



**MAIRIE DE RETIERS**

Juin 2022

**OBJET DU MARCHÉ :**

**M2022-007 : MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE POUR LA CREATION  
D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL**

Étude opérationnelle et suivi des travaux

Marché passé en procédure adaptée

**Cahier des Clauses Techniques Particulières**

Date limite de remise des candidatures :

**29 JUIN 2022 A 12H00**

**Commune de Retiers**

19 rue Georges Clémenceau  
35240 RETIERS

## Table des matières

<b>A. Présentation du contexte de l'opération .....</b>	<b>3</b>
1. Contexte de l'opération .....	3
2. Objet de la mission .....	3
3. Maîtrise d'Ouvrage .....	3
<b>B. Caractéristiques du site .....</b>	<b>4</b>
1. Situation .....	4
2. Emprise de la zone projet .....	5
<b>C. Présentation du projet.....</b>	<b>7</b>
1. Orientation et programme d'aménagement.....	7
2. Dimension développement durable du projet .....	7
3. Estimation des dépenses de travaux d'aménagement.....	7
<b>D. Mission des intervenants – prescriptions spécifiques.....</b>	<b>9</b>
1. Mission des intervenants.....	9
2. Typologie du projet - approche environnementale de l'urbanisme .....	9
3. Esquisse et étude avant-projet .....	11
4. Dossier « cas par cas » DREAL.....	12
5. Éléments de conception du projet, gestion et suivi de chantier .....	12
6. Dossier « Loi sur l'eau » .....	13
7. Nomenclature des documents d'études .....	13
<b>E. Date de remise des offres.....</b>	<b>14</b>
<b>F. Délai d'exécution des missions.....</b>	<b>14</b>

## A. PRESENTATION DU CONTEXTE DE L'OPERATION

### 1. Contexte de l'opération

La commune de Retiers n'a plus de terrain en vente en lotissements communaux. Un nouveau lotissement est en cours d'aménagement en cœur de bourg, répondant à des objectifs de densité foncière importante et de dynamisation du centre-ville. Les superficies de ces terrains vont de 230 à 300m<sup>2</sup> maximum. Dans ce quartier les maisons seront mitoyennes avec un petit jardin privatif.

Pour alimenter et diversifier son offre de terrain à bâtir, la commune souhaite ouvrir un autre secteur à l'urbanisation. Deux parcelles ont été récemment acquises par la commune, sous condition d'y réaliser un aménagement plus respectueux de l'environnement, avec l'aide du réseau BRUDED.

La commune de Retiers lance cette consultation pour retenir une équipe de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire qui réalisera la phase opérationnelle de ce projet (phases conception et suivi de chantier jusqu'à réception des travaux d'aménagement).

### 2. Objet de la mission

La maîtrise d'œuvre attendue comprendra notamment :

- L'ensemble des missions nécessaires à la composition du plan de masse et l'adaptation de la programmation à la réalisation du projet,
- L'obtention des autorisations règlementaires nécessaires,
- Les études techniques nécessaires à la consultation des entreprises chargées de la viabilisation, ainsi que le suivi des travaux.

### 3. Maîtrise d'Ouvrage

Le maître d'ouvrage est la commune de **Retiers**, représentée par le Maire Thierry RESTIF, domiciliée :

19 Rue Georges Clémenceau – 35240 RETIERS

Mme POUPARD Mélanie, responsable urbanisme

Tel. : 02.99.43.09.20

E-mail : [urbanisme@retiers.fr](mailto:urbanisme@retiers.fr)

