



# **AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL « QUARTIER LA JÂNÉE » À ÉVRAN**

**Marché public de maîtrise d'œuvre  
Passé selon une procédure adaptée**  
en application des articles L2123-1 et R2123-1  
du Code de la Commande Publique

## **PROGRAMME/ CAHIER DES CHARGES**

# SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	1
I- INTRODUCTION .....	2
La commune d'ÉVRAN .....	2
L'habitat à ÉVRAN .....	3
Le contexte règlementaire .....	4
Le périmètre de l'opération .....	4
Les objectifs du futur quartier « La Jânée » .....	6
II- DESCRIPTION DU FONCIER .....	8
III- L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	9
IV- ORIENTATIONS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT .....	12
V – CONTENU ET DEROULEMENT DE LA MISSION .....	14
VI- LE MAÎTRE D'OEUVRE .....	22
VII- MODALITES D'EXÉCUTION .....	23

---

# I - INTRODUCTION

La présentation ci-dessous constitue le programme pour la mission de maîtrise d'œuvre relative à l'aménagement du futur quartier « La Jânée » d'Évran. Il décline le contexte général de l'opération et présente les éléments du programme et de la mission. Il décrit également le périmètre de l'étude et l'environnement du site, les besoins et les contraintes issues d'une réflexion menée par les élus de la commune d'Évran.

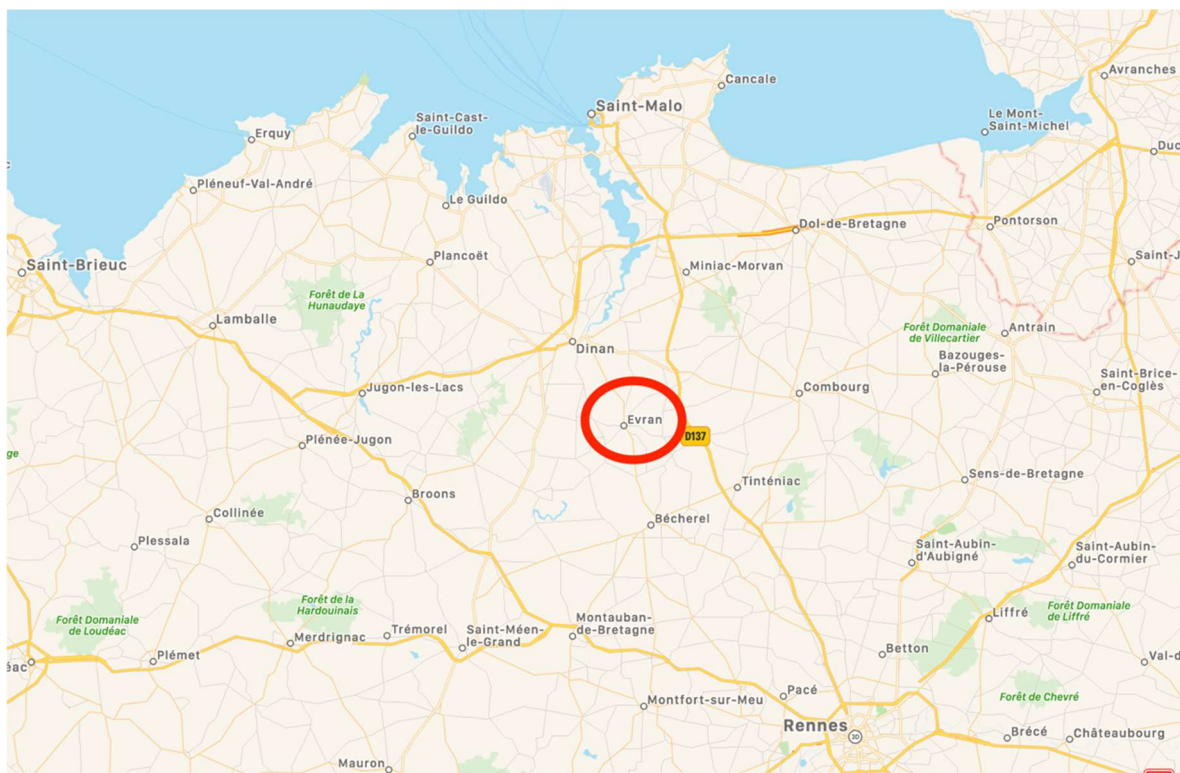
## La commune d'Évran

---

ÉVRAN est une commune des Côtes d'Armor faisant partie de l'EPCI Dinan Agglomération, située à 40 kilomètres au nord de Rennes et à 40 km au sud de Saint-Malo, sur le tracé de la RD137.

Superficie : 2 356 hectares (23,56 km<sup>2</sup>)

Population : 1 731 habitants (population INSEE 2018)



# L'habitat à Évran

---

## Historique

Composé seulement d'une cinquantaine de maisons sur les 300 mètres de l'actuelle rue Jean de Beaumanoir au 18<sup>ème</sup> siècle, le bourg a connu une urbanisation progressive qui peut être résumée en 2 périodes :

- **De 1800 à 1970** : via la construction de maisons individuelles le long de la rue principale en direction du sud (vers Rennes) et le long des voies connexes vers l'Est et l'Ouest. Une expansion liée notamment à l'ouverture en 1832 du canal d'Ille et Rance en limite nord du bourg, à la fréquentation de la voie Dinan - Rennes et au statut de chef-lieu de canton (jusqu'en 2014).
- **De 1970 à aujourd'hui** : via notamment l'aménagement de lotissements par la mairie ou des bailleurs sociaux :
  - Années 70 : Les Chamblais ; Les Granges ; La Rance.
  - Années 80 : La Landelle ; Le Clos Heuzé ; Ille & Rance.
  - Années 90 : Les Lauriers.
  - Années 2000 : Allée de la Fontaine ; La Corderie 1.
  - Années 2010 : Les Chênes ; Les Merisiers ; La Corderie 2 ; Les Noisetiers.

Ces aménagements se sont faits en continuité de la zone agglomérée. Cela confère au bourg d'Évran une certaine densité urbaine qui a eu l'avantage d'optimiser la consommation de foncier agricole et de maintenir une proximité entre l'habitat et les commerces et services. Cette densité a également augmenté depuis quelques années via la construction sur des fonds de jardin ou des « dents creuses ».

