

**MARCHE N°2016-03-01**

**Etude urbaine sur la commune de Baulon :**

**Lot 1 : Etude préalable pour la réalisation d'une opération  
d'aménagement (Secteurs Rue des Peupliers, Rue du Docteur  
Chesnais)**

**CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES**

Date et heure limites de réception des offres

**Le vendredi 22 avril 2016 à 17H00**

Maître d'ouvrage : Commune de BAULON  
1 rue Neuve  
35 580 BAULON

# Sommaire

Sommaire .....	2
Préambule .....	3
La commune de BAULON .....	3
La problématique et le projet .....	6
Article 1 – Périmètre de l'étude .....	8
Article 2 - Détail de la mission .....	9
Article 3 : Pilotage de l'étude .....	13
Article 4 : Compétence de l'équipe / délais .....	13
Article 5 – Pièces contractuelles du marché .....	14
Article 6 : Documents remis par le titulaire du marché.....	14
Article 7 : Moyens fournis au titulaire du marché .....	15
Article 8 : Propriété intellectuelle – utilisation des résultats .....	15
Article 9 : Avance.....	15
Article 10 : Prix du marché .....	15
Article 11 : Modalités de règlement des comptes .....	16
Article 12 : Pénalités.....	17
Article 13 : Assurances.....	17
Article 14 : Résiliation du marché.....	17
Article 15 : Droit et langue .....	17
Article 16 : Dérogations au CCAG.....	17

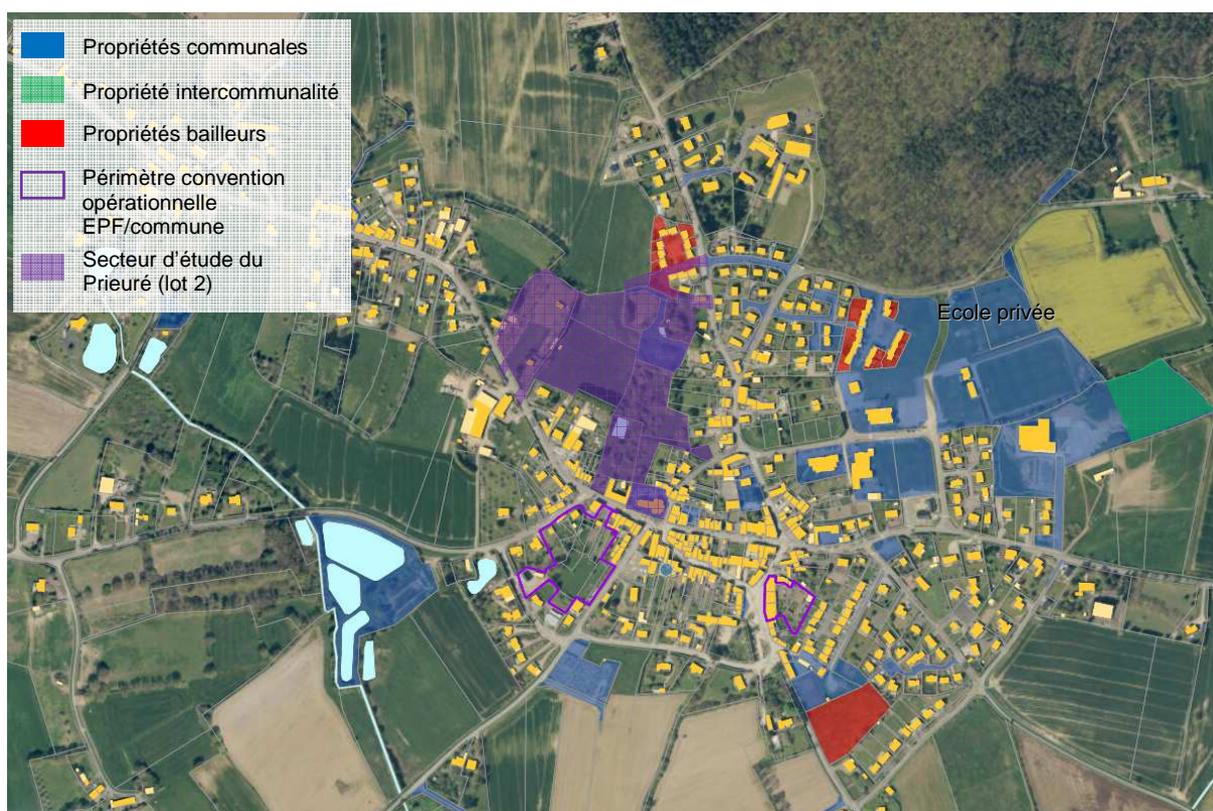
# Préambule

**L'attention du candidat est attirée sur le fait que les lots 1 et 2 de la présente consultation sont liés et devront s'alimenter mutuellement.**

La commune de BAULON

La commune de Baulon se situe au sein du département d'Ille-et-Vilaine à vingt-cinq kilomètres au sud-ouest de Rennes. Faisant précédemment partie de la communauté de communes de Guichen « ACSOR » (Association des Communes du Sud-Ouest de Rennes), Baulon est depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 rattachée au nouvel EPCI « VHBC » (Vallons de Haute Bretagne Communauté). La commune est en outre inscrite dans le périmètre du Pays des vallons de Vilaine.

Baulon constitue une commune particulièrement attractive, comme en témoignent les chiffres-clés de l'INSEE (taux annuel moyen de variation de la population communale de +2.1% sur la période 2007-2012). Cette attractivité est liée notamment à la bonne accessibilité du territoire à la polarité rennaise (située à environ 30 mn par la RN24 ou par les RD177 – RD776). Dans ce contexte d'attractivité, la commune a connu ces dernières années un développement démographique conséquent se traduisant par l'arrivée continue de nouveaux habitants, essentiellement des jeunes ménages actifs travaillant pour l'essentiel hors des limites communales sur le pôle d'emplois de Rennes et ses communes périphériques.



