale plus végétale que minérale.

## Accompagnement par la SCIC ECLIS

La Société Coopérative d'Intérêt Collectif ECLIS (Éco Construction Locale et Initiatives Solidaires) est basée à Quévert. Elle a été retenue par la Commune de Beausais-sur-Mer pour l'accompagner dans la « mise en œuvre d'une démarche écologique et citoyenne » pour le projet de prolongation du bourg du Plessix.

ECLIS met à disposition du projet ses compétences et son expérience en éco-construction, en architecture, en animation de groupe et en démarches participatives.

La mission se décline en 4 phases :

### 1 - Rendre lisible le sens du projet et susciter l'envie d'y participer :

aide à la formulation des objectifs, état des lieux, travail sur l'identité et la communication du projet, aide à la constitution et animation du groupe des habitants actuels et futurs

### 2 – Rendre concret le projet du global au particulier :

visites d'éco-quartiers, déambulation collective sur le site, recueil et synthèse des envies, désirs, réactions, ateliers participatifs sur les matériaux, modes constructifs, bio-climatisme...

### 3 – Accompagner les échanges entre MO et Moe :

participation à la rédaction du cahier des charges, liaison avec l'équipe retenue

### 4 – Accompagner la réflexion pour la conception de projets d'habitats écologiques :

nouveau cycle d'ateliers sur les constructions dans les éco-quartiers, les

matériaux, équipements, modes constructifs, espaces extérieurs, usages, ainsi qu'un suivi des projets individuels.

ECLIS sera un interlocuteur privilégié de la maîtrise d'œuvre au long du projet.

### **Autres accompagnements**

Outre la SCIC ECLIS, la commune est également accompagnée sur ce projet par le CAUE 22 et l'association BRUDED (Bretagne Rurale et Rurbaine pour un Développement Durable), dont elle est adhérente.

## 2 - Objectifs de l'opération

### Objectifs

- > **Prendre en main la destinée du bourg pour ne pas avoir à subir les changements déjà en cours en termes de qualité du paysage, d'identité et de mixité des habitants**
- > **Continuer à préserver et améliorer la qualité de vie très particulière propre au bourg du Plessix**

d'où :

- > implanter et permettre / susciter l'implantation de nouvelles activités dans le bourg
- > partager / accueillir / inviter de nouvelles personnes à se joindre à la vie du bourg
- > maintenir les personnes vieillissantes dans la vie du bourg le plus longtemps possible

### Enjeu

Une opportunité foncière met à disposition de la commune un terrain de 17.480m<sup>2</sup>, en bordure immédiate du bourg. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat fixent à environ 35 le nombre de logements à créer sur le site.

Le bourg comprend aujourd'hui 77 logements, pour 89 habitants (2014). Les constructions projetées sont susceptibles d'accueillir 70 à 90 habitants, soit potentiellement un doublement de la population actuelle.

Outre les enjeux environnementaux qui s'imposent par évidence, le projet devra garantir le maintien de l'équilibre urbain, paysager et social du bourg actuel.

### Esprit

- Concevoir les nouveaux espaces comme la nouvelle branche d'un vieil arbre, qui puise dans les racines et cherche la lumière sans créer d'ombre.
- Connaître et reconnaître les particularités qui font l'identité et la qualité du lieu : paysage, matériaux, configuration des rues et placettes, structuration des relations entre habitants, dimension sociale et appropriation des espaces publics...
- Parmi ces qualités, sélectionner celles qui permettraient de structurer la réussite du projet
- Agir en synergie et complémentarité avec les autres projets structurants sur le bourg

- Privilégier une approche à basse technicité et haute résilience
- Réussir à décliner les exigences environnementales du global au particulier, et mettre en place les outils qui accompagneront les particuliers et autres maîtres d'ouvrage dans leurs arbitrages.

## 3 - Données du projet

### Périmètre du projet

L'unité foncière mise à disposition pour le projet regroupe 9 parcelles, pour un total de 17.480m<sup>2</sup>, dont la commune est en train de se porter acquéreuse. Le terrain se trouve en limite sud-est du bourg, longé à l'ouest par l'une des trois voies d'accès au bourg, au nord par une petite rue périphérique et à l'est par le creux de la vallée du ruisseau des Salles. Au sud les champs se prolongent jusqu'au bourg de Languenan.

Pour garantir la continuité entre la nouvelle partie du bourg et la structure urbaine existante, l'intervention se portera au-delà des limites parcellaires, en incluant les voiries en bordure immédiate, ainsi que l'ensemble immobilier de la place de la mairie et de la salle des fêtes.

Ce lieu deviendra le point d'articulation entre l'existant et son prolongement. Il devra pouvoir accueillir un programme mixte : épicerie, salon de thé, librairie, point d'accès au numérique, espace de coworking, organisés autour d'une place. Les fonctions de ce nouvel espace de liaison ont fait l'objet d'une pré-programmation et sont détaillées en partie 5.

Le périmètre d'intervention se répartit ainsi en 4 aires concentriques (cf schéma en annexe) :

1 – l'unité foncière qui sera aménagée et sur laquelle seront créées les parcelles destinées à la construction (Zonage PLU de Ploubalay : 1AUB)

2 – la périphérie immédiate, qui recouvre les espaces où une intervention est prévue pour créer l'accroche au bourg : entrée du village côté ouest, sentier côté Est, voie de desserte au nord et place de la mairie en lien avec le cœur du bourg actuel.

Ces deux zones constituent le site de l'intervention, pour un total de 21,700m<sup>2</sup> environ

3 – les 5 parcelles privées à l'angle nord-ouest du site, dont la position stratégique mérite une réflexion prospective sur leurs possibilités d'évolution dans le long terme

4 – l'ensemble du bourg, afin que l'équipe retenue puisse s'imprégner de son identité et de son fonctionnement, et être à même d'en proposer un prolongement cohérent sur le site d'intervention.