## État des lieux en 2021

- La population est répartie approximativement à parts égales entre les villages et le bourg.
- Le nombre total de logement sur la commune était de 932 (INSEE 2018) dont environ 500 pour le bourg. Sur 932 logements, 757 sont des résidences principales (81,2%), 91 des résidences secondaires et logements occasionnels (9,8%) et 84 sont vacants (9%). 881 (94,5%) sont des maisons et 48 (5,2%) sont des appartements. Il y a près de 100 logements locatifs conventionnés dans le bourg, propriétés de 2 bailleurs sociaux (SA La Rance et Côtes d'Armor Habitat), de la mairie et d'un bailleur privé. Autres statistiques sur [www.insee.fr](http://www.insee.fr)
- La forte demande pour l'achat ou la location de maisons ou d'appartements est liée à un ensemble de paramètres tels que :
  - Un environnement rural agréable du fait des espaces agricoles et arborés, de la proximité du canal d'Ille et Rance et de l'étang de Bétineuc.
  - Un bourg très dynamique du fait de ses 20 commerces regroupés sur la rue principale, d'un pôle Santé (20 professionnels), d'une zone d'activités artisanales (30 entreprises), d'une moyenne surface alimentaire, de 3 établissements scolaires (scolarisant 400 enfants), d'un EHPAD et d'une trentaine d'associations.
  - L'accès direct ou indirect à la quasi-totalité des services publics avec notamment une mairie qui accueille plusieurs partenaires (permanences) et qui est labellisé « Espace France Services » depuis juillet 2021.
  - La proximité d'Évran avec les villes de Dinan (10 km), Saint Malo (40 km), Rennes (40 km), Lamballe (50 km) etc. et la présence d'une ligne de car Breizh Go « Rennes - Évran - Dinan - Dinard ».
- Une demande diversifiée composée à la fois de personnes seules, de jeunes couples, de familles séparées, de familles et de retraités. Il y a notamment un enjeu important mais complexe à proposer des logements susceptibles de convaincre des personnes âgées de quitter leur maison (souvent trop grande, éloignée des services, peu adaptée à la perte d'autonomie et / ou avec des performances énergétiques faibles) pour s'installer dans un logement de taille plus modeste.

Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du « Quartier La Jânée »

## **Le contexte réglementaire**

---

### **Les grands principes du PLUi-H (approuvé le 27 janvier 2020) concernant EVRAN**

Evran est ciblée comme un pôle relais intérieur dans l'aire de Dinan Agglomération. Ces pôles relais proposent une offre de commerces, d'équipements et de services de proximité, dont l'accès est possible en transport en commun. A l'interface d'influences urbaines extérieures (Saint-Malo/Dinard, Rennes, Dinan, Lamballe) ces communes auront pour enjeu de maintenir leur attractivité.

Principes pour le PLUi-H :

- Maintenir leur niveau d'équipements, de services et de commerces existants ;
- Maintenir leur niveau d'emplois, en relation avec les objectifs de développement démographique ;
- Améliorer leur desserte par les transports en commun ;
- Diversifier leur parc de logements pour assurer un parcours résidentiel complet, notamment par une augmentation de l'offre sociale. Les pôles relais intérieurs (Plélan-le-Petit, Evran, Plouasne et Pleslin-Trigavou) devront porter une attention particulière au développement de modes d'urbanisation plus économes en foncier ;
- Densité des constructions 20 logements/hectare ;
- Urbanisation en zone urbaine (dents creuses, 1AU, 2AU) 10 ha → soit 167 logements sur 14 ans ;
- Logements sociaux : l'ambition de la commune pour la durée du PLH (6 ans), réaliser 11 logements sociaux ; pourcentage de logements sociaux 15%.

Le périmètre est issu d'une réflexion qu'on retrouve dans l'OAP N°056-A=5 – voir en partie IV.

#### **Éléments à retenir :**

**Evran ciblée pôle relais intérieur dans l'aire de Dinan Agglomération**  
**Densité des constructions 20 logements/hectare**  
**Pourcentage de logements sociaux 15%**

## **Le périmètre de l'opération**

---

L'OAP mentionne un secteur A de 2.219 hectares. Cependant la commune est propriétaire uniquement de 19 120 m<sup>2</sup>. Reste alors des fonds de jardin à acquérir, pour cela 3 protocoles ont été signés, permettant d'inclure une surface complémentaire d'environ 3 073 m<sup>2</sup> (signature des actes notariés prévue fin 2022). Le propriétaire de la parcelle F170p n'a pas encore donné réponse.

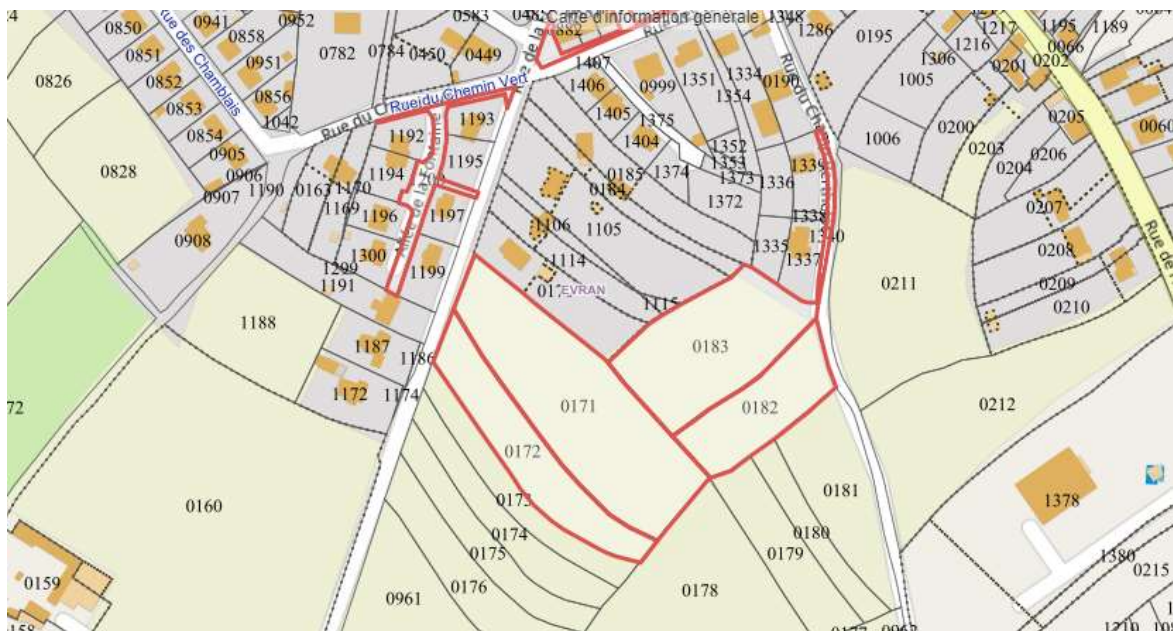
Les éléments des protocoles devront figurer au bilan de l'opération, à savoir pour chacun des propriétaires :

