## COMMUNE DE MONTENEUF

----

### PLAN DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

----

CAHIER DES CHARGES

----

A – CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

MONTENEUF, petite commune rurale de 720 habitants à l'Est du Morbihan, est située sur l'axe départemental Guer/Malestroit, à mi-chemin entre La Gacilly et Ploërmel. MONTENEUF fait partie du canton de Guer, de la Communauté de communes du Pays de Guer, et du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

La nouvelle équipe municipale souhaite réaliser un plan de développement durable de la commune pour les 10 prochaines années, elle a le souci d'avoir une démarche globale.

Les élus de MONTENEUF souhaitent disposer, à travers ce plan de développement, d'un outil d'aide à la décision permettant de planifier, à court et à moyen termes les différents projets en tenant compte des enjeux, des réalités locales et des moyens financiers de la commune.

Outil non figé, le plan de développement durable doit aider l'équipe municipale à saisir les opportunités de toutes natures afin de garantir la mise en œuvre d'un projet de développement cohérent de tout son territoire.

**B – LA DEMARCHE -**

Le déroulement de la démarche peut se décliner de la manière suivante :

**1 – Consolidation du pré-diagnostic**

Cette analyse sera établie en tenant compte du pré-diagnostic du territoire communal établi par la DDEA 56. Le concepteur retenu par la commune tiendra largement compte de ce document (C.D. Transmis en pièce jointe). **Il consolidera ce pré-diagnostic sous les angles d’approches suivants :**

 - Approche géographique, historique

 - Les paysages, le patrimoine naturel

 - L'organisation du bourg et des villages

 - Le réseau hydrographique dans le bourg

 - Le logement, **la maitrise foncière**

 - Les déplacements, les échanges

 - Les équipements publics, touristiques et de loisirs

 - Les commerces et autres activités

 - Les terres agricoles

**2 – Analyse des besoins sur les thèmes suivants** :

**Quelle image pour Monteneuf ? Pourquoi vivre ou venir à Monteneuf ?**

* Recherche d'une image forte de la commune prenant en compte les éléments du patrimoine naturel et historique. Mais aussi les démarches et activités actuelles générées par le Centre d’hébergement Les Landes et l’Auberge des Voyajoueurs. Cette image générale se retrouvera dans les aménagements et devra servir de lien et d'élément identitaire fort de la commune. « L’esprit village » en relation avec la nature est recherché par la municipalité.

**A l’échelle de la commune : maitrise foncière, plan stratégique d’extension durable**

* Identification à partir de la carte communale des secteurs urbanisés, à protéger pour aboutir à un plan stratégique de développement de la commune.

**Renforcement d’une centralité du bourg et de deux villages :**

* Évaluation du potentiel de développement de l’habitat dans le bourg et sur un ou deux principaux villages. Il sera demandé une analyse sommaire de l'organisation actuelle des secteurs considérés et des possibilités d'extension de l'habitat ou de requalification du bâti existant.
* Aménagement des entrées d'agglomération (sécurité, environnement, image…..)
* Restructuration du centre bourg comprenant la réalisation d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics,
* Prise en compte de la **place centrale** et de l’évolution des commerces de proximité, mais aussi **mise en relation du bourg** avec les structures touristiques et autres existantes (Auberge, Centre, Ecole, lotissement …)
* Mise en place de liaisons douces à l'intérieur du bourg et vers les équipements Publics, privés et associatifs (salle polyvalente....)

**3 - Méthode et attendus**

Il est attendu de l'équipe, avec un travail d'aller et retour avec les élus, de définir une stratégie globale d'aménagement propre à guider la conduite de chaque opération vers un projet cohérent, adapté à la taille et aux possibilités financières de la commune.

Ce projet se fera dans le cadre du respect des politiques publiques et des enjeux de développement durable et équilibré des territoires.

L’équipe recherchera des économies dans les projets : utilisations de matériaux et systèmes écologiques, prise en compte des habitants dans leur vie sociale et quotidienne.