**Figure 1 : Photographie aérienne de la commune de Baulon (échelle 1: 5.000e)**

L'urbanisation et le développement de la commune sont encadrés par les dispositions :

- du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays des vallons de Vilaine, approuvé le 6 avril 2011, et mis en révision depuis afin d'être mis en conformité avec les dispositions de la loi Grenelle (travaux en cours sur l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable - approbation définitive du document prévue en mars 2016). La

typologie de communes du SCOT classe Baulon comme « autre commune » du territoire, catégorie regroupant les communes où les lieux de biens et de services de proximité pour les habitants : équipements sportifs traditionnels, petits commerces traditionnels, services municipaux avec l'objectif de pouvoir « *continuer à se développer par la construction en fonction de leurs possibilités propres, en veillant à conserver leur caractère rural et en cherchant à densifier et à maîtriser l'espace par de nouvelles formes urbaines* ».

- Le développement de l'habitat était jusqu'à 2014 régi par les dispositions du PLH de l'ACSOR sur la période 2008-2014. Un bilan à mi-parcours du PLH a été réalisé en 2012. Dorénavant, à l'échelle de Vallons de Haute Bretagne Communauté, la politique de l'habitat doit être définie dans un PLH en adéquation avec les objectifs et orientations du SCOT.
- du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune approuvé le 11 juillet 2006 et dont la dernière modification en date a été approuvée le 14 mai 2013. Le PLU inclus un cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Il est à noter par ailleurs qu'à l'échelle du Pays des vallons de Vilaine a été engagée pendant le courant de l'été 2013 une étude de gisements fonciers ayant permis de mettre en évidence le potentiel de renouvellement urbain (dents creuses, cœurs d'îlots, parcelles densifiables, logements vacants...).

### **Démographie :**

Les données de l'INSEE indiquent que la population communale de Baulon s'élève en 2012 à 2.046 habitants. La commune connaît depuis 1975 une croissance démographique continue, particulièrement élevée depuis 1982. Ce dynamisme démographique est attribuable, pour une part non négligeable, à la différence entre les entrées et sorties du territoire. Ces dernières années le taux de variation de population reste élevé (+2,1%) bien que la croissance soit moins spectaculaire que sur la période 1999-2006 (+4,4%).

Les données relatives à la structuration de la population indiquent que la part des moins de 30 ans est particulièrement élevée (41.7% de la population en 2011) en comparaison de la part des +60 ans (qui représentait 14.6% en 2011).

### **Logement :**

En matière de logement les données de l'INSEE font état d'un parc de 859 logements en 2012 dont 5,2% de résidences secondaires et 7% de logements vacants (taux légèrement supérieur à la moyenne départementale mais inférieur à la moyenne intercommunale 8%).

Les données des fichiers fonciers en 2012 spatialisent une part importante de cette vacance du centre-ville en partie ouest de l'îlot compris entre la Rue Neuve au nord et la Rue de la Feuillée au sud. Cette partie d'îlot a été reconfigurée récemment à travers, notamment, la réhabilitation d'une maison d'habitation. Quelques logements vacants ponctuent le reste du centre-ville et semblent concerner principalement des appartements dans les bâtis anciens.

En matière de typologie, le parc de logement de la commune apparaît marqué par le poids de la maison individuelle, et par la faible part des appartements en collectif.

Au niveau de la construction neuve, une étude UNIVERS-BEPIC réalisée sur la commune en 2013 indique qu'après une période de calme liée à la crise économique, la construction neuve qui s'élevait en moyenne à 11 logements par an repart (entre 13 et 17 logements/an) pour des prix du foncier qui s'élèvent entre 90 et 110€/m<sup>2</sup>.

Pour ce qui relève de l'offre de logements sociaux, la commune dispose d'un parc de 20 logements dont 18 individuels et 2 logements en collectif. Le taux d'occupation est bon avec un seul logement vide sur les 20 d'après les données RPLS 2014. Ces logements ont été produits par un bailleur social unique Néotoa (ex Habitat 35), par l'intermédiaire de deux opérations situées au nord de la commune (Résidence des Bruyères construite en 1990 de 11 maisons mitoyennes avec garage, et Résidence du Bignon construite en 1983 de 9 maisons mitoyennes). Sur l'opération la plus ancienne la stratégie du bailleur est à la cession de son parc de logement. Du fait de cette dynamique de vente des logements sociaux existants, la part de logements locatifs sociaux dans le parc de logements est donc mécaniquement en baisse. Cette tendance va à l'encontre des orientations du SCOT visant l'enjeu du maintien voire d'une augmentation de l'offre locative sociale sur le territoire dans le cadre de l'étude.

Il est à noter qu'Habitation Familiale a acquis en 2006 un terrain de 6.265 m<sup>2</sup> situé au sud de la commune. L'opérateur visait sur l'emprise la construction de 32 logements en collectif en accession à

la propriété. Ce projet n'a pu aboutir. Depuis, ce terrain a été vendu à un lotisseur qui a viabilisé et commercialisé actuellement 16 lots individuels (opération en cours).

### **Projet :**

Ces dernières années, le développement urbain communal était prévu par l'intermédiaire d'une ZAC créée le 5 février 2008 sur le secteur de Bignon au nord-ouest de la commune (périmètre de 18ha). A la création de la ZAC en 2008, l'opérateur potentiellement retenu pour l'aménagement fut Acanthe, avec un projet d'aménagement intégrant une mixité des formes urbaines. L'évolution du contexte économique du marché immobilier a contraint Acanthe à revoir son programme en l'orientant davantage vers la production de lots libres, ce qui ne correspondait plus aux souhaits des élus. Par ailleurs, lors de la réalisation des études préliminaires pour le dossier de ZAC, un enjeu zone humide est apparu dans le secteur d'étude. La collectivité a souhaité de ce fait réaliser une expertise sur ce site pour identifier et délimiter précisément les zones pouvant être réellement aménagées. Cette expertise a en effet mis en exergue dans le périmètre de ZAC la présence de zones humides. En conséquence, la commune a décidé de ne pas poursuivre la démarche de ZAC et a émis le souhait de réorienter sa stratégie urbaine vers le renouvellement et la densification du centre-ville ainsi que vers l'aménagement d'un nouveau secteur (secteur du Prieuré) en continuité immédiate du centre-ville.