- L'emprise approximative à céder à la commune – surface exacte après document d'arpentage.
- Mise en place d'une clôture type « ganivelle » en châtaignier 1.20 m de hauteur, en périmètre de l'opération et le restant des propriétés.
- Viabilisation d'un futur lot sur propriété privée : mise en attente des réseaux arrivant depuis le lotissement, au droit des propriétés privées (réseaux type assainissement, eau pluviale, eau potable, électricité, télécom), sans créer de servitudes.
- Accès piéton possible sur le futur lotissement.

Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement du « Quartier La Jânée »

- Acquisition du foncier à 10 €/m<sup>2</sup> HT.
- Frais géomètre et honoraires notariés à la charge de la commune.

Propriétaires	réf. cadastrale ancienne	Réf. cadastrale nouvelle	Superficie m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup> /Prop.
Commune	F172		3570	<b>19120 m<sup>2</sup></b>
	F171		7580	
	F182		2910	
	F183		5060	
Protocole signé en cours d'acquisition 10€/m <sup>2</sup> HT	F184-185p	1484-1482	706+361	<b>1067 m<sup>2</sup></b>
	F1105p-F1115	1486-1492	1331+92	<b>1423 m<sup>2</sup></b>
	F1106-1114p	1489-1491	46+537	<b>583 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie de l'opération au 10/05/22</b>				<b>22193 m<sup>2</sup></b>
Pas de réponse	F170p		972	972 m <sup>2</sup>



Propriété de la commune

### Géomètre

Le géomètre retenu après consultation de 3 devis : Cabinet Hamel pour le relevé topo et le bornage du périmètre pour un montant de 4 350 euros HT qui devra figurer au bilan de l'opération.

## **Les objectifs du futur quartier La Jânée.**

---

L'**objectif général** du projet (l'aménagement de ce futur quartier) est de répondre quantitativement (création de 40 logements) et qualitativement à la demande. De 932 logements en 2018 (source INSEE), le nombre de logements devrait avoisiner les 1 000 logements d'ici 2030.

**Les objectifs spécifiques** du projet comprennent :

- Des constructions allant si possible au-delà de la nouvelle réglementation RE2020 et utilisant le plus possible des matériaux biosourcés.
- Un prix de vente du foncier attractif.
- Au moins 40 nouveaux logements – densité 20 logements/hectare.
- 15 % de logements locatifs conventionnés adéquatement répartis (non regroupés à un même endroit du quartier) et de qualité.
- Des logements attractifs pour les personnes en diminution d'autonomie.
- Des terrains à céder pour la construction de maisons individuelles (y compris en auto-construction) pour résidences principales, primo-accédants, jeunes ménages etc.
- Une gestion optimale des eaux pluviales à la parcelle et tenant compte des parcelles agricoles situées en amont et de la capacité du réseau en aval.
- Une attention particulière à la biodiversité et à l'aspect végétal.
- Des dispositifs permettant un usage limité de la voiture et une place prépondérante donnée aux piétons et cyclistes.
- La création de 2 ou 3 zones de regroupement des stationnements, des containers d'ordures ménagères, de boîtes aux lettres, de compostage collectif etc.
- Une emprise limitée des espaces bitumés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols et optimiser la consommation foncière.
- Une gestion des espaces publics non contraignante pour le service technique municipal.
- Des espaces publics permettant la convivialité.
- Possibilité d'espaces privés partagés
- Gestion de l'énergie à la parcelle par panneaux solaires photovoltaïques ...

**Les forces, faiblesses, opportunités et menaces** du projet sont entre autres :

**Forces**

- La forte demande existante.
- L'intérêt pour une part croissante de personnes dans la qualité du cadre de vie d'un quartier, dans l'écoconstruction etc.
- Le caractère innovant d'un nouveau type de lotissement, souvent qualifié d'écoquartier. Il s'agira sans doute du premier de ce type sur le territoire de Dinan Agglomération.
- L'attractivité du bourg d'Evran, sa localisation géographique et les capacités de transport.

**Faiblesses**

- La réticence éventuelle d'une partie des habitants à s'installer dans un quartier différent d'un lotissement classique.

**Opportunités**

- L'amélioration constante du cadre de vie à Evran avec l'aménagement du centre bourg (2021-2023), la valorisation du canal d'Ille et Rance et des espaces naturels proches du Linon.
- Le développement économique de l'axe Rennes - Saint Malo.
- Le maintien ou développement des établissements scolaires, des commerces et services, y compris la santé.
- La création d'un espace France Services qui fait de la mairie d'Evran un relais entre les habitants d'Evran et communes voisines et les administrations des services de l'État, en supplément des autres services déjà proposées par la mairie.

- L'installation de la fibre optique / très haut débit entre 2024 et 2026.