### Projets connexes

Les projets connexes participant à la dynamique voulue pour le bourg sont les suivants :

- Un restaurant pub, situé à la place du hangar du charpentier à la sortie du bourg

direction Trégon,

- Une nouvelle salle de convivialité, ou salle de partage, à proximité du ruisseau de la Vallée Fontenelle
- Une promenade paysagée le long de la vallée Fontenelle et se prolongeant jusqu'aux vestiges du château réalisée par les Ateliers de l'Hermine,
- Un aménagement de jeux pour enfants auprès du lavoir, réalisé par l'artiste Pauline Hégaret,
- Des aménagements de voirie, dans le prolongement des études réalisées par le CAUE
- L'installation d'un maraîcher bio et d'une boulangerie sur les terrains amont de la Vallée Fontenelle
- Une école alternative issue des principes Montessori « à l'école de Berlioz », intégrée au Courtil
- Une liaison douce permettant de relier par vélo en 20 minutes le bourg de Ploubalay, en réactivant d'ancien chemin agricoles

Ces projets du bourg s'inscrivent dans le projet global de la commune de Beaussais-sur-Mer.

## Consistance des travaux

Pour la partie lotissement : terrassements, réseaux enterrés, réalisation des voiries internes, réalisation des aménagements paysagers, plantations, mobilier, éclairage, traitement des eaux pluviales,

Pour la partie voiries périphériques : traitement de la nouvelle entrée de bourg et des voiries partagées, création des connexions piétonnes vers les cheminements existants, hors reprise des réseaux existants,

Pour la partie place de la mairie : aménagement urbain de la place de la mairie, y compris démolitions, hors construction des bâtiments.

## Enveloppe budgétaire

Le budget travaux de l'opération se répartit en 2 parties : travaux du lotissement (zone 1 du schéma périmètres), travaux de la place de la mairie et sur les voiries périphériques (zone 2) :

1. Partie lotissement : 662.000€HT pour 17.480m<sup>2</sup> de surface  
2. Partie voiries périphériques : 206.000€HT pour 2.700m<sup>2</sup> de surface, hors reprise des réseaux

Partie Place de la Mairie : 232.000€HT pour 1.530m<sup>2</sup> de surface, hors construction des bâtiments\*

*(\*voir pré-programmation de la place en partie 5)*

Soit un total de **1.100.000€HT pour l'ensemble de l'opération**, sur 21.710m<sup>2</sup> environ.

Pour les travaux de la zone 2, les fonds proviennent de la commune et des différentes aides publiques qu'elle pourra solliciter au titre de la revitalisation du bourg.

Pour la zone 1 du lotissement, la commune souhaite une opération se rapprochant le plus possible du bilan neutre entre dépenses (inclus foncier, frais et honoraires) et recettes (issues de la cession des terrains).

En parallèle, elle se fixe comme objectif la maîtrise du prix de sortie au m<sup>2</sup> des parcelles, dans le but de favoriser la mixité des profils d'habitants et de leur permettre de concentrer leurs efforts sur la qualité environnementale du bâti. Le prix de sortie moyen du terrain pour les constructions privées devra ainsi se situer entre 85 et 100€HT/m<sup>2</sup>, en dessous des prix du secteur.

Les curseurs pour arriver à l'équilibre avec cette contrainte sont donc l'optimisation des surfaces cessibles, le nombre et la dimension des parcelles, et la limitation de la charge des travaux dans une démarche de frugalité.



## 4 - Les activités et habitants à accueillir

### Les Activités

Activités spécifiques à accueillir au sein de la place de la mairie : voir partie 5.

Activités envisagées au sein du Courtil-Balisson, en sus des logements :

- **une école primaire et maternelle** hors contrat « à l'école de Berlioz »  
(implications en termes de desserte, de proximité avec la nature du vallon et de partage des espaces)  
Surface réservée : 1000m<sup>2</sup> environ
- **un commerce ou service de proximité** (par exemple paramédical)  
Surface réservée : 500m<sup>2</sup> environ
- **2 ateliers d'artistes** en lien avec un logement aidé
- **1 petit équipement communautaire** type kiosque, jardin potager partagé... à définir en concertation avec les habitants

### Les Habitants

#### Esprit

- pas de sélection ni de cooptation, mais des personnes sensibles à la qualité de vie du Plessix
- permettre une grande diversité de profils
- maintenir les habitants vieillissants dans la vie du bourg

Données du Programme Local de l'Habitat de la CCCE :

PLH action 1 : densité – objectif fixé à 25 logements par hectare en zone AU (seuil mini 20)

L'objectif retenu pour le projet est de **22 logements/ha**.

surface parcelles : 17480m<sup>2</sup>, dont 1000 environ réservés pour le projet d'école et 500 environ pour le projet de commerce, soit 1,6ha, ce qui donne un **objectif de 35 logements**.

(à titre d'information : densité actuelle du bourg (hors chateau-douves-église) = 17 logts/ha)

PLH action 6 : logement social – objectif fixé à 30% des opérations supérieures à 5 logements, ce qui donne **10-11 logements sociaux** (PLS, PLAI, PLUS)

Le bailleur social n'est pas encore désigné, mais l'équipe de Moe devra travailler en synergie avec lui pour intégrer les contraintes en termes de dimension des parcelles et de desserte

- > Exigences particulières en terme de logements sociaux :
  - 5 logements adaptés avec espaces mutualisés destinés à maintenir au Plessix les personnes vieillissantes dont les logements ne sont plus adaptés (tout en remettant sur le marché des logements existants – intégration du parcours résidentiel dans le projet)
  - 2 logements associés à des ateliers d'artistes (minimum)
  - 3 logements en habitat intermédiaire (minimum)
  
- > A noter qu'un groupe d'habitants a été constitué suite à un appel à projet du pays de Saint-Malo pour la réalisation d'habitats groupés participatifs, fort d'une quinzaine de foyers, et qu'il serait intéressé pour s'établir au Plessix. L'équipe de maîtrise d'œuvre sera mise en contact avec le bailleur social porteur du projet afin de travailler en synergie.
  
- > Pour les autres parcelles destinées à accueillir des logements privés, les parcelles seront dimensionnées de manière à permettre d'ajuster les coûts, varier les typologies d'habitats et d'implantation. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra également prévoir la possibilité de mutualiser des parcelles pour permettre d'accueillir d'éventuels autres projets d'habitat groupé.
  