Dans cette dynamique, une étude d'évaluation de la mutation urbaine du centre-ville a été confiée en 2013 par la commune au groupement de bureaux d'études UNIVERS et BEPIC. Cette étude pose un diagnostic multithématique de la commune (évolution démographique, dynamique du logement, offre d'équipements et offre commerciale), identifie les objectifs et orientations fixés par l'intermédiaire des documents stratégiques et de programmation, évalue les besoins et propose des scénarii prospectifs d'évolution. Ces évolutions sont ensuite spatialisées dans des scénarii d'aménagement et un scénario final détaillé sous forme de fiches-action. Les scénarii et le scénario final sont bâtis sur un périmètre correspondant au zonage 1AUc au Nord-Ouest du centre-ville et à ses accroches (renouvellement urbain + extensions). **C'est sur ce secteur qu'il est attendu de la part du prestataire lauréat du lot 2 un approfondissement des conditions de réalisation de l'opération d'aménagement envisagée, opération se posant en lien étroit, notamment en matière de programmation, avec les conditions d'aménagements des secteurs rue des Peupliers et rue du docteur Chesnais, objet du présent cahier des charges (lot 1).**

Sur les secteurs rue des Peupliers et rue du docteur Chesnais, la commune de Baulon a fait appel à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour que ce dernier accompagne la commune dans la maîtrise foncière des parcelles de ces périmètres. Une convention opérationnelle d'action foncière a été signée par la commune en date du 5 juin 2015 pour mener à bien cette maîtrise foncière. La convention opérationnelle prévoit la négociation par l'EPF des parcelles concernées en vue du développement à terme d'une opération d'aménagement respectant les critères suivants :

- une densité minimale de 20 logements/ha ;
- une production minimale de 20% de logements locatifs sociaux (Prêt Locatif Usage Social (PLUS) – Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)) à l'échelle du projet ;
- La réalisation de constructions performantes énergétiquement.

De premières acquisitions ont d'ores et déjà été réalisées par l'EPF ou sont en cours de négociation avancée dans l'un des deux secteurs (parcelles figurant en vert dans sur la cartographie suivante).



Figure 2 : Photographie des périmètres de la convention opérationnelle (EPF/commune de Baulon) et des parcelles acquises par l'EPF ou en cours d'acquisition (Echelle 1:2000e)

#### **Ambition du projet :**

A la suite des réflexions déjà menées et compte-tenu du souhait de la commune de réorienter son développement en renouvellement et en densification du centre-ville dans un contexte d'attractivité du territoire, la commune de Baulon souhaite étudier plus précisément les conditions de réalisation d'une opération d'aménagement à l'échelle des périmètres d'intervention de l'EPF.

La définition des principes d'aménagement opérationnel sur ces secteurs nécessite de tenir compte des études déjà réalisées et de les approfondir sur les dimensions insuffisamment traitées ou nécessitant des compléments.

Par ailleurs l'étude constitue également l'occasion de lier la définition des conditions d'aménagement des secteurs opérationnels de renouvellement urbain et de densification du centre-ville (Rue des Peupliers et Rue Chesnais) avec la définition des conditions d'aménagement du secteur du Prieuré au nord du centre-ville (objet du lot 2 de l'étude).

Plus globalement, il est attendu de l'étude qu'elle interroge, à travers l'aménagement des deux secteurs, les conditions plus générales de renouvellement, de densification et d'évolution du centre-ville.

#### La problématique et le projet

La commune de Baulon souhaite donc recentrer son développement sur son centre-ville et souhaite étudier les conditions d'aménagement des secteurs situés Rue des Peupliers et Rue Chesnais.

La commune de Baulon souhaite voir développer sur le périmètre opérationnel une opération de logements dont les principes devront s'avérer compatibles avec les conditions d'intervention de l'EPF Bretagne à savoir :

- **une densité minimale de 20 logements/ha ;**
- **20% de logements locatifs sociaux minimum (PLUS-PLAI) ;**
- **Des constructions performantes énergétiquement respectant les normes en vigueur ;**

conformément à la convention opérationnelle d'action foncière signée entre la commune et l'EPF le 05/06/2015.

Ce projet devra également s'inscrire en phase avec les exigences du SCOT en cours de révision et du PLU de la commune qui pourront venir majorer ces objectifs.

Afin de définir plus précisément les conditions d'aménagement de ce secteur, la commune souhaite lancer une étude pré-opérationnelle poursuivant les objectifs suivants :

- Analyser les secteurs opérationnels et leur inscription dans le tissu urbain communal et analyser le contexte dans lequel doit se développer les opérations en remobilisant et approfondissant le cas échéant les études déjà réalisées ;
- Etablir en lien avec la commune et l'EPF une programmation fiable notamment en matière de logement (typologie des logements, forme urbaine...).
- Sur la base du programme validé, établir des scénarii d'aménagement contrastés assortis de bilans financiers.
- Approfondir les conditions opérationnelles d'un scénario afin d'anticiper et d'encadrer sa future mise en œuvre.

Les résultats de l'étude pré-opérationnelle devront permettre à la collectivité de disposer des éléments nécessaires pour amorcer la mise en œuvre opérationnelle des projets (dialogue avec les opérateurs sous forme d'appel à projet, reprise des principes d'aménagement dans le PLU, choix du montage opérationnel...).

L'étude se déroulera en 3 phases :

- Phase 1 : Analyse des secteurs opérationnels, dans leur contexte urbain et environnemental et analyse du contexte de marché
- Phase 2 : Définition du programme et élaboration de scénarii d'aménagement contrastés
- Phase 3 : Etude pré-opérationnelle

La commune de Baulon a donc décidé d'engager une étude visant à étudier les conditions de réalisation d'une opération sur les secteurs conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la collectivité. L'étude vise en outre la sécurisation du projet dans sa phase opérationnelle.