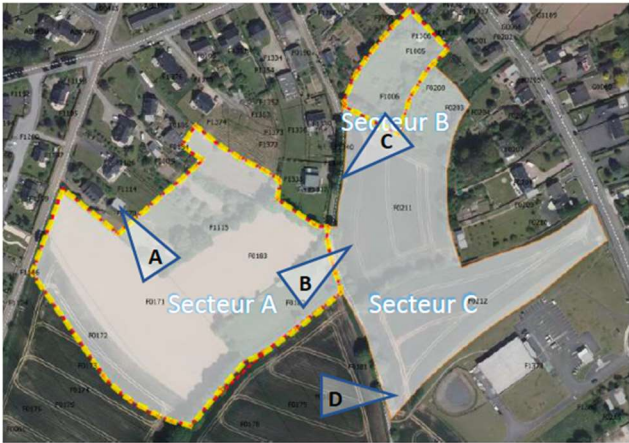


#### Menaces

- Les opérations d'aménagement de communes voisines (Saint Judoce, Saint André des Eaux, Champs Géraux etc.) qui proposent des terrains à construire à des prix moins élevés.



# III – L'Opération d'Aménagement et de Programmation

Le projet correspond au secteur A de l'OAP N° 056-5 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Dinan Agglomération.

Evran- n°056-5		Zone 1AUh1
		<p><b>« Rue de la Fontaine – Rue de l'Hôpital »</b></p> <p>Superficie : 2.35 ha (A) 0.30 (B) 1.85 (C)</p> <p>Nombre de logements minimum : 38 (A) 5 (B) 31 (C, 2AUh)</p> <p>Logements locatifs sociaux minimum : 15% (A)</p>
<p><b>Caractéristiques du Site</b></p> <p>Ce secteur est situé au Sud de l'agglomération à 500m du Centre-bourg.</p> <p>Le site est inséré entre des terres agricoles et un commerce alimentaire au Sud et du bâti pavillonnaire au Nord.</p> <p>Le site est actuellement cultivé avec aussi des fonds de jardins.</p> <p>Un secteur d'urbanisation 2AUh (C) est présent à l'Est du secteur.</p>	<p><b>Site en extension</b></p> 	
<p><b>Photographies du site</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>A</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>B</b></p>  </div> </div>		

### Objectifs généraux d'aménagement du site

Ce secteur est majoritairement à vocation d'habitat. La programmation de l'aménagement du secteur est définie par le zonage, les secteurs A et B seront ainsi urbanisés avant le dernier secteur (C). Les orientations retenues sont :

- Conserver les haies inscrites sur le schéma.
- Une voie secondaire traversante sera créée au sein du secteur.
- La lisière urbaine au Sud du secteur sera traitée par la plantation d'une haie et la création d'une liaison douce bordant celle-ci.
- Un accès groupé sera créé afin de desservir le secteur B.
- Des accès groupés seront créés rue de la Fontaine à l'ouest ainsi que rue de l'hôpital à l'Est.
- Un espace public central sera créé, par un aménagement du sol marquant l'apaisement de la circulation automobile.

### Légende



Espace public central



Délimitation zones 1AU



Principe d'accès groupé



Extension de la voirie à prévoir



Liaison douce à créer



Voie secondaire à créer



Voie de desserte à conserver

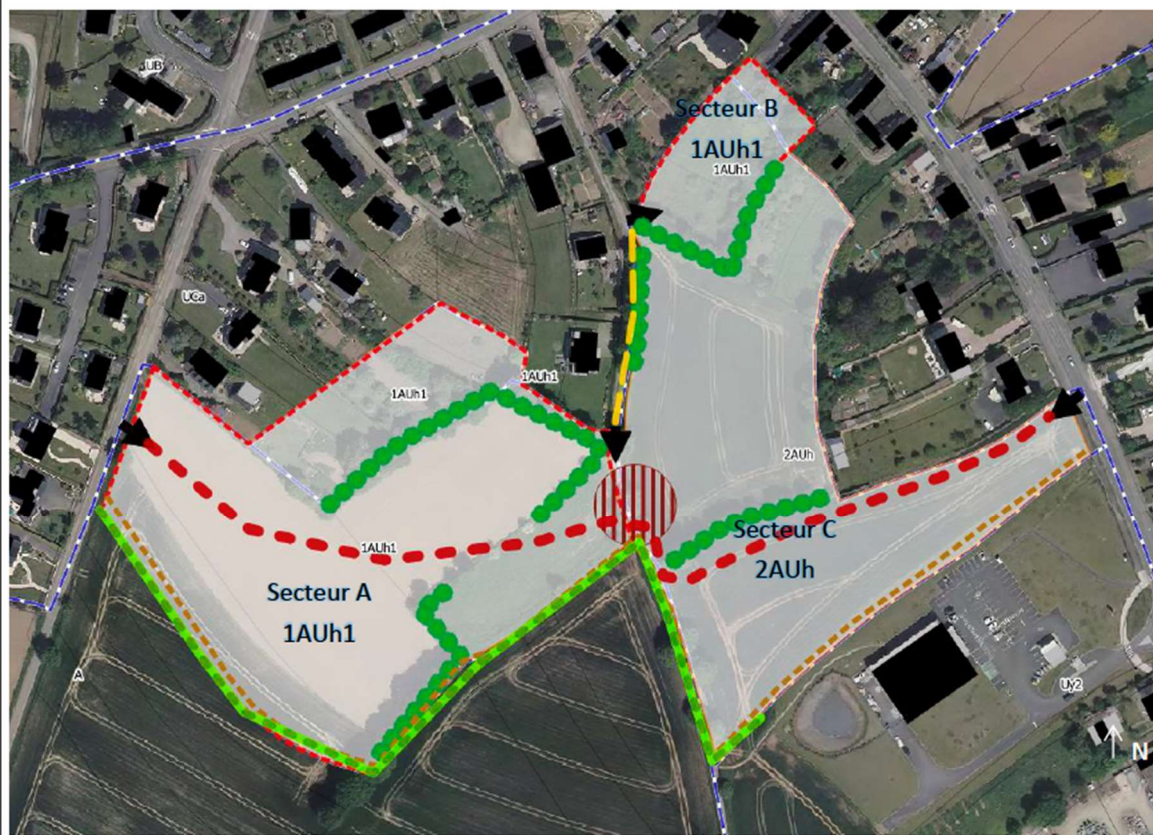


Haies à conserver



Lisière urbaine à traiter

### Schéma des orientations d'aménagement du secteur n°056-5



## Réseaux existants et contraintes d'exploitation

- Réseaux d'eaux pluviales :

Il n'y a pas de réseaux spécifiques hors quelques fossés.