M. BURET Mickaël, directeur des services techniques

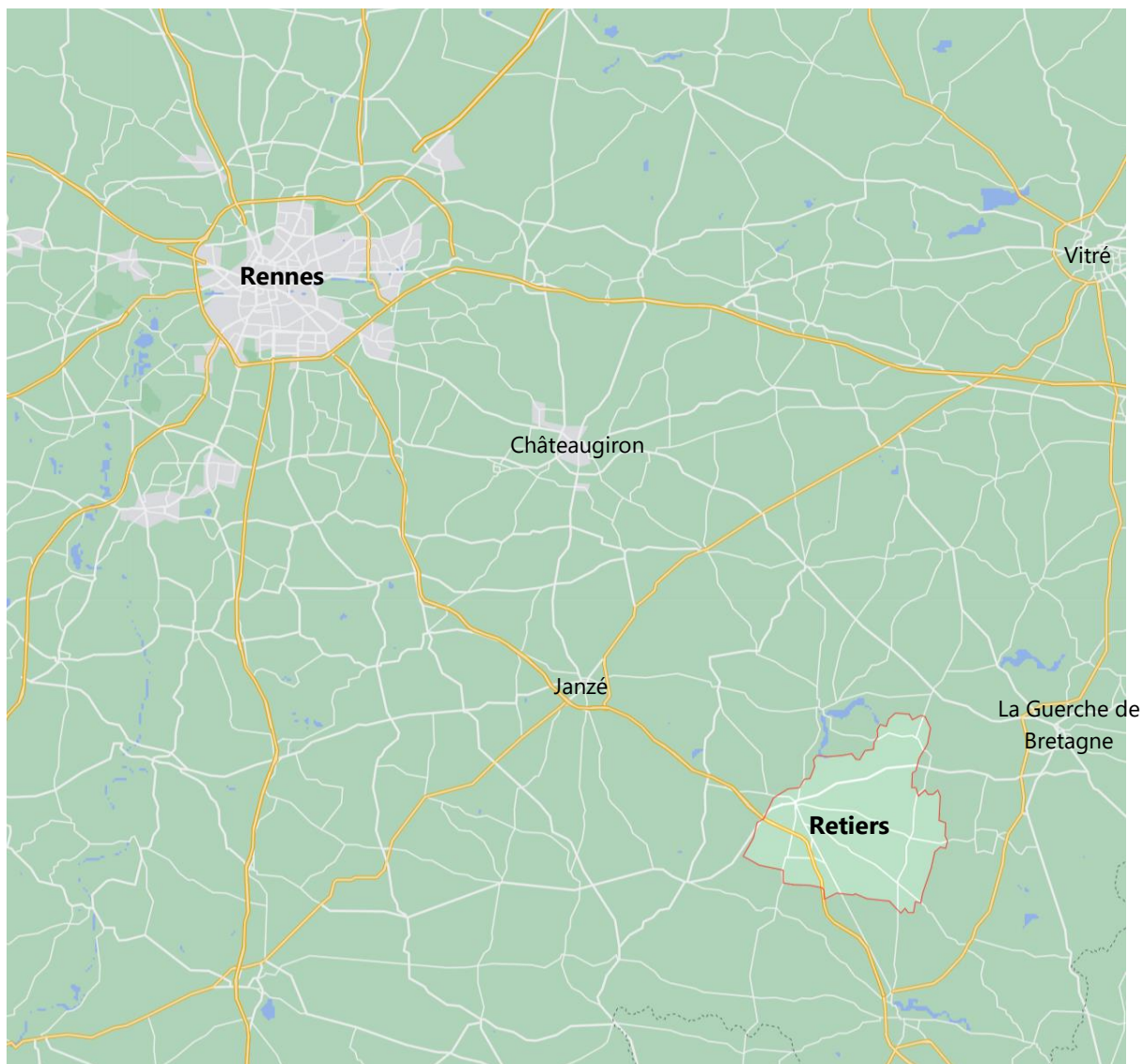
Tel. : 02.99.43.41.83

E-mail : [m.buret-dst@retiers.fr](mailto:m.buret-dst@retiers.fr)

## B. CARACTERISTIQUES DU SITE

### 1. Situation

Retiers se situe en Bretagne, à 30km au Sud de Rennes, sur l'axe Rennes-Angers. La commune fait partie du territoire de Roche aux Fées Communauté et compte de 4 534 habitants.