L'ensemble des propositions (phases 1 à 4) devra être conçu dans l'esprit du Développement Durable au regard des quatre axes (social, environnemental, économique et de gouvernance). Élément fédérateur de la population, des acteurs et des élus, cette étude doit renforcer le sentiment d'appartenance à la même commune et intégrer les attentes des différents publics (personnes âgées, jeunes, associations, commerçants.......)

Chaque phase sera validée par les élus

**4 - Les compétences recherchées :**

* Paysagiste-urbaniste spécialiste de l’aménagement rural et dans le domaine des déplacements.
* Sociologie : le maître d'ouvrage attache une grande importance à l'aspect social, à l'écoute et à la prise en compte des besoins de la population
* « Energéticien »
* Bureau d’étude technique

L’équipe municipale souhaite pouvoir réunir l’ensemble de ces compétences afin d’assurer une phase de conception et des phases de réalisation émanant des préconisations du plan de développement et des fiches-actions validées par le conseil municipal.

**C – LE CONTENU DE LA MISSION**

 **1 – TRANCHE FERME – Plan de développement**

 - Phase 1 – Diagnostic et définition des enjeux

 - Phase 2 – Élaboration du plan de développement

 **2** – **TRANCHE CONDITIONNELLE – Études opérationnelles**

 - Phase 3 - Études PRO + EXE + ACT

 - Phase 4 – Phase travaux DET + AOR

**Phase 1 – Diagnostic et définition des enjeux** –

**1-1 Etat des lieux : les thématiques suivantes seront abordées sur deux échelles**

**A l’échelle de la commune : analyse des dynamiques démographiques, foncière, de l’habitat, touristique et du patrimoine culturel et naturel**

* Prise en compte du contexte intercommunal et de la politique et de l’évolution de l’habitat sur le département (besoins identifiés et statistiques disponibles au niveau du 56 et du Pays).
* Analyse démographique de la commune
* Identification des éléments identitaires et touristiques de la commune : (Liaisons piétonnes et cycles avec les structures existantes et les sentiers de rando, Auberge des voyageurs, salle des fêtes, site mégalithiques, espaces naturels, centre des Landes,…)

**A l’échelle du bourg et de deux villages prioritaires**

* Consommation foncière, perspectives d'évolution, densification repérage des dents creuses, des logements vacants ou à restaurer dans le bourg et les 2 villages.
* Mise en relation des services, équipements commerces
* Sécurité et accessibilité : analyse du trafic, des points d'insécurité, de la mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics
* Stationnements
* Liaisons des deux places publiques
* Recensement quantitatif et qualitatif de l'offre des équipements, des services à la population y compris l’offre commerciale existante
* Gestion des eaux pluviales (réflexion générale sur le bourg)
* Cheminements doux, hiérarchisation des voies

**1-2 Enjeux :**

Sur la base du diagnostic réalisé, l’équipe développera les enjeux de chaque thématique afin de faire naître un projet de territoire.

**1-3 : Méthodologie et rendus**

 L'équipe de conception pourra compléter cette première liste d'éléments à intégrer au diagnostic, par les thèmes qui lui sembleront utiles pour bien comprendre le territoire.

 Cette phase de diagnostic fera l'objet d'une synthèse ou seront mis en évidence les atouts et faiblesses de la commune. Toute latitude est laissée au cabinet d'études pour compléter cette première approche et préciser sa méthodologie.

Cette étude fera l’objet d’une concertation avec la population. Deux niveaux de concertation seront retenus, les acteurs (commerçants, représentants d’activités, responsables d’associations, personnes ressources identifiées par les élus…) et le grand public qui sera sollicité pour ses propositions, mais aussi pour qu’il soit associé et partie prenante à cette démarche.

 Le processus de validation est également important à prendre en compte dans la démarche de l’équipe. Le Conseil Municipal sera associé à chaque étape du diagnostic.