- Assainissement :

Collecteur de Ø 200 rue de la Fontaine

Le réseau d'assainissement collectif est géré par Dinan Agglomération

- Adduction d'eau potable :

Le réseau d'eau potable est géré par Dinan Agglomération.

- Défense incendie :

Les services de défense incendie devront être consultés.

- Electricité :

Les réseaux électriques haute et basse tension sont situés en limite de la zone concernée.

Les demandes raccordement sont à effectuer auprès d'ERDF.

- Eclairage public :

Travaux assurés par le Syndicat Départemental d'Energie des Côtes d'Armor (SDE22).

- Réseaux de communication électronique :

Les réseaux sont situés en limite de la zone concernée.

Le réseau fibre est à prévoir.

- Réseaux gaz :

Sans objet.

- Gestion des déchets :

La collecte des déchets est assurée par Dinan Agglomération.

## IV– Orientations et principes généraux d'aménagement

### Objectifs de logements

- Composer un projet qui respecte la densité minimale de logements.
- Mener une véritable réflexion sur la convivialité urbaine en intégrant les problématiques d'intimité et de rapport à l'espace public.
- Rechercher une diversité des formes urbaines et des logements.
- Privilégier l'économie d'espace.
- Des logements locatifs conventionnés adéquatement répartis et non regroupés à un même endroit du quartier.
- Des logements attractifs pour les personnes en diminution d'autonomie.
- Des terrains à céder pour la construction de maisons individuelles y compris en auto-construction.
- Des constructions allant si possible au-delà de la nouvelle réglementation RE2020 et utilisant le plus possible des matériaux biosourcés.

### Objectifs environnementaux

- Préserver les haies bocagères, éléments de continuité écologique.
- Prévoir une frange paysagère cohérente et adaptée entre le futur écoquartier et l'espace agricole, permettant ainsi de compléter la trame verte présente au Sud-Ouest du bourg.
- Eviter, réduire et compenser les impacts environnementaux.
- Préserver les qualités paysagères du site comme base au scénario d'aménagement.
- Proposer une gestion intégrée des eaux pluviales tenant compte des parcelles agricoles situées en amont et de la capacité du réseau en aval.
- Une emprise limitée des espaces bitumés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols, à favoriser l'infiltration, à conserver un cadre champêtre dans l'opération, à diminuer les îlots de chaleur et à optimiser la consommation foncière.

### Objectifs d'aménagement

- a) Inscrire le quartier dans le territoire communal :
  - Organiser l'espace de manière efficace et conviviale en lien avec les abords.
  - Garantir la continuité des accès routiers, cyclistes et piétons avec les quartiers limitrophes.
  - Développer des liaisons douces lisibles, conviviales et sécurisées vers le centre bourg.
  - Anticiper la transition numérique.
- b) Préserver l'identité paysagère du site et valoriser l'existant :
  - Mettre à profit l'effet de protection de la végétation existante.
  - Instaurer une ambiance végétale pour qualifier les espaces habités.
  - Prévoir une trame paysagère adaptée, constitutive d'un espace de transition entre l'opération et la zone agricole.
- c) Hiérarchiser les accès et la trame viaire du quartier :
  - Structurer les déplacements autour des mobilités douces. Développer une trame viaire interne pacifiée, cohérente, adaptée et multimodale.
- d) Créer des espaces de vie de qualité et intégrés à la vie du quartier :
  - Améliorer l'espace public par des actions paysagères.
  - Optimiser l'orientation du bâti sur la parcelle afin de favoriser l'intimité et le confort des futurs occupants.

- Permettre une qualité de vie de quartier en lien avec espaces publics et aménagements paysagers.
  - Concevoir un aménagement public favorisant le « vivre ensemble » et le lien social.
- e) Economiser l'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) :
- Optimiser l'éclairage du quartier au travers d'une gestion raisonnée.
  - Opter pour des conceptions architecturales bioclimatiques dans des soucis d'économie d'énergie et de confort thermique.
  - Favoriser le recours aux énergies renouvelables.
  - Privilégier l'utilisation de ressources locales
- f) Maîtriser les déplacements et l'offre de stationnement :
- Tendre vers un urbanisme des courtes distances.
  - Favoriser des mobilités douces et les rendre plus attractives et sécuritaires, au travers d'une coulée verte structurant le quartier.
  - Permettre les déplacements cycle et PMR.
  - Développer une politique de stationnement innovante, économe en espace et adaptée, en mutualisant les aires de stationnement public dès que possible (pas de stationnement sur la parcelle sauf handicap).
  - Le souhait est avant tout de sécuriser et de limiter la place de la voiture, et de favoriser les déplacements doux. Lien avec l'enjeu de lien social. Et avec la dynamique des commerces et services du centre-bourg

#### **Objectifs de concertation**

- Organiser une concertation avec la population pour expliquer et présenter l'écoquartier pour que la démarche soit, a minima compris et dans l'idéal, acceptée.
- Prévoir la production d'un panneau informatif (minimum AO), expliquant graphiquement les principaux éléments du projet avec un croquis d'ambiance du projet.

#### **Partenariat**

- La commune est accompagnée par Dinan Agglomération (assainissement, eau potable, eaux usées, déchets, urbanisme, habitat), la DDTM, le CAUE 22, et l'association BRUDED. Ces structures seront impliquées tout au long du processus y compris dans l'élaboration du cahier des charges.

## V – Contenu et déroulement de la mission

Les travaux de viabilisation du lotissement se dérouleront en 2 phases :

- Phase 1 : Réseaux + voirie provisoire (terrassement, structure de chaussée, passage de réseaux de viabilisation).
- Phase 2 : Voirie définitive + aménagement des espaces publics.

### Etude préliminaire :

Le bureau d'études retenu devra proposer différents scénarii d'organisation (contrastés) **portant sur les secteurs A, B et C définis dans l'OAP (voir pages 9 et 10)**, favorisant notamment une gestion économe de l'espace, adaptés à l'identité et à l'environnement du site, respectant les orientations et principes généraux mentionnés au chapitre précédent, permettant de créer un écoquartier où il fait « bon vivre ».