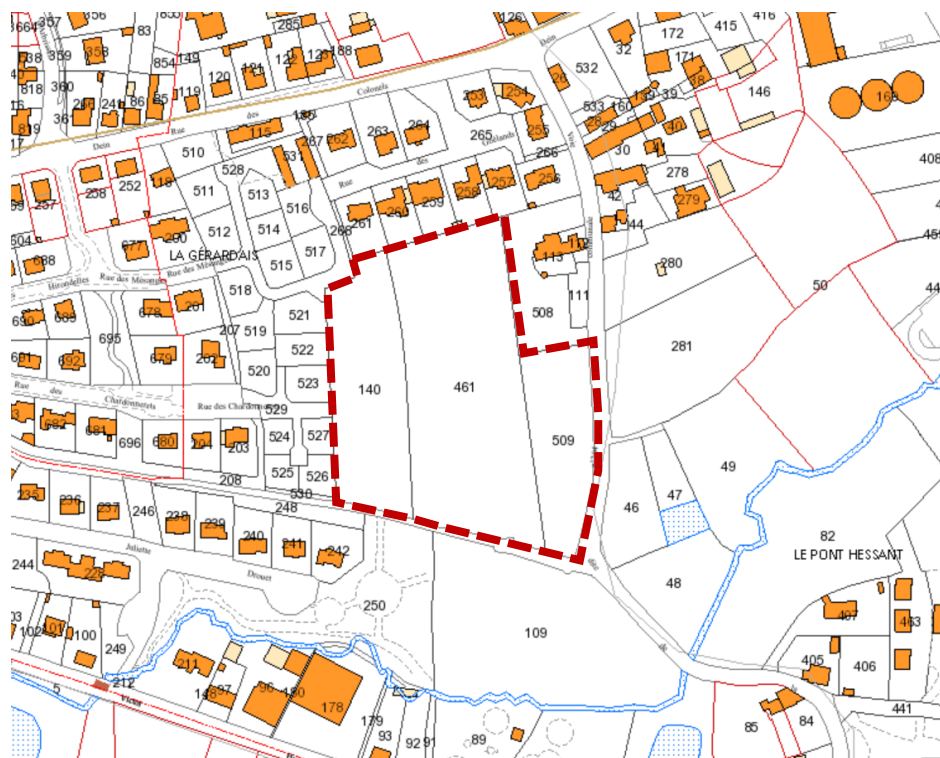


*Plan de situation de Retiers*

## 2. Emprise de la zone projet

Le secteur d'étude est situé dans l'enveloppe agglomérée, à moins de 700m à l'Est de la place de l'église.

L'emprise foncière est composée de 3 parcelles : ZI n°140 de 5880m<sup>2</sup>, ZI n°461 de 11644m<sup>2</sup> et ZI n°509 de 3819m<sup>2</sup>, soit une emprise totale de 2ha13a43ca..



*Périmètre de l'opération*



*Photos d'une partie du terrain, divisé par des haies bocagères.*

*Le caractère bocager de la zone sera valorisé et l'intégration paysagère du bâti traditionnel de la parcelle voisine sera pris en compte.*





*Photographie aérienne – février 2022*

## C. PRESENTATION DU PROJET

### 1. Orientation et programme d'aménagement

La commune possède un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 octobre 2019, modifié et révisé le 21 février 2022. Le projet du lotissement se situe en zone classée 1AUE. L'opération fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation au Plan Local d'Urbanisme (OAP n°9) à vocation d'habitat uniquement.

Le projet doit respecter une densité de minimum 20 logement/ha soit créer au minimum 46 logements dont 7 logements locatifs sociaux (15%).

L'opération se fera dans le prolongement des voiries du lotissement privé du « Sabot Doré » et un accès sera créé sur le chemin de la Gérardais conformément au plan de l'OAP. Un cheminement piéton permettant de traverser le secteur du nord vers sud sera créé.

Le cadre paysager devra être préservé au maximum, notamment les haies bocagères protégées et le « chêne isolé ».

### 2. Dimension développement durable du projet

La commune de Retiers souhaite réaliser un quartier d'habitation proposant une offre innovante aux futurs habitants en matière de développement durable dans ses composantes sociales, économiques et environnementales.

Afin de mener à bien ce projet, le conseil municipal de Retiers a adhéré à l'association BRUDED (Bretagne Rurale et Urbaine pour un Développement Durable) par délibération du 13 décembre 2021. En regroupant les données issues de différents projets de lotissements ambitieux d'un point de vue de l'intégration de critères de développement durable, BRUDED permet aux collectivités souhaitant se lancer dans des projets aux ambitions similaires de pouvoir s'appuyer sur l'expérience des communes ayant déjà mené à bien ce type de projet. L'objectif est bien ici de proposer une offre se distinguant nettement des lotissements dits « classiques » par une approche volontariste en matières sociale, économique et environnementale.

Les solutions permettant d'atteindre les objectifs en termes de développement durable énoncés seront étudiées une à une, afin de s'assurer qu'elles ont bien été traduites (plan d'aménagement, règlement) et qu'elles forment un tout cohérent, sans surcoût.