- > A noter qu'il est souhaité une interactions entre les logements séniors, l'école et un équipement communautaire (kiosque ou potager...)

Section rédigée par Baptiste Godais, GrandBé Architecture



### Enjeux

#### à l'échelle du territoire

- > Attirer, pérenniser et développer les activités économiques sur la commune.
- > Créer du lien et de la mixité sociale à travers différents équipements et la qualité de l'espace public. Mélanger les générations et les catégories sociales.
- > Repenser la mobilité : l'automobile n'est plus le seul mode de déplacement envisageable.
- > Éviter l'étalement urbain
- > Prendre en compte les opportunités de croissance dues au développement des technologies de l'information et de la communication.

#### à l'échelle de la ville et du site

- > Réaliser un projet durable et écologique
- > Accueillir les fonctions du centre-ville et de ses espaces publics, assurer son rôle d'espace commun à tous ceux qui résident à Plessix-Balisson et qui y travaillent, à tous les habitants de la commune nouvelle de Beaussais-sur-Mer et à ceux qui la visitent.
- > Assurer les liaisons entre les quartiers, grâce notamment aux liaisons piétonnes, cyclistes, aux transports en commun et aux liaisons automobiles. Favoriser les liaisons douces.
- > Créer et favoriser la mixité fonctionnelle.

Le projet de la place de la mairie est une première graine plantée dans la revitalisation de la ville de Plessix-Balisson, il a pour vocation de développer et d'essaimer l'activité et la vie sociale avec le temps.

#### à l'échelle du bâti

- > Créer des constructions et des espaces modulables dans le temps et dans l'espace.
- > Réaliser des constructions durables et écologiques.

## Analyse du site

### Périmètre

Le site se trouve s'étend sur les parcelles de l'actuelle salle des fêtes du bourg de Plessix-Balisson, sur celles de la mairie de Plessix-Balisson, sur celles des logements communaux adjacents ainsi que sur les terrains qui en dépendent.

Parcelles :

- 192 A 35 (Parking, terrain de jeu de boules, garage du logement communal) : surface 1359 m<sup>2</sup>
- 192 A 36 (Mairie, logement communal) : surface 222 m<sup>2</sup>
- 192 A 123 (Salle des fêtes) : surface 149 m<sup>2</sup>

Soit une surface totale disponible d'environ 1560 m<sup>2</sup> (les logements communaux n'étant pas compris dans le projet).

Le site se trouve en centre-bourg entre la voie communale n°1 et la voie qui desservira le Courtil Balisson.

### Constructions existantes

Le site accueille des constructions existantes de natures et époques différentes.

> La mairie et les logements communaux sont des maisons de village en pierre. Les constructions datent probablement du XIX<sup>ème</sup> siècle et ont connu plusieurs rénovations depuis. Construites en R+1, les toitures sont à deux pans et couvertes en ardoises.

> La salle des fêtes a été auto-construite par des habitants de Plessix-Balisson dans les années 1970.

Sa façade reprend l'utilisation des matériaux traditionnels de l'alignement dans lequel elle s'inscrit, en les réinterprétant dans des codes architecturaux propres aux années 1970 (ardoises en façade, fenêtres en bandeaux...).

La qualité constructive du bâtiment ainsi que la présence d'amiante en toiture hypothèquent la conservation de cette construction dans le projet.

La salle des fêtes devra donc être démolie dans le cadre du projet.

## Données du projet

### Forme urbaine :

L'aménagement de la place de la mairie est structurant dans le projet global car il assure la greffe du quartier du courtil sur le centre-bourg.

C'est un point d'ancrage pour le projet du quartier du Courtil Balisson.

> Ainsi le projet assurera la continuité avec le réseau viaire existant tout en prolongeant la trame urbaine structurante jusqu'au Courtil Balisson. Les liaisons seront lisibles et anticiperont les possibilités de connexions ultérieures (notamment la venelle en impasse située entre les n°10 et n°12 de la voie communale n°1).

> Les abords de la place seront traités de manière à créer un appel vers son centre (aujourd'hui en cœur d'îlot).

Notamment du côté de la voie communale n°1, où l'ouverture créée dans le front bâti (par la démolition de l'actuelle salle des fêtes) donnera l'opportunité de penser cette zone-seuil entre le centre-bourg et le Courtil Balisson.

> Les caractéristiques du terrain seront utilisées comme autant de qualités enrichissant le projet (notamment sa position sur un point haut).

> Les espaces publics et la voirie seront sécurisés en facilitant les modes de déplacement doux (vélo, marche...) au sein du village.

L'ensemble du site est accessible aux personnes à mobilité réduite.

> Le bourg historique est un éco-quartier par sa cohérence, la densité de son bâti et sa proximité avec la nature.

Cependant il a perdu au fil des décennies la multiplicité de ses fonctions urbaines. La place de la mairie sera un pôle de centralité dynamique et attractif concentrant les formes urbaines (commerces, services, logement).

> La place sera pensée selon le concept de la "rue conviviale" (concept développé en Amérique du nord).

La voiture sera partie prenante du projet, au même titre que les autres modes de transport.

Cependant sa présence sera maîtrisée, tant dans ses flux que dans l'aménagement des zones de stationnement.

Les dispositifs permettant son strict contrôle seront mis en place :

- limitation de la vitesse
- circulation en sens unique

Des stationnements de plus ou moins longue durée seront aménagés afin de faciliter l'accès aux commerces et aux activités.

Les stationnements pour le personnel de mairie ainsi que pour les logements locatifs créés seront également intégrés au projet.

> Les arbres et plantations existants seront préservés dans la mesure du possible.

Forme architecturale :

> L'architecture sera contemporaine, durable et en dialogue avec le bâti existant.

- > L'écriture architecturale développée reprendra les codes de l'architecture locale tout en les assimilant dans une écriture contemporaine.
- > L'échelle urbaine sera respectée avec des constructions en R+1 et reprenant des gabarits similaires.
- > L'architecture développée pourra s'adapter aux usages futurs comme à ceux du présent. Penser aux vies futures et à la fin de vie des constructions.
- > Les matériaux utilisés seront choisis avec soin, ils seront prioritairement bio-sourcés et locaux.
- > Les constructions et aménagements devront être respectueux de l'environnement et intégrer autant que possible des moyens de production d'énergie renouvelable.  
Penser des constructions qui anticipent et pourront s'adapter aux risques et aux changements climatiques.
- > L'architecture sera bioclimatique, elle sera pensée comme formant un tout avec son environnement et notamment avec l'ensoleillement, le relief du site et la végétation.