Ces scénarii devront également indiquer les types d'habitat et matérialiser leur implantation par des lignes de force lorsque cette dernière aura une importance dans l'aménagement proposé, le réseau viaire, cycliste et piéton et présenter les équipements ou aménagements qui seraient éventuellement nécessaires.

Pour chaque scénario le prestataire :

- Proposera des principes d'aménagements **avec des zooms** sur les secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus, en procédant à une analyse multicritères avantages / inconvénients (techniques, environnementaux, financiers, politiques, au regard de la complexité administrative, du phasage cohérent de l'opération, ...).
- S'assurera, pour chacun des scénarii, de leur compatibilité avec l'ensemble des réglementations applicables aux secteurs A, B et C définis dans l'OAP.
- Définira les conséquences de ces scénarii en termes de faisabilité, d'études complémentaires, de coût ;
- Intégrera les principes du développement durable et les critères de **la charte écoquartier**.

A ce stade de l'étude, le prestataire devra produire **un rapport de présentation** des éléments mentionnés ci-dessus et des documents graphiques représentant au minimum **3 scénarii d'aménagement contrastés des secteurs A, B et C définis dans l'OAP**.

Ces scénarii d'aménagement prendront la forme de schémas de principes sur documents graphiques en couleur à une échelle 1/1000<sup>ème</sup> (avec éventuellement des zooms sur des aspects particuliers au 1/500<sup>ème</sup> voire éventuellement plus pour assurer une lisibilité correcte), faisant apparaître l'aménagement et le bâti. (Concernant le bâti, il ne s'agit pas d'un projet d'architecture mais simplement de donner les grandes tendances en termes d'implantation et de volumétrie). Il comportera également une évaluation sommaire du coût des aménagements proposés.

Chacun des scénarii, comprenant un rapport et des schémas de principe des aménagements, sera exposé au groupe de pilotage, par le bureau d'études. Cette présentation devra permettre à la municipalité de retenir un scénario. Ce scénario pourra être un mixte de ceux proposés par le bureau

d'études auxquels le maître d'ouvrage pourra ajouter ses propres souhaits. Le choix du scénario ainsi retenu, sera soit précisé en réunion, soit notifié au bureau d'études par le maître d'ouvrage.

A l'issue de ce choix, le bureau d'études effectuera sa transcription (technique, organisationnelle et réglementaire) dans un document concis présentant le projet retenu en ayant au préalable vérifié sa faisabilité.

Le scénario retenu devra également faire l'objet d'un croquis d'ambiance pour chaque point fort de l'aménagement notamment où les lignes de force seront prescrites et au niveau des éventuels équipements à créer et infrastructures à réaliser.

Ce dossier sera fourni en 1 exemplaire papier et version informatique pdf.

### Avant-projet :

Après validation des études préliminaires par le maître d'ouvrage, le prestataire devra ensuite produire **un dossier « Avant-projet » portant uniquement sur le secteur A défini dans l'OAP (voir pages 9 et 10)** en fonction du scénario retenu, permettant notamment :

- De confirmer la solution retenue et d'en déterminer ses principales caractéristiques.
- De définir précisément les aménagements à réaliser.
- De proposer une implantation des différents équipements de l'écoquartier.
- De proposer, le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation.
- De permettre au maître d'ouvrage de prendre la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme et d'en déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers.
- D'établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par nature de travaux et en indiquant l'incertitude qui y est attachée compte tenu des bases d'estimation utilisées.
- De permettre la fixation du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le marché public de maîtrise d'œuvre.
- De permettre l'établissement des dossiers à déposer, le cas échéant, en vue de l'obtention du permis de construire et autres autorisations administratives nécessaires relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre, ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction.

Le dossier AVP comprendra notamment :

- **Une note explicative et des plans descriptifs** pour l'ensemble de la zone d'étude **avec des zooms** sur des secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus.
- **Un schéma de principes d'aménagement** de l'opération.
- **Des plans de compositions** intégrant le bâti, la voirie et l'espace public, le paysage, l'environnement....

- **Des vues en 3D ou des perspectives du volume** afin de juger de leur intégration dans le site et d’appréhender les ombres portées.
- Des **croquis d’ambiance** faisant apparaître la perception de l’opération depuis l’espace public environnant.
- **Une proposition de découpage pertinent** des opérations futures en lots homogènes afin de les attribuer ultérieurement à des porteurs de projets institutionnels ou privés.
- **Des profils en travers** pour les voies, cheminements doux et pour les espaces publics dans des points singuliers.
- **Une estimation prévisionnelle** et son métré associé.
- **Un phasage de réalisation du projet.**

Les plans descriptifs seront établis au 1/500<sup>ème</sup> (+ des zooms à une échelle plus grande pour assurer une lisibilité correcte sur des aspects particuliers).

Le rendu final de l’étude sera matérialisé par **un rapport synthétique** (écrit et plans) reprenant les éléments mentionnés ci-dessus. Le dossier final sera fourni en 1 exemplaire papier et une version dématérialisée avec des fichiers MODIFIABLES (dwg, doc, xls, odt...).

## Projet :

Le projet (PRO) a pour but de préciser l'aménagement retenu et doit :

- Confirmer et préciser la solution d’ensemble et notamment l’implantation topographique des différents ouvrages de l’aménagement et les choix techniques, architecturaux et paysagers retenus dans le cadre de l’écoquartier.
- Fixer les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de l’aménagement dans son ensemble.
- Préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et réseaux souterrains.
- Préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements et de l’aménagement en général.
- Proposer le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation.
- Établir l’estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par nature de travaux.
- Déterminer le planning de réalisation de l’aménagement.

Le maître d’œuvre devra produire :

- Une note explicative et des plans descriptifs pour l’aménagement dans son ensemble avec des zooms sur des secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus.
- Un schéma de principes d’aménagement.
- Des plans de composition intégrant le bâti, la voirie et l’espace public, le paysage, l’environnement... et permettant une bonne compréhension du projet.

- Des croquis d'ambiance faisant apparaître la perception de l'aménagement depuis les principaux points de vue.
- Des profils en travers pour les voies, cheminements piétons et pour les espaces publics dans des points singuliers.
- Une estimation prévisionnelle des coûts par nature de travaux et son métré associé.
- Un phasage de réalisation du projet.