### 3. Estimation des dépenses de travaux d'aménagement

Le montant prévisionnel des travaux est estimé à 600.000€ HT.



# Orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°9

## Secteur de La Gérardais (vocation d'habitat)

### DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, au sud-ouest du hameau historique de La Gérardais, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 2,3 hectares.

Il correspond à une prairie.

D'un point de vue paysager, les boisements bordant son périmètre le rendent peu visible du grand paysage.

### ENJEUX/OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

### ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin de La Gérardais et le lotissement en cours d'aménagement situé à l'ouest (au moins deux connexions avec ce dernier).

Des liaisons douces irrigueront l'ensemble du site. Une liaison nord-sud accompagnera la haie située à l'ouest du site.

Un espace public sera créé autour du chêne isolé.

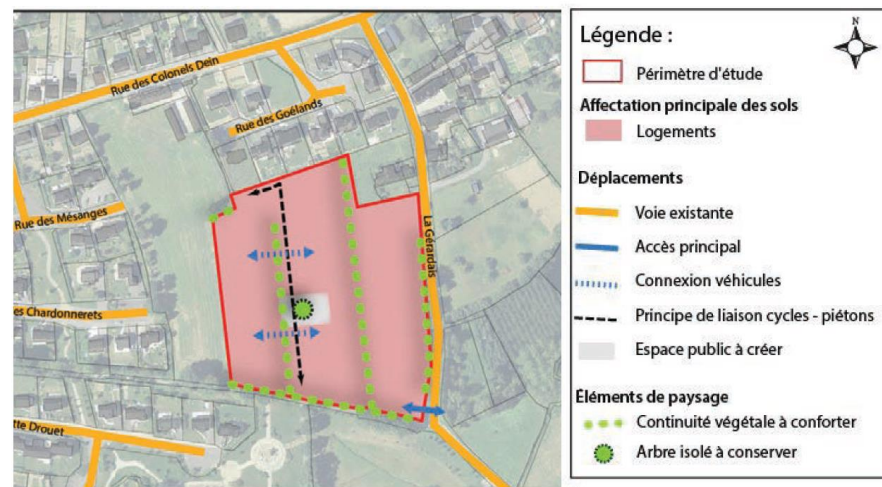
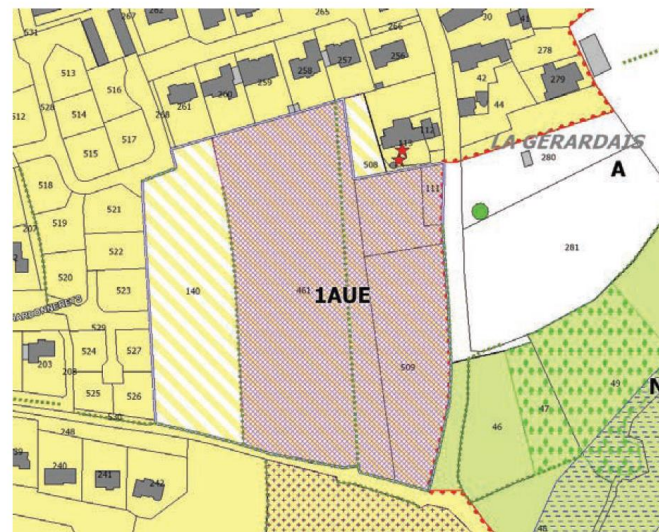
### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Le chêne isolé sera maintenu.

Les arbres les plus intéressants situés dans les haies périphériques seront préservés.

### PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 2,3 ha.
- Nombre minimum de logements : 46 (densité de 20 logements par ha).
- Nombre minimum de logements locatifs sociaux : 7 (soit 15%).