## Article 1 – Périmètre de l'étude

La mission du lot 1 porte sur le périmètre suivant :

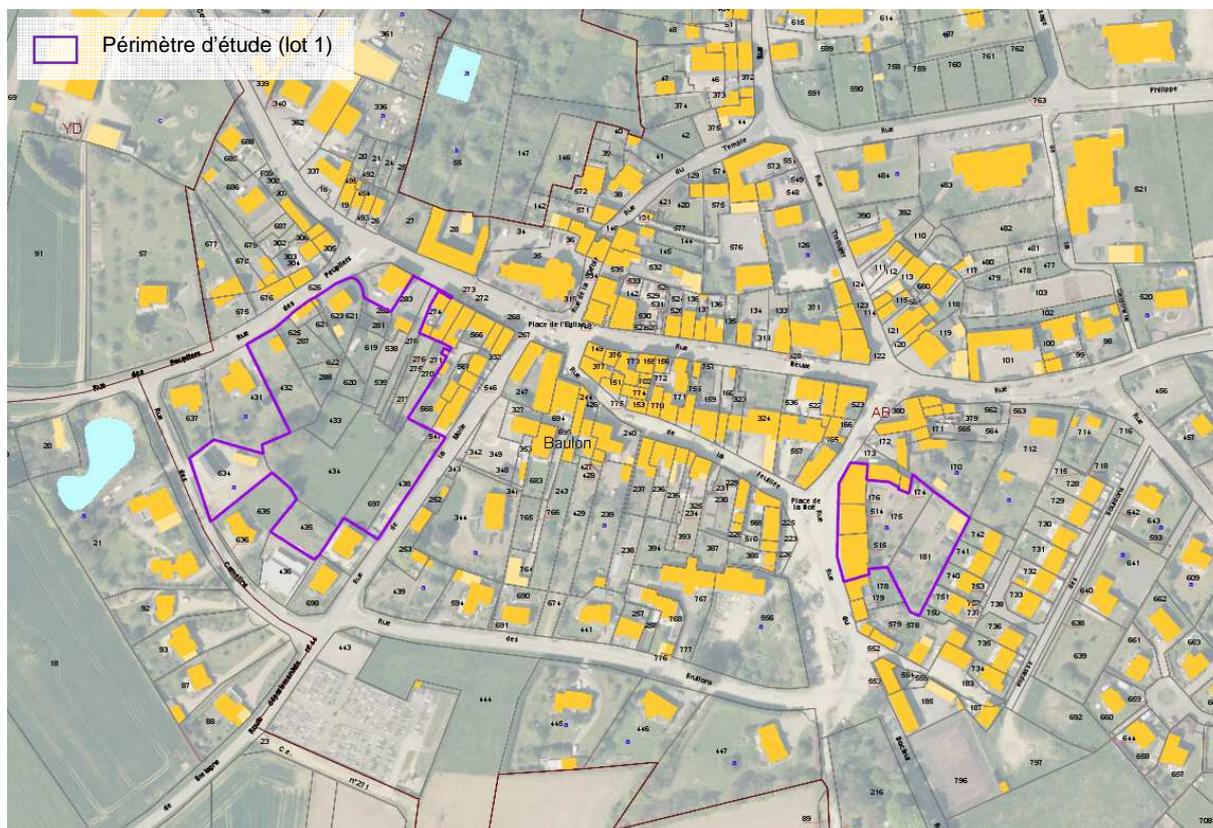


Figure 3 : Périmètre d'étude pour le lot 1 (échelle 1: 2000e)

Soit les parcelles suivantes pour le secteur 1 « secteur Rue des Peupliers »

Références cadastrales	Contenance (m <sup>2</sup> )
AB 625	112
AB 624	149
AB 621	506
AB 622	8
AB 623	19
AB 626	18
AB 281	104
AB 282	104
AB 283p	778
AB 287	387
AB 288	238
AB 620	215
AB 619	325
AB 634	955
AB 697	1 210
AB 538	176
AB 539	176
AB 278	303
AB 432	900
AB 433	410
AB 434	2 020
AB 435	510
AB 438	450
AB 276	35
AB 275	338
AB 270	297
AB 277	39
<b>Total secteur Peupliers :</b>	<b>10 782 m<sup>2</sup></b>

Soit les parcelles suivantes pour le secteur 2 « secteur Rue du Docteur Chesnais »

Références cadastrales	Contenance (m <sup>2</sup> )
AB 514	212
AB 515	325
AB 175	939
AB 181	1 225
<b>Total secteur Chesnais :</b>	<b>2.701 m<sup>2</sup></b>

La réflexion sur le périmètre d'étude est à mener en lien étroit avec la réflexion sur le secteur du Prieuré (objet du lot 2). De même le prestataire pourra proposer de réajuster le périmètre d'étude en fonction des enjeux qu'il identifiera dans le cadre de la mission et notamment à ses abords immédiats. Ce nouveau périmètre sera discuté par le maître d'ouvrage au début de la mission en lien avec les partenaires de l'étude (comité de pilotage).

## Article 2 - Détail de la mission

### 2-1- TRANCHE FERME

Cette étude pré-opérationnelle vise à définir les conditions de réalisation d'opérations d'aménagement sur deux secteurs de projets situés au sein de l'enveloppe agglomérée (secteur Rue des Peupliers et secteur Rue du Dr Chesnais). L'étude devra prendre en compte l'environnement naturel, urbain, architectural et paysager, les caractéristiques physiques et environnementales du site ainsi que les contraintes techniques et économiques.

Les trois phases de l'étude se décomposeront comme suit :

#### **PHASE 1 : Analyse du site et de son environnement et analyse du contexte de marché**

Il s'agit dans cette phase d'appréhender le site, son environnement et le contexte dans lequel l'opération se développe.

##### **a) ANALYSE DU CONTEXTE :**

Il est attendu du prestataire qu'il s'approprie le contenu des documents suivants (liste non-exhaustive) :

Document	Maitre d'ouvrage
SCOT du Pays des vallons de Vilaine	SM SCOT Pays
Plan Local d'Urbanisme	Commune de Baulon
Etude de gisements fonciers pour la ville de Baulon	SM SCOT Pays des vallons de Vilaine
Etude de faisabilité d'un projet de développement urbain (secteur du Prieuré)	Commune de Baulon (BE Univers et Bepic)
Convention opérationnelle d'action foncière	EPF/ Commune de Baulon
Documents relatifs à la ZAC du Bignon	Commune de Baulon
Expertise zone humide sur le périmètre	Quarta (ex-D2L Betali)
Contrat d'objectifs SETUR (2007)	SETUR
Synthèse des ateliers de travail des conseillers municipaux présentant les grands objectifs (secteur du Prieuré)	Commune de Baulon/Pays

Cette lecture des documents existants permettra au prestataire d'identifier le contexte dans lequel la future opération devra être réalisée.