Activités à accueillir au sein de la place de la mairie :

- une salle de réunion/ salle de quartier : 50 m<sup>2</sup>
- un espace co-working (salle de pause/ wc/ salle de réunion) : 40 m<sup>2</sup>
- un point d'accès aux droits : 20 m<sup>2</sup>
- un espace commercial modulable et divisible pouvant accueillir différents types de commerces ou de services : 160 m<sup>2</sup> (activités envisagées : salon de thé/ librairie, un salon de coiffure, une épicerie avec dépôt de pain...)
- un secrétariat de mairie (la possibilité d'utiliser l'actuelle mairie ou de déplacer le secrétariat sera étudiée)

Les niveaux en R+1 accueilleront du logement locatif ou social pour une surface totale équivalente.

Surface totale estimée de plain-pied : 270 m<sup>2</sup>.

Surface utile totale à créer 540 m<sup>2</sup> (commerces, services + logements locatifs)

## **Contenu de la mission**

Réaliser un plan directeur, autrement appelé un "parti d'ensemble", qui regroupera les éléments suivants :

- > le rappel synthétique et illustré des différents diagnostics qui ont prélué au projet urbain,

- > les documents explicatifs de la démarche adoptée et les différents "partis pris",
- > les principes généraux de l'organisation des espaces et ceux de leur fonctionnement prévisible,
- > les principes de maillages et de découpages, les affectations de l'espace public et privé, les échelles et les densités, les profils et les gabarits,
- > les principes de mobilité, connexions avec le tissu existant,
- > les enchaînements possibles de tranches opérationnelles dans le temps et l'espace (par exemple démolitions et reconstructions, éventuelles opérations tiroirs) avec une première approche des faisabilités,
- > les choix et actions en faveur d'une politique environnementale,
- > des principes typologiques quant aux types d'habitats, types d'espaces publics, types d'équipements publics et commerces,
- > des supports visuels (croquis d'ambiance, illustrations, maquettes, images de références etc...) destinés à expliquer les intentions qualitatives.

Le dossier ainsi créé sera la base de la consultation pour la mission de maîtrise d'œuvre architecturale de réalisation des constructions sur la place de la mairie.

## **Estimatifs**

### Travaux de déconstruction, préparation du site :

Démolition, dépollution terrassement, réseaux.

Total : 74 500 € HT

### Aménagement des extérieurs :

Chaussée, stationnement, dallages, luminaires, végétalisation, mobilier urbain.

Total : 157000 € HT

> Montant total du coût travaux : 232 k€ HT

### Intégration dans l'identité et le paysage du bourg

Conformément aux objectifs et enjeux énoncés en partie 2, les futurs bâtiments et aménagements devront respecter, interpréter et contribuer à l'identité du bourg. Le projet devra porter une attention particulière au niveau paysage sur les impacts en entrée Est de la commune (vue depuis la route Ploubalay) et le traitement des lisières au Sud (vues depuis la route de Languenan). Il s'agit de bien prendre le temps d'évaluer le profil bâti qui va être créé avec cette greffe et ses impacts sur les vues existantes.

### Typologies d'habitat envisagées

Logement individuel, logement en bande, habitat groupé, habitat intermédiaire, (...)

Les diverses typologies d'habitat seront à manier avec pertinence en fonction de leurs capacités à générer un espace public cohérent et en continuité avec le bourg, et des espaces privés pratiques et désirables.

### Traitement des limites de propriété

Les limites de propriété seront à questionner dans leur rapport à l'espace public, à l'instar de ce qui se passe dans le bourg : côté rue un espace public « apprivoisé » (plantations, mobilier, marquises, seuils...), et côté jardin un espace privé plus intimiste et utilitariste (terrasse, potager)... Si des clôtures sont envisagées, elles peuvent être utilisées pour générer une cohésion d'ensemble par une homogénéité des traitements, des matériaux, voire par leur réalisation collective par les habitants (cf lotissement La Pelousière à Langouët)

### Place de la voiture

La voiture n'a pas d'intérêt dans les déplacements à l'échelle du bourg, mais en raison de cette petite taille, la plupart des habitants auront bien entendu une activité extérieure au bourg.

L'urbanisme mis en place devra donc permettre une desserte automobile de l'ensemble des parcelles, tout en minimisant la présence de la voiture sur l'espace public : sens unique pour la circulation, espace étroit et non rectiligne limitant naturellement la vitesse, voirie partagée, réduction des surfaces artificialisées, aires de stationnement non spécialisées pouvant servir d'espace public en cas d'événement...

Le projet devra également intégrer les circulations ponctuelles liées à la desserte de l'école.

Le stationnement des résidents sera réalisé sur le domaine privé, de manière à

minimiser l'impact budgétaire et environnemental en termes de voiries. Il peut également être envisagé un parking collectif privé (m<sup>2</sup> vendus) à l'entrée du quartier.

Enfin, le projet devra proposer des solutions adaptées pour le rechargement des véhicules électriques, en lien avec le SDE 22.

## Déchets

Dans une logique de réduction de la production de déchets ménagers, la collecte se fera sur le principe de points de collecte volontaire, permettant d'organiser le tri sélectif, accompagné de composteurs collectifs pour la valorisation des déchets organiques.

## Impact environnemental des aménagements

Les aménagements seront pensés en fonction de leur impact sur la nature, la biodiversité, pour toute la durée de leur utilisation, notamment leur entretien et renouvellement. Objectifs : pacifier, sobriété, efficacité.