## D. MISSION DES INTERVENANTS – PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES

### 1. Mission des intervenants

La présente consultation porte sur les missions suivantes :

- Étude d'esquisse (ESQ)
- Études d'Avant-Projet (APS+AVP) réunies sur un seul rendu AVP
- Constitution du permis d'aménager
- Élaboration du dossier DREAL « cas par cas » relatif aux études d'impact le cas échéant
- Élaboration d'un dossier au titre de la « Loi sur l'eau »
- Réalisation d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères

Mission complète de maîtrise d'œuvre et de suivi de travaux :

- Rédaction du Dossier de Consultation des Entreprises et assistance au maître d'ouvrage pour la passation des contrats de travaux (DCE/ACT)
- Examen de la conformité et visa des études d'exécution réalisées par les entreprises (VISA)
- Direction de l'exécution des contrats de travaux / Ordonnancement, pilotage et coordination des travaux (DET/OPC)
- Assistance au maître d'ouvrage pour les opérations de réception (AOR)
- Visa sur les projets de permis de construire

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra être composée des compétences suivantes :

- Architecture et urbanisme
- Paysagisme
- Infrastructure - voirie et réseaux divers (ayant des compétences et savoir-faire en gestion alternative des eaux pluviales).
- Bureau d'études environnement (ayant des compétences et savoir-faire en dossiers « cas par cas » et dossiers « loi sur l'eau »).

Elle pourra être complétée par tout bureau d'études lui semblant nécessaire pour la réalisation de cette mission.

Les candidats devront impérativement faire une proposition pour la totalité des prestations.

### 2. Typologie du projet - approche environnementale de l'urbanisme

L'ensemble du projet devra contribuer à la mise en œuvre d'une opération à forte qualité architecturale et environnementale, notamment par la prise en compte des critères de l'approche environnementale de l'urbanisme. Cette approche sera déclinée lors de réunions spécifiques et prendra en compte les principes suivants :

#### La gestion de l'énergie

- assurer le droit à la lumière et au soleil : agir sur les formes urbaines, l'implantation des constructions, la densité, la hauteur et le pourcentage de végétation
- réduire les consommations en énergie : isolation et solarisation des bâtiments pour limiter les besoins en chauffage, limiter les besoins en climatisation

- favoriser les équipements performants en énergie et économes pour les constructions et l'éclairage public
- diversifier l'offre énergétique en privilégiant les modes les plus respectueux de l'environnement et notamment les énergies renouvelables

#### La gestion de l'eau

- réduire les gaspillages en étudiant la mise en place de récupérateurs d'eau à usage domestique.
- préserver la qualité du milieu humide adjacent
- limiter l'imperméabilisation
- collecte, stockage et traitement des eaux pluviales notamment dans la zone humide à proximité

#### La gestion des déplacements

- analyser les enjeux et les besoins actuels et futurs
- définir l'accessibilité de la zone en privilégiant les modes de déplacements doux
- favoriser la sécurité des déplacements (modération de la vitesse, aménagements spécifiques...)
- rationaliser et organiser le stationnement
- assurer la greffe du nouveau quartier avec le tissu urbain existant

#### La gestion des déchets

- Les déchets sont gérés par des bornes d'apport volontaires (BAV) déjà mises en place rue des mésanges.
- mesurer l'impact des volumes supplémentaires engendrés par l'aménagement de la zone
- gérer les déchets de chantier

#### La gestion du paysage et de la biodiversité

- préservation et mise en valeur du bocage présent sur les parcelles (haies ancienne et nouvelles)
- création d'un espace public végétalisé et vecteur de lien social
- réflexion des perspectives paysagères au sein du lotissement, dans les parties publiques et privées
- préservation du bassin et de la zone humide à proximité

### **Logements**

La vocation principale de ce lotissement sera la construction de maisons individuelles et de logements intermédiaires sur des parcelles de tailles variées. Une gestion économe de l'espace sera recherchée pour correspondre aux objectifs de densité du SCoT. Le quartier devra assurer une mixité sociale et accueillir des logements sociaux.

### **Équipements publics**

Une ligne HTA aérienne existe en traversée diagonale du projet de lotissement. A ce niveau d'étude, voir avec le concessionnaire pour l'enfouissement en phase travaux.

L'installation d'un poteau incendie devra également être prévu sur le périmètre du projet ou à proximité immédiate.

### **Voirie et liaisons douces**

Les voies devront s'intégrer le mieux possible dans le paysage en privilégiant la sécurité et la convivialité au détriment de la vitesse.

Les cheminements piétons et cyclables seront traités en prenant appui sur les éléments de paysage. Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite seront prises en compte, y compris pour le stationnement. Le stationnement des véhicules devra être assuré à l'intérieur des opérations et nous attendons des propositions d'intégration paysagère de ces espaces.