## **b) ANALYSE DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT :**

Le prestataire devra procéder à l'analyse du site et de son inscription dans son contexte urbain, paysager, architectural, technique, environnemental. Il n'est pas attendu un diagnostic détaillé, au regard de l'existence d'éléments récents (documents du PLU, études UNIVERS-BEPIC, étude ZAC) que le prestataire pourra mobiliser.

En revanche le prestataire devra axer son travail sur :

- L'analyse de la topographie du site en lien avec l'analyse du tissu urbain environnant, la définition des conditions d'éclairage, d'implantation ;
- L'analyse des conditions de desserte des parcelles et des conditions de circulation aux abords du site, analyse des possibilités de création de circulations douces et analyse des liaisons entre le centre-ville et le secteur du Prieuré ;
- L'analyse des liens entre le site d'étude et le reste du centre-ville ;
- L'analyse de l'environnement urbain, architectural et paysager mettant en évidence les précautions à prendre en compte à l'occasion de la définition des principes d'aménagements du site ;
- L'analyse des réseaux existants pour en évaluer le dimensionnement et leur adaptation à l'accueil d'une opération sur le site (EU, EP, éclairage, voirie, telecom...) ;
- L'analyse des contraintes liées aux périmètres de protections...
- Réflexion sur d'autres modes d'assainissement : phyto-épuration, lagunage, STEP...

## **c) ANALYSE DU CONTEXTE DE MARCHE :**

Cette analyse sera l'occasion d'avoir une connaissance plus fine du parc de logements et des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers (offre existante, problématique, demande, évolution des prix et dynamiques des transactions).

Des entretiens avec des personnes ressources (notaires, agences immobilières, bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs...) et tout autre partenaire identifié par le prestataire et des analyses de données et de documents, seront à prévoir dans le but de définir une programmation en adéquation avec la réalité actuelle, le souhait des élus et les perspectives d'évolution du marché local.

Il sera particulièrement attendu dans le cadre de l'étude une analyse de la demande en logements adaptés (notamment logements pour personnes âgées souhaitant revenir vers le centre-ville pour se rapprocher des commerces et services)

### ***A l'issue de la phase 1 :***

***La phase 1 doit permettre au comité de pilotage d'avoir une parfaite maîtrise des enjeux sur le périmètre d'étude du lot 1.***

***Le rendu attendu prendra la forme d'un diagnostic sur le périmètre d'étude et de ses liens avec l'ensemble du centre-ville et le périmètre de l'opération Prieuré prévu au nord (lot 2), accompagné des documents et illustrations graphiques nécessaires à sa compréhension.***

***Le document devra également restituer les analyses de données, analyses documentaires et les entretiens réalisés avec les différents acteurs ressources en vue de la définition des besoins en matière de logements. Le document recensera les principes d'une préprogrammation en logements notamment, adaptée aux enjeux.***

***Cet état des lieux sera à mettre en perspective avec le contenu actuel du document d'urbanisme dont il pourra réinterroger certains points.***

## **PHASE 2 : Définition du programme et élaboration de scénarii d'aménagement contrastés.**

Il s'agit dans cette phase de proposer une programmation cohérente à l'échelle du périmètre d'étude mobilisant les résultats des démarches d'état des lieux entreprises en phase 1.

Sur la base d'une programmation validée par le comité de pilotage, il sera proposé différents scénarii contrastés (au minimum 3) sur les périmètres opérationnels.

Les propositions devront par ailleurs s'inscrire dans le cadre des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales définies en lien avec la commune et ses partenaires.

Il s'agira dans les propositions émises de veiller à une gestion raisonnée de la ressource foncière, de garantir un équilibre entre l'offre de logements, de services, d'équipements. Les propositions d'aménagement devront être envisagées sous l'angle de leur intégration à l'environnement (paysager, architectural...) et veiller à traduire les principes du développement durable (liaisons douces...).

Cette phase doit aboutir à la réalisation des documents suivants :

- o Programmation générale avec une définition prévisionnelle des surfaces de plancher et un bilan économique et financier sommaire par ratio pour chacune des propositions ;
- o Principes d'épannelage liés aux propositions de programmation ;
- o Esquisse d'aménagement générale (avec coupes et vues 3D, propositions d'implantation et ambiances) ;
- o Proposition d'organisation et de circulation.

Il s'agit d'élaborer des scénarii de schémas d'aménagement qui permettent d'avoir une vision des ambiances créées, des impacts sur les déplacements, sur le paysage urbain, sur le développement de la commune.

Chaque scénario devra faire l'objet d'une analyse des impacts (positifs et/ou négatifs) induits sur le fonctionnement urbain. Le prestataire choisira une méthode d'évaluation adaptée et expliquera son choix dans la note méthodologique.

#### ***A l'issue de la phase 2 :***

***A l'issue de cette phase, le comité de pilotage devra choisir un scénario proposé ou un scénario alternatif reprenant différents éléments de chacun des propositions. Les lignes directrices de l'aménagement du secteur seront posées.***

***Le prestataire établira un plan d'aménagement d'ensemble synthétisant les choix du comité de pilotage et une note de synthèse qui récapitulera les principes d'aménagement et les prescriptions urbanistique, architecturales, paysagère, environnementales ainsi que le pré-bilan économique et financier de l'opération.***

#### **Concertation :**

Le prestataire devra présenter en milieu de phase 2 les différentes hypothèses d'aménagement des secteurs opérationnels Rue des peupliers et Rue du Docteur Chesnais à l'occasion d'une réunion de conseil municipal. Le prestataire aura la charge de la production des supports et de l'animation de cette réunion en lien avec les services de la commune et éventuellement les partenaires qui pourront y être associés. Cette réunion permettra de présenter aux élus les possibilités d'aménagement et permettra d'orienter le choix du comité de pilotage pour retenir pour chacun des secteurs une hypothèse d'aménagement parmi les 3 proposées ou un scénario alternatif, hypothèse qui sera ensuite approfondie dans la suite de la phase 2 et durant la phase 3.