Éclairage public : pensé avec parcimonie et pertinence de manière à perturber le moins possible la « trame noire », sans nuire à la sécurité ou à l'accessibilité des espaces

Réseaux enterrés : disposés de manière à réduire les linéaires et positionnés hors des enrobés pour faciliter toute intervention ultérieure

Artificialisation et imperméabilisation des sols : limitées à leur strict minimum, le sol par défaut doit être une surface de terre végétale

Gestion des Eaux Pluviales : les eaux pluviales ne seront pas considérées comme une contrainte à gérer en termes de calculs hydrauliques (avaloirs, collecteurs, bassins de rétention etc...), mais comme un outil pour générer un paysage sensible et révéler la présence de l'eau et le cycle des saisons. Il en va de même pour l'intégration d'une éventuelle réserve incendie (à confirmer avec SDIS).

Biodiversité : les aménagements devront intégrer les notions de refuge de biodiversité, de libre circulation de la faune, de plantations d'essences majoritairement locales.

## Mobilier urbain

En lien avec les considérations environnementales et sociales de l'opération, le mobilier urbain fera l'objet d'une attention particulière. Il ne sera pas issu d'un catalogue : il est attendu que l'équipe puisse dessiner du mobilier urbain ou proposer et piloter des solutions qui rentrent dans l'équilibre économique de

l'opération, en explorant les pistes des ressources locales, du réemploi, des énergies renouvelables...

## **Énergies**

Les choix concernant l'organisation et les aménagements des espaces communs devront s'accompagner d'une réflexion sur la place de l'énergie : pistes permettant d'économiser l'énergie du quartier, de mutualiser des productions d'énergie, intégration d'unités de production d'énergies renouvelables...

## 7 - Exigences environnementales appliquées à la parcelle

La transcription des exigences environnementales et sociales du global à la parcelle est le point central de l'opération. C'est cette articulation qui assurera la réussite et la crédibilité du projet.

Les projets de construction des futurs habitants, individuels ou groupés, devront donc être amenés à opter pour :

- Une conception attentive aux besoins, aux usages, au contexte et aux principes du bioclimatisme
- Des matériaux sains, issus de ressources renouvelables ou de réemploi, le moins transformés possible
- Un arbitrage budgétaire vertueux remplaçant la surface de plancher à égalité avec les notions d'évolutivité, d'usages, de charges énergétiques et de valeur sur le long terme

### Moyens de l'équipe de Moe

Pour parvenir à ces objectifs, deux leviers nous paraissent essentiels à activer :

- 1 - Prévenir le recours à des constructions issues d'un catalogue commercial, même performant sur le plan énergétique, qui nierait l'exigence d'un rapport spécifique au lieu et à l'identité du bourg du Plessix (l'un des objectifs principaux étant de soustraire les terrains du Plessix de la logique de marché ayant conduit à l'appauvrissement du paysage rural et urbain)
- 2 - Inciter le recours à une maîtrise d'œuvre à la fois compétente en éco-habitat et sensible à la démarche et au contexte (architecte, maître d'œuvre, voire CMIste engagé sur le bio-sourcé, à condition d'avoir négocié en amont un effort sur le plan de l'intégration urbaine...)

#### Configuration des parcelles

Un travail sur les dimensions, orientations et proportions des parcelles peut jouer ce rôle, en impliquant une réflexion sur l'implantation de la construction et son rapport à l'environnement immédiat.

#### Documents d'urbanisme

L'équipe aura à charge en tant que mission complémentaire la rédaction des documents d'urbanisme : règlement, cahier des charges, cahier des prescriptions.

Ces documents doivent être des outils simples et directs, afin de permettre une appropriation aisée par des personnes qui ne sont pas spécialistes de la construction. Il s'agit d'éviter de monter des documents exhaustifs et si précis qu'ils deviennent inopérants voire contre-productifs.

Il y a un équilibre à trouver entre des règles imposées et difficiles à faire accepter, et des recommandations suggérées et difficiles à faire respecter... L'enjeu est de réussir à unifier l'ensemble des exigences autour de quelques points clé, des articulations, qui impliquent une nouvelle réflexion et un nouveau rapport à l'habitat.

Plusieurs pistes ou méthodes sont envisageables, par exemple :

- imposer une exigence de résultat (pas uniquement en termes de performance thermique, mais appuyer les notions connexes de l'ACV (Analyse du Cycle de Vie), de la qualité de l'air ou de la provenance des matériaux)

Cette exigence pourra se traduire en termes de seuils définis en lien avec ECLIS et la mairie et conditionnant des aides financières

- imposer ou interdire certains matériaux ou certaines typologies, de manière à provoquer la réflexion et une conception alternative (à l'instar du lotissement écologique de Bazouges-sous-Hédé). En contrepartie à ces interdictions, une plus grande liberté pourra être donnée pour le choix des autres matériaux, des formes, des ouvertures, tout en restant dans le cadre du PLU existant, plutôt souple à ce sujet...

#### Pérennisation des intentions

Afin de pérenniser la qualité urbaine mise en place au-delà des 10 ans de validité du règlement, l'équipe anticipera les quelques éléments clé qui pourront ou devront être transcrits dans la prochaine élaboration du PLUi.

#### Suivi architectural

Le suivi architectural des projets des futurs habitants, ainsi que des bailleurs, sera assuré au moyen de réunions préalables au dépôt du PC et d'une analyse des pièces déposées ; Cette mission sera confiée à un tiers, qui se mettra en lien avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour assurer la continuité et la cohésion des critères de contrôle.

### **Rôle des intervenants**

Chacun des intervenants aura un rôle à jouer pour permettre la concrétisation de ces objectifs par les futurs habitants :

- **La maîtrise d'œuvre de l'aménagement** crée les conditions implicites du respect des exigences urbaines et environnementales, par le biais des documents d'urbanisme et de la configuration des parcelles. Elle travaille en collaboration avec le bailleur et les interlocuteurs du projet (syndicat des eaux, SDIS, SDE...) et participe au suivi architectural des projets.

> définition des contraintes

- **La SCIC ECLIS** accompagne et conseille les habitants, dans le cadre d'ateliers participatifs à thèmes sur les sujets de l'éco-habitat, en amont et en aval du projet d'aménagement, et assiste les particuliers pour leur permettre de respecter les objectifs environnementaux (exemple : calcul de l'impact du projet grâce au logiciel Cocon et ajustement des matériaux ou dispositions prévus)

> pédagogie pour transformer les contraintes en opportunités

- **La Mairie** assouplit les arbitrages budgétaires par le biais des incitations financières du PLH, sous condition de respect de garde-fous environnementaux, définis dans une charte signée par les acquéreurs des terrains.