Les plans descriptifs seront établis au 1/500<sup>ème</sup> (+ des zooms à une échelle plus grande pour assurer une lisibilité correcte sur des aspects ou points particuliers).

### Mission ACT :

Le maître d'œuvre rédigera le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et assistera la collectivité lors de la mise en concurrence en vue de désigner l'(les) entreprise(s) chargée(s) des travaux de réalisation de l'aménagement de l'écoquartier ;

Le Maître d'œuvre établira la liste des pièces écrites et graphiques (techniques et administratives) nécessaires à la consultation des entreprises qu'il aura élaborées, les collectera et les regroupera dans le CCTP qui comprendra ainsi :

- Les plans, pièces écrites et cadre de décomposition de prix et détail estimatif établis par le Maître d'œuvre
- Les éventuels autres documents produit soit par le Maître d'ouvrage, soit par les autres intervenants.
- Toutes les pièces techniques et administratives.

Le Maître d'œuvre analysera les offres et présentera le rapport d'analyse aux membres de la commission d'ouverture des plis et les conseillera pour le choix du/des entreprises attributaires et rédigera le rapport de présentation du marché.

Il préparera les mises au point permettant la passation des contrats de travaux et notamment les dossiers de marchés.

Le délai de réalisation de la mission ACT part de la rédaction des pièces administratives et techniques jusqu'à la réunion avec l'entreprise attributaire et les gestionnaires des réseaux, incluse ;

Pour cette phase, le nombre de réunions est fixé à 2 :

- Une réunion d'exposé des rapports d'analyse des offres et d'aide au choix des attributaires de l'opération d'aménagement de l'écoquartier.
- Une réunion de coordination avant travaux avec l'entreprise attributaire et les gestionnaires des réseaux pour l'aménagement de surface.

## Mission EXE:

Pour la réalisation de l'écoquartier, le maître d'œuvre doit réaliser les études d'exécution. A ce titre, il doit :

- Elaborer les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul qui précèdent et commandent celles des plans d'exécution.
- Établir les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier.
- Examen et approbation des matériels et matériaux et leur conformité aux prescriptions arrêtées dans le CCTP des marchés de travaux.
- Réaliser, sur la base des plans d'exécution, un devis détaillé de chacun des marchés publics.
- Produire le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux de chacun des marchés publics.
- Effectuer la mise en cohérence technique des documents fournis par les opérateurs économiques chargés des travaux lorsque les documents pour l'exécution des ouvrages sont établis pour partie par la maîtrise d'œuvre, et pour partie par ces opérateurs.

**Si cette mission devait être réalisée par les entreprises, le maître d'œuvre devra s'assurer que les plans d'exécution qu'elles ont établis sont corrects et respectent les dispositions du projet, en leur délivrant son visa.**

**Dans ce cas, la mission EXE devra être intégrée dans les DCE travaux et le maître d'œuvre ne sera pas rémunéré pour cette prestation. Elle sera alors remplacée par la mission VISA indiquée pour mémoire dans le détail estimatif.**

## Mission DET :

La présence d'un représentant habilité du maître d'œuvre sur le chantier est assurée :

- Chaque fois que nécessaire **pour les opérations de constatation** et au minimum **1 fois par mois**.
- Pour lever chacun des points d'arrêt.
- En tout état de cause, au moins **2 fois par semaine** en y intégrant la réunion de chantier hebdomadaire.

Pour la mission DET, le prestataire candidat précisera la fréquence et le nombre de visites de chantier qu'il a prévues pour l'aménagement de l'écoquartier.

Le Maître d'œuvre aura pour tâches :

- ✓ Organiser et diriger les réunions de chantier
- ✓ Etablir et diffuser les comptes-rendus
- ✓ Etablir les ordres de service
- ✓ Vérifier l'état d'avancement général des travaux à partir du planning général
- ✓ Informer le Maître d'ouvrage : avancement, problèmes rencontrés, dépenses et évolutions notables
- ✓ Synthétiser les choix des matériaux, échantillons ou coloris à valider par le Maître d'ouvrage.
- ✓ La confection des bordereaux des prix supplémentaires et avenants éventuels.

## Mission OPC :

La mission « ordonnancement, coordination et pilotage du chantier » (OCP), a pour objet d'analyser les différentes tâches ainsi que leurs enchaînements et leur chemin critique pour harmoniser dans le temps et dans l'espace, au stade des travaux, les actions de tous les intervenants et faire en sorte que les mesures d'organisation arrêtées soient respectées.

## Mission AOR :

La mission comprend notamment les opérations préalables à la réception des ouvrages (OPR) conformément au CCAG applicable aux marchés de travaux, et à la Garantie de Parfait Achèvement (GPA). Elle comprend aussi la remise des dossiers de récolement et des dossiers d'intervention ultérieure sur ouvrage (DIUO), pour les ouvrages techniques. Le maître d'œuvre demeure à la disposition du maître de l'ouvrage jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages ou à l'issue de sa prolongation décidée par le maître d'ouvrage en application des articles 44-1 et 44-2 du CCAG applicable aux marchés travaux.

## Mission complémentaire n°1 : élaboration des dossiers de demandes d'autorisations :

Cette mission consiste en l'élaboration des dossiers de demandes d'autorisations tels que le "dossier loi sur l'eau" et "études d'impact" pour toute la zone d'étude avec notamment le dimensionnement du système de gestion des eaux pluviales du projet et des essais de perméabilité.

Le titulaire préparera des dossiers après sollicitation du Maître d'Ouvrage et assurera le suivi des demandes. En particulier, il répondra aux demandes éventuelles de complément d'information demandé par le service instructeur du "dossier loi sur l'eau" et des "études d'impact".

### Dossier "loi sur l'eau" :

L'Article R214-1 du Code de l'Environnement précise : « La nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L214-1 à L. 214-6 figure au tableau annexé au présent article »

Conformément à cette nomenclature, le projet est soumis à la procédure de « déclaration » en application de l'Article R214-1 du Code de l'Environnement.