### **PHASE 3 : Etude pré-opérationnelle**

Cette phase correspond à la traduction opérationnelle de l'étude sur le périmètre opérationnel retenu par la commune en fonction de la programmation et du scénario d'aménagement établi dans la phase précédente à l'échelle du périmètre d'étude.

L'esquisse retenue respectera les critères d'intervention de l'EPF (sur les secteurs identifiés dans la convention entre la commune et l'EPF) à savoir :

- Une densité minimum de 20 logements/ha ;
- 20% minimum de logements locatifs sociaux ;
- Réalisation de constructions performantes énergétiquement respectant les normes en vigueur.

Il est à noter que cette phase devra, dans le prolongement des échanges organisés en phase 1, associer les opérateurs et acteurs pressentis sur le projet : bailleurs... pour anticiper tant que possible la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Le scénario d'étude pré-opérationnelle et de programme devra aborder les éléments suivants :

- **Des propositions d'aménagement :**
  - un préprogramme ;

- un parti d'aménagement paysager, urbain et architectural (plans et coupes) ;
- les modes d'accès au site et les raccordements aux infrastructures ;
- l'organisation interne, avec la desserte et le principe de délimitation des îlots ;
- les espaces publics et leur mode de mise en valeur paysagère (*cf. espaces OM et éventuellement compostage*) ;
- les modes d'accès au site et les raccordements aux infrastructures primaires ;
- les espaces cessibles pour l'urbanisation future avec leurs superficies ;
- un principe de profil en travers de voirie s'il y a lieu ;
- cahier des prescriptions architecturales, paysagères, urbaines, environnementales du secteur travaillé en concertation avec les partenaires et notamment l'architecte-conseil.

Un récapitulatif des différentes superficies sera établi, en distinguant types de produits, et valorisation.

➤ **Une vérification réglementaire de la compatibilité du projet :**

- Dessertes de l'opération ;
- Contraintes techniques du site ;
- Protection de l'eau ;
- Etudes d'insertion de l'opération dans un cadre naturel et urbain ;
- La liste de l'ensemble des études réglementaires à mener qui sera nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle du projet et éventuellement les mises en compatibilité requises avec les documents existants.

➤ **Une analyse juridique :**

Une proposition du ou des outils d'aménagement et du montage de l'opération (permis d'aménager, ZAC, lotissement, PUP...) les plus adaptés pour la bonne mise en œuvre du projet sera émise en précisant les atouts et inconvénients avec des différenciations selon les secteurs d'aménagement.

Les contraintes foncières, techniques, financières seront notamment des éléments d'appui pour traduire l'intérêt des différents outils/choix de montage. Il est attendu un accompagnement dans l'aide au choix des procédures.

➤ **Un bilan financier prévisionnel :**

*L'évaluation des coûts d'aménagement :*

Elle se fera sur la base de la valorisation des éléments du programme, des scénarios d'esquisse et de l'étude des infrastructures, et concernera l'évaluation des coûts au ratio, des VRD et paysagement et de toutes les dépenses d'études, honoraires, frais divers...

*Evaluation des recettes :*

Esquisse financière prenant en compte l'évaluation des investissements, des sources de financements (subventions, participations...) et des recettes produites par les ventes ou locations, ainsi que la durée prévisionnelle de la commercialisation.

Le travail financier sera établi par secteur et/ou type de produits et unités fonctionnelles, et ce, selon le plan d'aménagement qui sera défini, mais aussi selon les conclusions sur les outils d'aménagement opérationnels susceptibles d'être mis en œuvre.

➤ **Un phasage et un calendrier de mise en œuvre :**

Le prestataire devra ensuite proposer à la collectivité un plan d'action pour la mise en œuvre de son projet. Il traitera en particulier :

- De l'ensemble des démarches à engager par la collectivité (en responsabilité ou maîtrise d'ouvrage, ou accompagnement) ;
- D'un calendrier de déroulé de l'opération sur l'ensemble des démarches à mener ;
- D'un bilan financier permettant à la collectivité d'établir le plan de financement de l'opération.

**A l'issue de la phase 3 :**

***Ce programme pré-opérationnel et les pièces graphiques nécessaires à une bonne compréhension du projet feront l'objet d'un document de synthèse via des fiches actions thématiques. Chaque fiche établira un planning prévisionnel de réalisation des actions les unes par rapport aux autres, des exemples de modalités de réalisation, un chiffrage des aménagements, des propositions de procédures de montage avec avantages/inconvénients.***

**Ces éléments graphiques devront permettre de garantir la bonne traduction opérationnelle des lignes directrices, notamment en ce qui concerne les formes urbaines, la constitution des espaces publics ou les typologies d'architecture.**

**Les propositions devront être suffisamment précises pour déclencher une mise en œuvre opérationnelle efficace et de qualité. Elles identifieront également les acteurs à mobiliser et les financements mobilisables.**

#### **Concertation :**

Au milieu de la phase 3, une réunion publique sera organisée pour présenter les premiers éléments pré-opérationnels de l'esquisse de projet retenue à la population et aux riverains.

Le prestataire aura la charge de la production des supports de cette réunion publique et de son animation en lien avec l'équipe municipale et les partenaires.

## **2-2- TRANCHE CONDITIONNELLE**

La réalité économique et opérationnelle du projet conduira à la réalisation ou non d'une opération. Dans le cas où l'opération passerait en phase réalisation, le prestataire de l'étude pourrait se voir proposer une mission d'architecte-urbaniste conseil consistant à accompagner le maître d'ouvrage dans les procédures à mettre en œuvre et leur suivi. Il s'agirait de veiller au respect des enjeux identifiés en tranche ferme.

Cette mission permet de :

- se référer facilement aux concepts initiaux (parti d'aménagement établi dans la présente étude) ;
- d'user de l'expertise et de la vision d'ensemble de l'équipe ;
- de faire appel à la personnalité de l'auteur pour « tenir » le projet dans le temps ou au contraire, l'adapter sans lui faire perdre son sens.

