



**MARCHÉ N°2014\_BRIEC\_PI\_ETUDE URBAINE COEUR DE VILLE DE BRIEC**

**ETUDE URBAINE POUR LE DEVELOPPEMENT DU  
CŒUR DE VILLE DE BRIEC**

**CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES**

Date et heure limites de réception des offres

**le mercredi 10 septembre 2014 à 12 heures**

Maître d'ouvrage :

**Commune de BRIEC  
Rue du Général de Gaulle  
29510 BRIEC  
Tél : 02.98.57.93.11**

## **Sommaire**

PREAMBULE.....	3
Article 1 : périmètre de l'étude .....	4
Article 2 : détail de la mission.....	5
Article 3 : pilotage de l'étude .....	9
Article 4 : Compétence de l'équipe / délais.....	10
Annexes :.....	10

## PREAMBULE

### **La Commune de Briec**

La commune de Briec, ville moyenne aux portes de Quimper, connaît un dynamisme du fait de sa proximité avec l'agglomération et de la présence d'une activité agro-alimentaire importante. Avec plus de 5400 habitants, la commune a connu une hausse de population constante qui s'est essentiellement traduite sous forme d'un développement pavillonnaire en extension. La commune est dotée d'un bon niveau de services et d'équipements (trois écoles, deux collèges, une maison de l'enfance, un centre culturel, une maison et un cabinet médical, un marché hebdomadaire, un EHPAD...)



La commune est située dans la communauté de communes du Pays Glazik qui regroupe 5 communes et près de 11 000 habitants. Elle est couverte par :

- le SCOT de l'Odet approuvé en juin 2012 qui a pour objectif de diminuer la consommation de foncier de 30% par rapport à la décennie précédente et préconise ainsi des objectifs de densité (25 logements/ha en zone agglomérée) pour les nouvelles opérations.
- le PLH de la communauté de communes du Pays Glazik approuvé en février 2013 qui fixe les objectifs de production de logements (37 logements/an), de consommation foncière et de logements sociaux pour la commune de Briec (44 logements sociaux sur 222 logements à produire sur la durée du PLH)
- un PLU exécutoire depuis mai 2013. Lier la croissance démographique avec l'enjeu de maîtrise du foncier est une des grandes orientations énoncées dans le PADD.

Le développement du cœur de ville de Briec est un des objectifs majeurs de la nouvelle municipalité, énoncé dans le programme des dernières élections municipales. Consciente du potentiel du cœur de ville (foncier mutable) et de la nécessité d'intervenir pour conserver son dynamisme (vacance commerciale qui se développe), la municipalité souhaite ainsi :

- Inciter au maintien et à la reprise des commerces existants et favoriser les marchés pouvant accueillir clients et producteurs locaux
- Développer la mixité sociale et générationnelle (jeunes travailleurs, couples avec ou sans enfants, retraités, personnes handicapées...)

- Proposer des logements en accession sociale qui soient une alternative à l'extension urbaine
- Faire des espaces publics des lieux de convivialité et d'échanges pour tous
- Continuer à améliorer les conditions de circulation et de stationnement et de déplacements doux (écolier, collégiens,...)

## L'étude

La commune de Briec souhaite mener une étude visant à :