## Réseaux

a) Eaux pluviales : le projet devra prendre en compte l'accroissement de l'imperméabilisation de la totalité du site et proposera des solutions techniques permettant de faire face aux pics d'effluents (orages par exemple). Le bassin existant, situé à proximité immédiate au Sud de la parcelle, servira si possible d'exutoire et absorbera ces nouveaux flux. Des solutions alternatives au « tout réseau » seront étudiées et proposées, par exemple : noues, chaussées absorbantes, récupération des eaux de pluies à la parcelle pour les usages domestiques ... etc.

Dans tous les cas, la réglementation en vigueur Loi sur l'eau devra être respectée.

b) Eaux usées : Les concepteurs devront prévoir un dimensionnement suffisant pour collecter l'ensemble des nouvelles constructions vers le réseau public en gravitaire.

c) Autres réseaux : comme sur l'ensemble de la commune, les réseaux habituels devront pouvoir être mis en place : eau potable, électricité, éclairage public, téléphone, fibre optique. Le chiffrage correspondant à chaque poste sera estimé en intégrant les équipements techniques spécifiques.

## Espaces verts et mobilier urbain

Le projet devra prévoir une surface d'espaces verts à l'échelle de l'opération. Il comportera des propositions concrètes d'équipements publics et de mobilier urbain : candélabres d'éclairage aux leds, type de signalétique, barrières de voies piétonnes...

Les concepteurs devront s'attacher à intégrer l'opération en harmonie avec l'ambiance paysagère de la commune.

## 3. Esquisse et étude avant-projet

Les études d'avant-projet ont pour objet d'établir les pièces nécessaires à la réalisation du projet.

Le maître d'œuvre proposera aux élus plusieurs scénarios d'aménagement ou variantes comprenant :

- L'établissement d'un état des lieux intégrant les contraintes techniques ;
- Des esquisses de plan de composition faisant apparaître la capacité en lots de l'opération, son schéma de fonctionnement et son intégration par rapport à l'existant ;
- Les schémas devront également prendre en compte les connexions avec les zones urbanisées existantes à proximité, l'environnement, le bassin tampon ;
- Établissement du schéma général de l'ensemble des réseaux et de la gestion des eaux pluviales ;
- Croquis d'ambiance et perspectives définissant les détails de traitement ;
- Profils en travers-types, etc.

Les documents d'étapes devront être fournis en nombre suffisant au fur et à mesure de l'avancement des études.

Des réunions organisées en tant que de besoin avec les techniciens, les élus et les partenaires du maître d'ouvrage. Leur nombre sera évalué par le cabinet d'études pour la durée de chacune des étapes de la mission. Celles-ci feront l'objet de comptes-rendus rédigés par le maître d'œuvre, la diffusion en étant assurée par le maître d'ouvrage. Elles n'incluent pas les rencontres intermédiaires et échanges téléphoniques informels entre le cabinet et le maître d'ouvrage.

A l'issue de cette phase d'études, les documents remis par l'équipe de maîtrise d'œuvre en vue d'être approuvés par le maître d'ouvrage seront :

- Les plans significatifs des travaux de l'opération dans son ensemble
- Un mémoire sur le parti d'aménagement et les solutions techniques retenues. Ce rapport d'analyse devra mettre l'accent sur la faisabilité des propositions d'urbanisme, tant en matière technique que financière en prenant en compte l'ensemble des paramètres évoqués dans le présent cahier des charges.
- Le programme des équipements à réaliser
- L'estimation sommaire des dépenses et tous les plans nécessaires
- Les délais de réalisation prévisionnels

Le plan de composition définitif du lotissement sera établi à l'issue de ces différents échanges qui pourront faire l'objet de plusieurs réunions. Il sera fourni en 3 exemplaires papier à l'échelle adéquate et un exemplaire reproductible informatique. Les profils en travers et plans de détail seront établis à des échelles adéquates.

#### **4. Dossier « cas par cas » DREAL**

Le cas échéant, un dossier « cas par cas » devra être réalisé.

*Annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement*

*Sont soumis à examen au cas par cas :*

*a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup> ;*

*b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. \* 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.*

#### **5. Éléments de conception du projet, gestion et suivi de chantier**

L'équipe de maîtrise d'œuvre :

- Aura en charge tous les éléments de conception nécessaire à la prise de décision du maître d'ouvrage (plans, schéma, explications, ...),
- Elaborera toutes les pièces des permis d'aménager
- Élaborera un cahier de prescriptions architecturales et paysagères
- Rédigera toutes les pièces nécessaires aux cessions futures des lots du projet
- Rédigera tous les éléments nécessaires à la consultation des entreprises (études PRO)
- Procèdera à l'analyse des offres et établira un rapport d'analyse comparative
- Établira un planning d'exécution des travaux

Les pièces suivantes seront fournies par le maître d'ouvrage :

- Plan Local d'Urbanisme et annexes relatives à la gestion des eaux pluviales et eaux usées,
- Plans des réseaux
- Étude de DMEAU sur le secteur



La mission de géomètre est exclue de la consultation.

L'équipe de maîtrise d'œuvre assurera les missions listées au cadre « D.1. » du présent document.

La mission de suivi de chantier comprend :

- Le pilotage des travaux
- L'organisation et la conduite des réunions de chantier hebdomadaires en présence du maître d'ouvrage
- La gestion des relations avec les entreprises et des concessionnaires
- La coordination de l'ensemble des travaux de viabilité, y compris ceux hors marché (Syndicat des Eaux, ENEDIS...)
- La vérification de la conformité des prestations réalisées
- Suivi financier de l'opération

La maîtrise d'œuvre réalisera les opérations de réception :

- La vérification des prestations réalisées tant en quantité qu'en qualité
- La vérification des schémas fonctionnels et notes techniques des entreprises
- L'organisation des opérations préalables à la réception des travaux
- Le suivi des réserves avec relance des entreprises y compris la garantie de reprise des végétaux.
- L'examen des désordres signalés par le maître de l'ouvrage
- La préparation des Procès-verbaux de réception des travaux y compris réserves
- La récupération des plans de recollement et la constitution du dossier des ouvrages exécutés DOE

## **6. Dossier « Loi sur l'eau »**

Un dossier Loi sur l'eau a été réalisé en mai 2018 par le bureau d'étude DMEAU sur l'ensemble des zones à bâtir du secteur de la Gérardais. Ce dossier a été établi sur la base de pluies décennales et ne prévoyait pas d'aménagement précis sur ce secteur.

Un porté à connaissance, une étude complémentaire ou un nouveau dossier devra être réalisé si besoin au regard des évolutions réglementaires et des aménagements projetés du lotissement.

Le document remis à l'issue de cette phase d'études, en vue d'être approuvé par le maître d'ouvrage avant d'être transmis au service "police de l'eau", sera le dossier de déclaration « Loi sur l'eau » établi conformément aux textes réglementaires en vigueur.

## **7. Nomenclature des documents d'études**

Le Maître d'Ouvrage se réserve le droit, en tant que de besoin, de reproduire librement ces documents dans le cadre de l'opération, objet du marché.

Les documents d'études sont remis par les titulaires au Maître d'Ouvrage pour vérification et réception sur support papier en deux exemplaires et sur support informatique. Des documents d'étapes seront fournis au fur et à mesure de l'avancement des études. La remise de l'ensemble des documents reproductibles se fera sous

forme papier et support informatique aux formats Word, Excel, PDF, Powerpoint pour le texte et DXF-DWG et PDF pour la cartographie.

Les personnes chargées de l'exécution des prestations sont tenues au secret professionnel pour tout ce qui a trait aux renseignements et documents recueillis dans le cadre de l'article 5 du CCAG-PI.

## E. DATE DE REMISE DES OFFRES

Remise des offres avant le mercredi 29 juin à 12h00.

## F. DELAI D'EXECUTION DES MISSIONS

Le planning prévisionnel du projet est défini selon le calendrier ci-dessous :

Notification Maîtrise d'œuvre	07/2022
Réunion de lancement	09/2022
Validation AVP	12/2022
Dépôt du permis d'aménager /DLE	02/2023
Lancement consultation de travaux	05/2023
Notification du marché de travaux	07/2023
Démarrage des travaux	09/2023
Visa des permis de construire	au cours de la commercialisation des lots

Le prestataire doit prendre en compte les temps de réunions d'échange, de pilotage et de présentation nécessaires au projet. Le maître d'ouvrage se réserve la possibilité de fixer un calendrier de réalisation pouvant conduire à reporter ou ajourner certaines missions.