L'équipe aura pour mission l'assistance globale du maître d'ouvrage : coordination urbaine et architecturale des opérateurs et/ou constructeurs, présence lors d'actions de communication, participation aux réunions de coordination entre partenaires de la maîtrise d'ouvrage ou entre services, préparation et animation de réunions de concertation, participation aux jurys, relecture de documents administratifs (CCTP, permis de construire, etc.)...

### Article 3 : Pilotage de l'étude

#### Maîtrise d'ouvrage

La commune de Baulon assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude.

Le comité de pilotage aura la charge de conduire et de valider chaque phase de l'étude. Il se composera de représentants des organismes suivants :

- Commune de Baulon
- Etablissement Public Foncier de Bretagne
- Pays des vallons de Vilaine
- Conseil départemental 35, CAU 35
- Association BRUDED
- DDTM

Il se réunira afin de prendre connaissance et valider le travail accompli et délibérer sur l'opportunité de le poursuivre, le réorienter ou l'approfondir.

Le cas échéant pourront se tenir des comités techniques qui pourront associer ponctuellement les représentants de certains de ces organismes ou d'autres acteurs pour aborder plus en détail une dimension spécifique de la démarche.

### Article 4 : Compétence de l'équipe / délais

#### **Compétences de l'équipe :**

Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra combiner des compétences variées dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme (incluant programmation (analyse du marché de logement,

dialogue avec les acteurs)), du paysage, et également des compétences en aménagement et économie de l'aménagement (conseil en procédures, montage et bilans d'opération), en déplacement (enjeu de circulations douces) et des compétences techniques (voiries, réseaux, solution innovante en matière d'assainissement, énergie...) et juridiques et de toutes autres compétences non identifiées ici mais que le candidat estimerait utile au bon déroulement de la mission.

Le titulaire s'engage à désigner un chef de projet (architecte/urbaniste) parmi les membres de son équipe.

Le chef de projet désigné (architecte/urbaniste) parmi les membres de l'équipe :

- sera l'interlocuteur privilégié du maître d'ouvrage ;
- réalisera une part significative de l'étude ;
- sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au groupe de pilotage.

Le titulaire du marché s'engage donc à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

#### ➤ **Planning / Délais**

Les délais d'exécution de l'étude sont fixés à « 6 » mois (« six mois »), délai d'approbation de chacune des phases inclus.

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

Si un avenant vient prolonger la durée de l'étude, le prestataire retenu en tiendra compte pour proposer une mise à jour de son échéancier.

Par ailleurs, la commune de Baulon devra avoir reçu :

- Sept (7) jours au moins avant la date de chaque comité de pilotage, les documents qui serviront d'appui au bureau d'études pour la présentation de son travail ;
- Sept (7) jours au moins avant la date de chaque réunion technique, les documents qui serviront d'appui au bureau d'études pour la présentation de son travail ;
- Sept (7) jours au plus après la date de la réunion, le relevé de conclusions de la réunion rédigé par le bureau d'étude.

Le dépassement des délais contractuels entraînera l'application des pénalités prévues à l'article 12 du présent Cahier des Clauses Particulières.

#### Article 5 – Pièces contractuelles du marché

---

Les pièces contractuelles du marché sont les suivantes :

- L'Acte d'Engagement (A.E) et ses annexes.
- La Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (D.P.G.F).
- Le présent Cahier des Clauses Particulières (C.C.P).
- Le calendrier détaillé de l'exécution des prestations.
- Le Cahier des Clauses Administratives Générales (C.C.A.G-P.I) applicables aux marchés publics de fournitures courantes et de services, approuvé par l'arrêté du 16 Septembre 2009

#### Article 6 : Documents remis par le titulaire du marché

---

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

A l'issue de chaque phase du travail, et afin de les valider, le titulaire du marché remettra les documents cités rappelés ci-après :

- Un rapport accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire sur support numérique.

Au terme de l'étude :

- Un rapport final accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique ;

- Un rendu numérique dans un format standard de toutes les données collectées lors de l'étude. Les formats utilisés devront permettre une réutilisation de ces données.
- Une représentation 3D du projet (maquette, représentation numérique...)

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

Le parfait achèvement de la mission sera donc conditionné par la transmission du prestataire à la Commune de Baulon, de la totalité des documents cités ci-dessus, réalisés dans le respect :

- des délais impartis ;
- du contenu précisé par le présent cahier des charges ;
- des recommandations citées à l'article 3 ;
- des différentes formes de rendu exigées.

Les vérifications quantitatives et qualitatives simples sont effectuées par le représentant du pouvoir adjudicateur au moment même de l'exécution de service (examen sommaire) conformément à l'article 26 du C.C.A.G.-P.I.

Les vérifications qualitatives consistent à la correspondance de la prestation exercée avec le bon de commande.

A l'issue des opérations de vérification, le pouvoir adjudicateur prendra sa décision dans les conditions prévues à l'article 27 du C.C.A.G.-P.I.

#### Article 7 : Moyens fournis au titulaire du marché

La Commune de Baulon et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne mettront à disposition du titulaire du marché les documents dont ils disposent.

Ils fourniront par ailleurs au titulaire du marché toutes les informations nécessaires ainsi que les introductions auprès de leurs partenaires pour mener à bien l'étude.

Le titulaire qui, au cours de l'exécution du marché reçoit de la part de l'ordonnateur des documents ou autres renseignements, est tenu de maintenir confidentielle cette communication. Ces renseignements ou autres documents, ne peuvent, sans autorisation expresse du pouvoir adjudicateur, être communiqués à des tiers.

En particulier, le personnel du titulaire ainsi que, le cas échéant, celui des sous-traitants sont tenus à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations recueillies au cours des entretiens ou celles qui lui sont communiquées pour l'exécution des prestations à réaliser.

Si le pouvoir adjudicateur ou un de ses représentants constate que cette obligation n'a pas été respectée, il est en droit de réclamer au titulaire du marché des dommages et intérêts équivalents à 5 % du montant total HT du marché.

#### Article 8 : Propriété intellectuelle – utilisation des résultats

Les dispositions relatives à la propriété intellectuelle sont celles de l'option B de l'article 25 du C.C.A.G.-P.I.