> facilitation des choix écologiques

- **La maîtrise d'œuvre des particuliers** fournit le niveau d'expertise nécessaire pour élaborer des projets compatibles avec les exigences. A cette fin, des occasions de mise en relation entre habitants et maîtres d'œuvre, CMIstes ou architectes engagés dans l'éco-construction seront organisées par la mairie et ECLIS.

- **Le bailleur social** participe à la réflexion avec l'équipe de maîtrise d'œuvre et la mairie, et est force de proposition sur les typologies de logements pressenties sur l'opération, ainsi que sur la qualité environnementale du bâti.

## 8. Mission de l'équipe de maîtrise d'œuvre

### MISSION DE BASE ET MISSIONS COMPLEMENTAIRES

La mission du maître d'œuvre intégrera les éléments de mission suivants pour la réalisation des travaux faisant l'objet du présent programme :

Mission de base loi MOP :

**ESQ - AVP - PRO – ACT - VISA – DET/OPC – AOR**

La mission du maître d'œuvre intégrera, en outre, les missions complémentaires suivantes :

Mission complémentaire :

- mission complémentaire 1 (MC1) : Établissement du **Permis d'Aménager** et de l'ensemble de ses pièces constitutives, en particulier le règlement du lotissement ;
- mission complémentaire 2 (MC 2) : Établissement du **Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)**, intégrant la dimension développement durable du projet ;
- mission complémentaire 3 (MC 3) : Établissement du **Cahier des Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales**, intégrant en plus la dimension développement durable du projet.

Pour l'ensemble des phases, le maître d'œuvre proposera le nombre de réunions nécessaire. Il aura la charge de rédiger les compte-rendus de ces réunions. Tous les documents seront remis en double exemplaire papier ainsi que sous format informatique.

### 1. ESQUISSE (ESQ)

Dans un premier temps, la phase esquisse a pour but de relever et synthétiser les enjeux suivants, exprimés par tous moyens appropriés (schémas, plans, croquis, photos...) :

- enjeux réglementaires, topographiques et techniques (réseaux et accessibilité)
- enjeux environnementaux, du général à la parcelle
- enjeux architecturaux et paysagers d'intégration du projet, notamment traduction à la parcelle des exigences globales
- enjeux fonciers : capacité et découpage par lot de l'opération, en considération des contraintes d'auto-financement et de maîtrise des prix de sortie

Ces éléments seront présentés et discutés avec le Copil au cours d'une réunion intermédiaire

Dans un deuxième temps, le maître d'œuvre établira **2 esquisses**, permettant de valider la faisabilité de l'opération dans le respect des contraintes et objectifs identifiés, et l'enveloppe financière impartie.

Il préparera les documents destinés à la consultation des habitants qui se déroulera sur le temps d'une animation ponctuelle (samedi matin) :

- **planches de présentation** avec plan de composition, principes de profils en travers des voiries, croquis d'ambiance, croquis des vues depuis les deux entrées de ville concernées, intentions concernant les prescriptions, tableau des surfaces des parcelles. Il n'est pas demandé de visuel photoréaliste. Il s'agit de permettre aux habitants de s'approprier le travail en cours et de pouvoir s'exprimer sur un projet non arrêté. Les planches seront présentées sur format rigide A0 ou A1, et communiquées au Copil sur format A3.
- **réalisation d'une maquette** du scénario pressenti. Il s'agira d'une maquette d'étude, appelée à évoluer à mesure de l'évolution du projet.

Les avis des habitants actuels et futurs seront recueillis et synthétisés par la SCIC ECLIS. Ils alimenteront la

2° réunion du Copil qui servira d'arbitrage pour le lancement de la phase suivante.

## 2. AVANT PROJET (AVP)

Les études d'avant-projet permettront de préciser la solution retenue, déterminer ses principales caractéristiques, et valider ses hypothèses :

- Contrôler les relations fonctionnelles de tous les éléments majeurs du programme.
- Proposer une implantation topographique des principaux équipements.
- Vérifier la compatibilité de la solution retenue avec les contraintes du programme et du site ainsi qu'avec les différentes réglementations, notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité.
- Apprécier, le cas échéant, la volumétrie, l'aspect extérieur des équipements ainsi que les équipements annexes à envisager, et les renforcements de réseaux éventuellement à mettre en place avant le démarrage de l'opération.
- Procéder à la reconnaissance des réseaux de desserte, définir les modalités de raccordement en concertation avec les concessionnaires.
- Proposer éventuellement une décomposition en phases de réalisation, signaler les aléas de réalisation normalement prévisibles.
- Établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux, en distinguant les dépenses par partie d'équipement et nature de travaux et en indiquant l'incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d'estimation utilisées, (par exemple le renforcement des réseaux extérieurs), en y incluant les honoraires des différents prestataires impliqués dans l'opération.
- Permettre l'établissement du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le contrat de maîtrise d'œuvre, et le tableau de limite de prestations de chacun.
- Permettre au maître de l'ouvrage de prendre ou de confirmer la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme ainsi que certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance, d'en fixer les phases de réalisation et d'en déterminer les moyens, notamment financiers.

Suivant le même principe que pour l'esquisse, la phase se déroulera en deux temps :

Premièrement une réunion intermédiaire de présentation et d'échanges avec le Copil (3°),

Ensuite préparation de l'exposition de l'avant-projet au cours d'une deuxième animation, soumis lui aussi aux remarques et questionnements des habitants (animation samedi matin) :

- **planches de présentation** mises à jour et approfondies, toujours sans rendu photoréaliste et présenté sous format rigide
- **mise à jour de la maquette d'étude**

Les avis des habitants actuels et futurs seront à nouveau recueillis et synthétisés par la SCIC ECLIS. Ils alimenteront la 4° réunion du Copil qui servira d'arbitrage pour le lancement de la phase suivante.