**Phase 2 – Élaboration du plan de développement -projet de territoire ?**

**2-1 Le projet de territoire ou plan de développement)**

Ce projet de territoire sera la seconde étape qui consistera à cartographier et à mettre en œuvre les enjeux retenus lors de la phase 1. Cette étape se déclinera comme suit :

* Plan de développement de l’habitat : repérage des villages, des dents creuses, des espaces à protéger, des futures zones d’urbanisation. Il s’agit également d’imaginer la mise enœuvre d’une politique raisonnée d’accueil de nouveaux habitants et de maintien de la population actuelle. Mise en place d’une politique (bourg et villages) d’accession à la propriété, mais aussi locative, avec de l’habitat social et pouvant accueillir des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
* Réflexion sur l'offre touristique et de loisirs en liaison avec la politique communautaire, le pays de l'Oust à Brocéliande et les structures en place sur MONTENEUF notamment l'Auberge et le Centre des Landes qui intègrent la démarche de développement durable et gère des zones écologiques à travers un contrat nature.

La proposition prendra en compte la relation avec les itinéraires de randonnées existants. L’aménagement du bourg pourrait aussi faire ressortir le cheminement de l’eau, la mise en valeur des étangs. Ces éléments pourraient être le point d’appui de parcours de découverte du bourg pour les touristes, de points d’arrêts et de rencontre pour les habitants (aires de jeux traditionnels, de pétanque, bancs, tables de pique-nique …).

Les projets d'aménagements nécessaires à l'évolution du terrain de camping (équipements du type chalet, aire pour camping-cars.....).

* Cartographie des équipements publics existants et envisagés : évolution des équipements publics et de services permettant de répondre aux besoins de la population. Suite au diagnostic, l’équipe proposera une programmation d’équipements, de services, de commerces si des manques sont recensés.
* Plan d’aménagement du bourg et de deux villages prioritaires:

Le bureau d'études devra proposer un parti d'aménagement (principes de desserte, de densité, de formes urbaines, de traitement paysager et gestion des eaux pluviales) pour le bourg et deux villages prioritaires de la commune sous la forme suivante :

* Proposition d’aménagement des places avec intégration des commerces, église et espace public, voir d’animation commerciale pour l’été…
* Plan de repérage dans le bourg de nouveaux secteurs de construction dans l’objectif de retrouver une cohésion urbaine convergent  vers le centre : sur le site du Plessis, au sud, zone de La Tremblais à la route Ville Etienne, mais aussi sur les « dents creuses » dans le bourg, notamment à proximité des anciens presbytères, sur la route de Porcaro (terrain à l’angle de la route de Porcaro et Augan)
* Schéma viaire du bourg et de ses pourtours : mise en liaisons des équipements et secteurs stratégiques de la commune L’équipe proposera un schéma de déplacement « doux » (piétons-vélos) à travers le bourg et en lien avec les infrastructures existantes (liaisons entre secteurs d'habitat, équipements, services, boucle de promenade récréative autour du bourg) et définira un parti d'aménagement des entrées d'agglomération et des espaces du centre. Ce parti d'aménagement précisera le tracé des voies, la répartition des places et placettes, les espaces de stationnement, la localisation et emprise des espaces verts. Il se traduira par des schémas d'aménagements définissant l'organisation générale, complétée par des coupes de principes de croquis, de photos références, etc.....

Ces propositions s’accompagneront d’un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

* Ces secteurs d’habitat pourraient s’ouvrir vers les espaces publics aménagés et partagés avec quelques jardins à louer (types jardins ouvriers). Différentes populations seront accueillies au sein d’un même secteur d’habitat, voire d’un même bâtiment, afin de préserver la mixité sociale et intergénérationnelle.
* Approche énergétique des constructions, des aménagements, des réseaux de chaleurs collectifs :

Les élus souhaitent s’orienter vers de l’éco habitat.

La mise en place de chauffe-eau solaires doit être envisagée, des réseaux de chaleurs pourraient être imaginés…

L’orientation des bâtiments, leur implantation sur les terrains sera prioritaire.