Le pouvoir adjudicateur pourra librement utiliser et publier les résultats des différentes prestations réalisées.

Le titulaire ne peut faire aucun usage commercial des résultats, sans l'accord préalable du pouvoir adjudicateur ou de son représentant.

#### Article 9 : Avance

Aucune avance ne sera versée.

#### Article 10 : Prix du marché

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par application des prix forfaitaires selon les stipulations de l'acte d'engagement.

Les prix de la décomposition du prix global et forfaitaire sont fermes pendant la période initiale du marché.

Les prix du marché sont réputés comprendre toutes charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement l'exécution de l'ensemble des prestations.

Toute proposition concernant des modalités de concertation et/ou information du public différente de celles prévues au présent cahier des charge (article 2 : détails de la mission) devra faire l'objet d'une proposition par le prestataire en option. Le prix devra alors être différencié du prix global.

## Article 11 : Modalités de règlement des comptes

---

### 11.1 - Acomptes et paiements partiels définitifs

Les conditions de l'article 11 du C.C.A.G.-P.I seront respectées.

Chaque bon de commande devra faire l'objet d'une seule facture et une facture ne devra pas regrouper plusieurs bons de commande.

Chaque facture devra obligatoirement mentionner la référence de la commande.

### 11.2 - Présentation des demandes de paiements

Les modalités de présentation de la demande de paiement seront établies selon les conditions prévues à l'article 11.4 du C.C.A.G.-P.I.

Les demandes de paiement seront établies en un original papier, 1 copie et un exemplaire numérique portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- le nom ou la raison sociale du créancier ;
- le cas échéant, la référence d'inscription au répertoire du commerce ou des métiers ;
- le cas échéant, le numéro de SIREN ou de SIRET ;
- le numéro du compte bancaire ou postal ;
- le numéro du marché ;
- le numéro du bon de commande ;
- la désignation de l'organisme débiteur
- le détail des prix forfaitaires, lorsque l'indication de ces précisions est prévue par les documents particuliers du marché ou que, eu égard aux prescriptions du marché, les prestations ont été effectuées de manière incomplète ou non conforme;
- le montant des fournitures admises, établi conformément aux stipulations du marché, hors TVA
- les montants et taux de TVA légalement applicables ou le cas échéant le bénéfice d'une exonération ;
- le cas échéant, applications des réfections fixées conformément aux dispositions du CCAG-PI ;
- le montant total TTC des prestations livrées ou exécutées ;
- la date de facturation.
- en cas de groupement conjoint, pour chaque opérateur économique, le montant des prestations effectuées par l'opérateur économique ;

La facturation ne pourra être effectuée qu'au service fait, c'est-à-dire lorsque l'ensemble des prestations commandées à travers le bon de commande seront effectuées.

Les demandes de paiement devront parvenir à l'adresse suivante :

Commune de BAULON  
1 Rue Neuve  
35 580 BAULON

En cas de cotraitance :

- En cas de groupement conjoint, chaque membre du groupement perçoit directement les sommes se rapportant à l'exécution de ses propres prestations;
- En cas de groupement solidaire, le paiement est effectué sur un compte unique, ouvert au nom des membres du groupement ou du mandataire sauf stipulation contraire prévue à l'acte d'engagement.

Les autres dispositions relatives à la cotraitance s'appliquent selon l'article 12.1 du C.C.A.G.-P.I

### 11.3 – Délai global de paiement

Les prestations objet du marché seront rémunérées dans les conditions fixées par les règles de la comptabilité publique.

Les sommes dues au(x) titulaire(s), seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement.

Le taux des intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

### Article 12 : Pénalités

---

Lorsque le délai contractuel d'exécution est dépassé, par le fait du titulaire, celui-ci encourt, par jour de retard et sans mise en demeure préalable des pénalités fixées à 100,00 Euros H.T.

### Article 13 : Assurances

---

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du marché et avant tout commencement d'exécution, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1382 à 1384 du Code civil ainsi qu'au titre de sa responsabilité professionnelle, en cas de dommage par l'exécution du marché.

Il devra donc fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de la prestation.

A tout moment durant l'exécution de la prestation, le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation, sur demande du pouvoir adjudicateur et dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

### Article 14 : Résiliation du marché

---

Seules les stipulations du C.C.A.G.-P.I., relatives à la résiliation du marché, sont applicables, ainsi que les clauses du présent marché.

D'autre part, en cas d'inexactitude des documents et renseignements mentionnés aux articles 44 et 46 du Code des marchés publics ou de refus de produire les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 à 8 du Code du travail conformément à l'article 46-I.1<sup>o</sup> du Code des marchés publics, il sera fait application aux torts du titulaire des conditions de résiliation prévues par le marché.

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de faire exécuter par un tiers les prestations aux frais et risques du titulaire.

### Article 15 : Droit et langue

---

En cas de litige, seul le Tribunal Administratif de Rennes est compétent en la matière.

Tous les documents, inscriptions sur matériel, correspondances, demandes de paiement ou modes d'emploi doivent être entièrement rédigés en langue française. S'ils sont rédigés dans une autre langue, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français, certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

### Article 16 : Dérogations au CCAG

---

Les dérogations aux C.C.A.G.-Prestations Intellectuelles, explicitées dans les articles désignés ci-après du C.C.P, sont apportées aux articles suivants :

L'article 2 déroge à l'article 4.1 du C.C.A.G. Prestations Intellectuelles

L'article 5 déroge à l'article 13.1 et 13.2 du C.C.A.G. Prestations Intellectuelles

L'article 11.2 déroge à l'article 10 du C.C.A.G. Prestations Intellectuelles  
L'article 12 déroge à l'article 14 du C.C.A.G. Prestations Intellectuelles

<p><b>Dressé par le Maître d'Ouvrage.</b> A Baulon Le</p> <p><b>Le Maître d'Ouvrage</b> Monsieur le Maire de Baulon</p>	<p><b>Accepté par le représentant de la société :</b> A Le</p> <p>Mention manuscrite « lu et approuvé » et signature du représentant de la société</p>
---	--