**En fin de phase AVP, le maître d'œuvre procédera au montage du dossier de Permis d'Aménager.**

## 3. PROJET (PRO)

Les études de projet devront :

- Préciser la solution d'ensemble au niveau de chacun des équipements d'infrastructure qu'elle implique.
- Confirmer les choix techniques et préciser la nature et la qualité des matériaux et équipements et les conditions de leur mise en œuvre.
- Fixer, avec toute la précision nécessaire, les caractéristiques et dimensions des différents équipements de la solution d'ensemble ainsi que leurs implantations topographiques, en vue de leur exécution.

- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de l'ensemble des réseaux existants ou non et, en fonction du mode de dévolution des travaux, coordonner les informations et contraintes nécessaires à l'organisation spatiale des équipements.
- Préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements répondant aux besoins de l'exploitation.
- Établir un coût prévisionnel des travaux décomposés en éléments techniquement homogènes.
- Permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter le coût prévisionnel de la solution d'ensemble ou, le cas échéant, de chaque tranche, voir de chaque phase de réalisation.
- Permettre au maître de l'ouvrage de fixer l'échéancier d'exécution.
- Préciser au Maître d'Ouvrage les variantes éventuelles possibles à insérer dans le dossier de consultation des entreprises.

La phase PRO intégrera a minima une réunion intermédiaire avec le Copil.

#### **4. ASSISTANCE A LA PASSATION DES CONTRATS DE TRAVAUX (ACT)**

La phase porte sur les points suivants :

- Préparer la consultation des entreprises de manière telle que celles-ci puissent présenter leurs offres en toute connaissance de cause, sur la base d'un dossier constitué des pièces administratives et techniques prévues au contrat ainsi que des pièces élaborées par la maîtrise d'œuvre, correspondant à l'étape de la conception choisie par le maître de l'ouvrage pour cette consultation.
- Analyser les offres des entreprises, et s'il y a lieu, les variantes à ces offres. Procéder à la vérification de la conformité des réponses aux documents de la consultation. Analyser les méthodes ou solutions techniques en s'assurant qu'elles sont assorties de toutes les justifications et avis techniques, en vérifiant qu'elles ne comportent pas d'omissions, d'erreurs ou de contradictions normalement décelables par un homme de l'art.
- Établir un rapport d'analyse comparative proposant les offres susceptibles d'être retenues, conformément aux critères de jugement des offres précisés dans le règlement de la consultation. Il est précisé que la partie financière de l'analyse comporte une comparaison des offres entre elles et avec le coût prévisionnel des travaux.
- Préparer les mises aux points nécessaires pour permettre la passation du ou des contrats de travaux par le maître de l'ouvrage.

#### **5. VISA**

- Vérifier les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul fournies par les entreprises.
- Faire établir éventuellement par les entreprises les plans de détail d'exécution à l'usage du chantier, en cohérence avec les plans réalisés par le Maître d'œuvre ainsi que les plans relatifs, aux équipements provisoires et les méthodologies employées qui seront soumises au coordonnateur sécurité et protection de la santé durant les travaux.
- Établissement du planning d'exécution des travaux par lots et par entreprises dans le cadre de groupement.

#### **6. DIRECTION DE L'EXECUTION DES TRAVAUX (DET) – ORDONNANCEMENT, PILOTAGE ET CORDINATION (OPC)**

- S'assurer que les équipements en cours de réalisation respectent les études effectuées.
- S'assurer que les documents à produire par le ou les entrepreneurs, en application du ou des contrats de travaux, sont conformes aux dits contrats et ne comportent ni erreur, ni omission, ni contradiction normalement décelables par un homme de l'art.
- S'assurer que l'exécution des travaux est conforme aux prescriptions du ou des contrats de travaux, y compris le cas échéant, en ce qui concerne l'application effective d'un schéma directeur de la qualité, s'il en a été établi un et les demandes du coordinateur sécurité et protection de la santé.

- Délivrer tous les ordres de service, organiser et diriger les réunions de chantier selon la fréquence décidée par le maître d'ouvrage.
  - Établir des comptes-rendus de chantier.
  - Informer systématiquement le maître de l'ouvrage sur l'état d'avancement et de prévision des travaux et dépenses, avec indication des évolutions notables.
  - Vérifier les projets de décomptes mensuels présentés par le ou les entrepreneurs, établir les états d'acomptes, vérifier le projet de décompte final établi par l'entrepreneur, établir le décompte général définitif.
  - Donner un avis au maître de l'ouvrage sur les réserves éventuellement formulées par l'entrepreneur en cours d'exécution des travaux et sur le décompte général, et assister le maître de l'ouvrage en cas de litige sur l'exécution ou le règlement des travaux.
- 
- établir un calendrier prévisionnel de réalisation des travaux et assurer sa mise à jour périodique programmer et coordonner l'intervention des différentes entreprises ;
  - Coordonner l'ensemble des travaux de viabilité, y compris ceux hors marché, en particulier ceux réalisés par le Syndicat d'électrification, Enedis., GRDF, Orange, le Syndicat des Eaux...
  - de veiller au respect des obligations des intervenants en site occupé ou sur le domaine public ;
  - programmer la réalisation des essais, inspections et contrôles requis pour valider la qualité des ouvrages réalisés (inspection et contrôle d'étanchéité des réseaux EU et EP, essais de compactage des matériaux de remblaiement de tranchées, essais de portance...)

## **7. ASSISTANCE AUX OPERATIONS DE RECEPTION (AOR)**

- Organiser les opérations préalables à la réception des travaux, en particulier en effectuant un contrôle vidéo des canalisations d'eaux usées et pluviales.
- Assurer le suivi des réserves formulées lors de la réception des travaux jusqu'à leur levée.
- Procéder à l'examen des désordres signalés par le Maître de l'ouvrage.
- Constituer le dossier des équipements exécutés nécessaires à l'exploitation de l'équipement, à partir des plans conformes à l'exécution remis par l'entrepreneur, des plans de récolement ainsi que des notices de fonctionnement et des prescriptions de maintenance des fournisseurs d'éléments d'équipement mis en œuvre.
- Vérifier que l'entreprise a bien fourni au Coordonnateur SPS les éléments nécessaires à la constitution du DIUO .