**2-2 Méthodologie et rendus :**

Ces parties composantes du projet de territoire peuvent être modifiées ou amender selon les propositions de l’équipe.

Ce projet de développement contiendra des coupes, de croquis, de références, cahier des espaces publics, d’illustrations permettant de mieux comprendre les partis d’aménagements proposés.

Après validation du projet de territoire par le conseil municipal, l’équipe élaborera des fiches actions pour les secteurs d’aménagements prioritaires identifiés par les élus.

Ces fiches permettront de garantir la mise en œuvre des aménagements et projets de constructions préconisés. L’équipe s’attachera pour chaque fiche action à proposer une estimation des dépenses et des recettes (subventions,…) et une approche énergétique selon la réglementation en vigueur.

**Option :** diagnostic, état des lieux et étude de programmation de la Mairie de Monteneuf

Une attention particulière sera donnée à la mairie (surface nécessaire, fonctionnalité, scénario d'évolution et coût). Le cabinet s’appuiera sur un bilan énergétique réalisé par l’Espace Energie du Pays de Ploërmel Cœur de Bretagne.

**Phase 3 – Études PRO + EXE + ACT**

 Ces études concernent une première tranche opérationnelle dont l'objet, le périmètre et l'enveloppe financière prévisionnelle seront définis par les élus une fois le plan de développement élaboré.

Ces études :

 - Préciseront la solution retenue et les choix techniques, fixeront les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages

 - Établiront sur la base des plans d'exécution, un devis quantitatif détaillé par lots

 - Établiront le coût détaillé des travaux

 - Établiront les dossiers de consultation des entreprises et établiront les mises au point permettant la passation du ou des contrats de travaux par le maître d'ouvrage

 - Établiront le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux par lots

**Phase 4** – **Phase travaux DET + AOR** -

 Cette phase concerne la direction de l'exécution des contrats de travaux, ainsi que l'assistance lors des opérations de réception et pendant l'année de garantie de parfait achèvement des opérations de la phase 3.

**Documents mis à disposition de l’équipe : à compléter**

Cadastre numérisé

 Pré diagnostic de la DDEA

 Fiches réalisées par les élus, regroupant leurs intentions et projets

 Documents photographiques

 Carte communale et le dossier d’approbation

 Inventaire des zones humides

Eléments, dossiers sur les Pierres droites, sur le contrat nature…

**D** – **DOCUMENTS A FOURNIR** -

**TRANCHE FERME** -

 - **Phase Diagnostic** – **Enjeux** :

Tous documents jugés nécessaires par l'équipe pour traduire son approche (format A3 et dématérialisé) résumant les principaux éléments de réflexion et présentant les enjeux d'aménagement urbain qui guideront le plan de développement.

 Établissement du compte rendu de réunion

 - **Élaboration du plan de développement** -

 Sous forme synthétique, il devra être donné :

 - Un plan global résumant l'ensemble des actions validées (planche Ao)

 - Des fiches actions (sous forme d'un document A3) proposeront des scénarios comprenant des plans, coupes transversales, perspectives, photos références nécessaires à la bonne compréhension des aménagements proposés.

 - L'évaluation des coûts prévisionnels, à partir de ratio, des différentes opérations

 - Programmation stratégique avec validation des actions et outils à mobiliser, notamment en termes de maîtrise foncière

 - Établissement des dossiers de subventions liées à ces études, en collaboration avec les élus.

**TRANCHE CONDITIONNELLE** -

 - **Phase opérationnelle** -

 - Études de projet d'exécution et d'assistance aux contrats de travaux

 - Plan au 1/500ème

 - Carnet de profils et coupes au 1/100ème

 - Carnet de détails

 - Devis quantitatif détaillé par lots

 - Estimation détaillée

 - Dossiers de consultation des entreprises en 1 exemplaire reproductible

 - C.R. des réunions