La mission s'achève à la réception du récépissé de déclaration qui indique soit la date à laquelle, en l'absence d'opposition, l'opération projetée pourra être entreprise, soit l'absence d'opposition qui permet d'entreprendre cette opération sans délai. Le récépissé est assorti, le cas échéant, d'une copie des prescriptions générales applicables

Le dossier devra être conforme aux prescriptions indiquées à l'Article R214-32 du Code de l'Environnement.

## Mission complémentaire n°2 : élaboration des dossiers de demandes d'autorisations tels que le « permis d'aménager », « projet architectural, paysager et environnemental » :

Le titulaire préparera des dossiers après sollicitation du Maître d'Ouvrage et assurera le suivi des demandes. En particulier, il répondra aux demandes éventuelles de complément d'information demandé par le service instructeur du « permis d'aménager », du « projet architectural, paysager et environnemental ».

Le dossier comprendra notamment :

- Un plan de situation de terrain [Art. R441-2 a) du Code de l'Urbanisme],
- Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R441-3 du Code de l'Urbanisme],
- Un plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R441-4 1° du Code de l'Urbanisme],
- Un plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R441-4 2° du Code de l'Urbanisme],
- Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R442-5 a) du Code de l'Urbanisme],
- Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R442-5 b) du Code de l'Urbanisme],
- Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain Art. R442-5 b) du Code l'Urbanisme],
- Le programme et les plans des travaux d'équipement [Art. R442-5 c) du Code de l'Urbanisme],
- Un document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments [Art. R442-5 d) du Code de l'Urbanisme],
- Un projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R442-6 a) du Code de l'Urbanisme],
- Si nécessaire, l'attestation de la garantie d'achèvement des travaux exigée par l'article R442-14 du Code de l'Urbanisme [Art. R442-6 b) du Code de l'Urbanisme]
- L'engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R442-7 du Code de l'Urbanisme].
- Le PAPE (Projet Architectural, Paysager et Environnemental).

La mission s'achève à la fin du délai de recours du permis d'aménager.

## Mission complémentaire n°3 : réalisation du bornage des lots pour toute la zone d'étude :

Les lots seront bornés pour indiquer leurs limites respectives pour la tranche n° 1 de viabilisation.

Les limites entre les voiries, dépendances (bassin de rétention d'eaux pluviales, aire de jeux, ...) seront également délimitées par des bornes pour matérialiser les limites entre domaine public/domaine privé ainsi que les limites entre les propriétés privées et communales pour l'ensemble de la zone d'étude.

Un plan de bornage détaillé sera réalisé.

## Mission complémentaire n°4 : accompagnement et conseil des futurs acquéreurs :

Accompagnement dans la conception du projet de construction et visa architectural lors de la demande de permis de construire, puis conformité des travaux. Etudier l'opportunité de prévoir une réserve financière à restituer lors de la DAACT et/ou la mise en place d'un dispositif d'un permis à points ou autres.

## VI– Le maître d’œuvre

La commune d’EVAN souhaite s’appuyer sur une équipe pluridisciplinaire comprenant à minima les compétences suivantes :

- Conception paysagère (paysagiste-concepteur)
- Architecte diplômé
- Urbanisme
- Infrastructures, VRD, hydrologie
- Environnement (étude d’impact, énergie, gestion des eaux pluviales, Loi sur l’eau),
- Ordonnancement, Pilotage et Coordination (OPC)

Le prestataire devra présenter l’ensemble des compétences attendues soit en entreprise unique, soit en groupement. En cas de groupement, le mandataire sera le paysagiste-concepteur.

L’ensemble des missions est mené en étroite collaboration avec la commission municipale Aménagement de la maîtrise d’ouvrage. Cette équipe constitue l’interlocuteur privilégié tout au long du projet.

Le titulaire du marché :

- Est tenu de participer aux réunions d’équipe-projet,
- Accompagner l’équipe-projet dans la définition du projet global : découpage parcelles, organisation spatiale, conception des espaces publics, interfaces avec les opérations de construction, etc...
- Veille au respect des orientations urbaines,
- Veille aux études techniques VRD - hydraulique - paysage,
- Assiste la maîtrise d’ouvrage pour la désignation des entreprises,
- Réalise le suivi des travaux,
- Exécute les missions complémentaires nécessaires aux différentes procédures d’autorisations administratives.

Les missions confiées à la maîtrise d’œuvre comprennent des éléments de conception et suivi de travaux relatifs au périmètre d’étude :

- Conception et suivi de la réalisation du programme d’aménagement,
- Réalisation d’un cahier de prescriptions architecturales et paysagères fixant les droits et obligations des acquéreurs des lots de terrain à bâtir,
- Réalisation d’un règlement du lotissement, en sus du PLUi-H de Dinan Agglomération.

## VII– Modalités d'exécution

### 1) Suivi et pilotage

Une forte concertation avec le maître d'ouvrage est nécessaire tout au long de cette opération.  
Une équipe projet a été constituée comme interlocuteur privilégié tout au long du projet.

### 2) Participation aux réunions

L'offre des candidats intègre la participation aux réunions avec l'ensemble des acteurs susceptibles d'intervenir dans le cadre de l'opération : réunions de cadrage, travail, réunions de présentation, de chantier, y compris réunions de présentation du projet devant le conseil municipal et d'information au public, réunion de travail avec les concessionnaires et services de l'Etat, réunion de pilotage le cas échéant.

Chaque élément de mission fera l'objet d'une validation par le maître d'ouvrage. Cette validation conditionne le début de phase suivante et intervient lors des réunions de présentation. La validation est formalisée par le compte-rendu du maître d'œuvre.

Pour cela un rétro planning est attendu (réunions, validations, compte-rendu ...).

Pour une plus grande réactivité, les documents et comptes-rendus de réunions pourront être transmis par courriel (sous un délai de 48 heures).

### 3) Calendrier prévisionnel

Signature du contrat de maîtrise d'œuvre : 4<sup>ème</sup> trimestre 2022

Validation AVP : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

Dépôt permis d'aménagement : 1<sup>er</sup> trimestre 2023

Démarrage des travaux : 3<sup>ème</sup> trimestre 2023

Réception des travaux : 1<sup>ère</sup> phase : 2eme trimestre 2024

2<sup>ème</sup> phase : à l'issue des constructions