## **8. MISSION COMPLEMENTAIRE 1 : PERMIS D'AMENAGER**

Le dossier de demande de permis d'aménager sera établi par le prestataire conformément au code de l'urbanisme. Il comprendra en particulier :

- un plan de situation ;
- une notice de description du terrain et du projet d'aménagement ;
- un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords ;
- un plan de composition d'ensemble du projet coté dans ses trois dimensions ;
- des vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche ;
- une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain ;
- le programme et les plans de travaux d'équipement ;
- un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation de bâtiments
- un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
- un cahier des charges.

La prestation due par le titulaire du présent marché comprendra :

- la constitution du dossier de demande de permis d'aménager, en 10 exemplaires, conformément aux prescriptions ci-dessus ;
- de dépôt des dossiers en mairie ;
- le suivi de l'instruction du dossier jusqu'à la délivrance du permis d'aménager ;
- la préparation d'une brochure destinée aux acquéreurs, rappelant les principales règles et recommandations applicables au lotissement, comprenant les prescriptions et les recommandations en matière de développement durable, ainsi que, le cas échéant, les mesures d'accompagnement proposées pour le respect de ces recommandations. Cette brochure devra être destinée à faciliter la commercialisation des lots du présent projet.

## **9. MISSION COMPLEMENTAIRE 2 : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAIN**

Le Maître d'œuvre aura pour mission l'élaboration d'un cahier des charges de cession des terrains, en concertation avec la collectivité.

## **10. MISSION COMPLEMENTAIRE 3 : CAHIER DES RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

Le Maître d'œuvre sera en charge de l'élaboration d'un cahier des recommandations architecturales, paysagères et environnementales pour ce lotissement, en concertation avec la collectivité.

## 9 – Encadrement de la mission

### Pilotage du projet

Le Comité de Pilotage du projet est composé des personnalités suivantes :

- Le Maire de Beaussais-sur-Mer
- Le Maire Délégué du Plessix-Balisson, en charge du projet
- L'adjoint à l'urbanisme
- Un représentant du réseau Bruded
- Un représentant du CAUE 22
- Deux représentants de la SCIC ECLIS, accompagnateur du projet
- Le bailleur social retenu pour intervenir sur le projet
- L'architecte ayant mené l'étude de pré-programmation de la place de la mairie

### Calendrier / points d'étape

Réunion de lancement > fin octobre 2018

ESQUISSE > fin novembre 2018

2 temps :

1- Présentation aux habitants des scénarios : 2 pour le Courtil Balisson et pour la place de la mairie  
Exposition : petite maquette du scénario pressenti, accompagné des plans des autres possibilités, pas de visuel photoréaliste, il s'agit de permettre aux habitants de s'approprier le travail en cours et de pouvoir s'exprimer sur un projet non arrêté.

Recueil des avis et synthèse par la SCIC ECLIS

A noter : la présentation aura lieu un samedi.

2 - Réunion avec le Copil pour arbitrage (sous 8 jours)

AVP > début janvier 2019

Même principe :

1 – présentation aux habitants du scénario développé : mise à jour de la maquette, plan général et planches d'ambiances, toujours pas de photoréalisme.

Recueil des avis et synthèse par la SCIC ECLIS

2 - Réunion avec le Copil pour arbitrage (sous 8 jours)

Constitution et dépôt du dossier de Permis d'Aménager > début février 2019

PRO-DCE > fin mars 2019

Publication des marchés

ACT > fin mai 2019

Signature des marchés

TRAVAUX > juillet à novembre 2019

### Documents mis à disposition des équipes retenue pour l'audition

Études liées au projet :

Journal de bord de l'accompagnement par la SCIC ECLIS

Étude de pré-programmation des aménagements place de la mairie

Études parallèles au projet :

Étude du CAUE sur les espaces publics du bourg  
Diagnostic paysager Atelier de l'Hermine

Documents généraux :

Documents d'urbanisme : PLU, PLH, SCOT

**Documents mis à disposition au lancement de l'étude :**

Relevé topographique  
Plan des réseaux  
Schéma fonctionnel d'assainissement (fin octobre)  
Étude de sol

## 10 - Critères de Sélection de l'équipe de maîtrise d'œuvre

### Compétences attendues au sein de l'équipe de Moe

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra rassembler les compétences suivantes :

- Urbanisme,
- Architecture,
- Paysage ,

parmi lesquels se trouvera le mandataire,

et justifiera des compétences complémentaires suivantes, en interne, en co-traitance ou en sous-traitance :

- Ingénierie VRD
- Économie de la construction
- Juridique (rédaction règlements)
- Mobilier urbain
- Ordonnancement, pilotage et Coordination
- Toute autre compétence qu'il jugera pertinente en regard du projet

### Documents à remettre et notation :

#### Critère 1 : Valeur Technique (70 points)

##### Sous-critère 1 : Compréhension du sujet sur la base du mémoire (30 points)

Mémoire détaillant :

- La compréhension du contexte et des enjeux en termes d'identité et d'impact sur le bourg existant
- La compréhension de l'ambition environnementale
- La méthode proposée pour l'encadrement des projets individuels, en synergie avec la mairie et la SCIC ECLIS
- La composition de l'équipe

##### Sous-critère 2 : Références (40 points)

Références présentées (entre 3 et 6) faisant paraître a minima 3 parmi les expériences suivantes :

- projets urbain et/ou architectural avec démarche environnementale forte
- projet rural, avec une forte dimension patrimoniale et paysagère
- projets avec dimension participative / implication des habitants ou usagers
- projets avec enjeux en termes d'estimation et de maîtrise du budget, alliant qualité et sobriété
- projets urbains en démarche AEU ou Eco-quartiers
- compétence en suivi de travaux
- toute autre expérience jugée pertinente en regard du projet

#### Prix des prestations (30 points)

## **Audition**

A l'issue de l'analyse des offres, trois équipes seront retenues sur ces critères pour être auditionnées.

**Dates de remise de l'offre et de l'audition : 4/10/2018 à 16H00 et 15/10/2018 de 9h00 à 12h00**