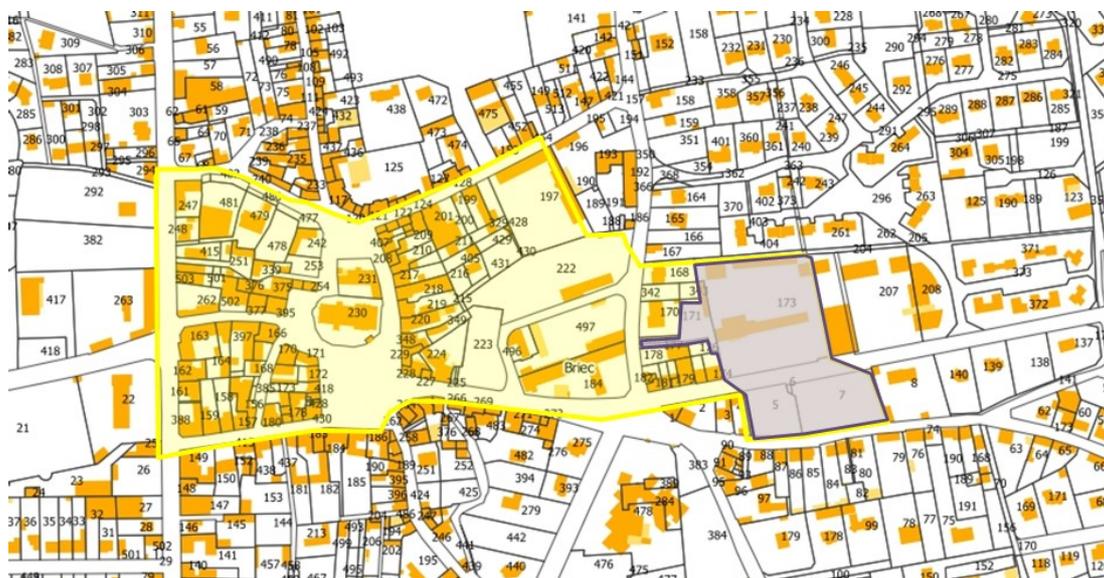
- Définir un projet urbain cohérent pour le développement du centre-ville qui soit un guide pour l'action publique sur différentes thématiques (commerces / habitat / urbanisme / déplacements)
- Réaliser un zoom pré-opérationnel sur le secteur de l'ancien collège privé afin de définir un projet d'aménagement comprenant a minima 22 logements dont 20% de logements locatifs sociaux permettant ensuite de passer à la phase réalisation (cession du foncier à des opérateurs / permis d'aménager...).

Cette étude devra être menée en étroite relation avec l'étude de faisabilité menée par l'OPAC de Cornouaille pour le projet d'aménagement au Nord de la zone.

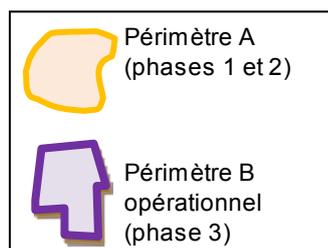
## ARTICLE 1 : PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

Les phases 1 et 2 de la mission porteront sur un périmètre (périmètre A sur le plan) de réflexion large permettant de définir un projet pour le cœur de ville.

La phase 3 porte portera quant à elle sur un périmètre opérationnel (périmètre B sur le plan) d'une contenance de 1,2 ha environ.



N° parcelle périmètre B	Contenance
AB 173	7926 m <sup>2</sup>
AB 171	881 m <sup>2</sup>
AB 343	167 m <sup>2</sup>
AC 5 et 6	1245 m <sup>2</sup>
AC 7	2234m <sup>2</sup>
Total	12 453 m <sup>2</sup>



## Article 2 : détail de la mission

---

Cette étude urbaine intervient dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur le développement de la commune et de son centre-ville à court et moyen terme. Elle devra prendre en compte l'environnement naturel, urbain, paysager, les caractéristiques physiques et environnementales du site ainsi que les contraintes techniques et économiques. Cette étude comprendra des actions d'information et de participation des habitants et acteurs économiques qui sont détaillées au 2.1.4.

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

### **2.1. Phase 1 : Synthèse des diagnostics menés sur le centre-ville et mise en évidence des enjeux en terme de programmation urbaine (périmètre A)**

L'objectif de cette phase est de recueillir l'ensemble des données et ressentis d'acteurs permettant de définir une programmation urbaine pour le centre-ville de Briec. Le prestataire se basera sur les éléments déjà produits par la collectivité, notamment le diagnostic du PLU qui est complet et relativement récent, et complètera ce travail par des entretiens et observations complémentaires.

La commune mettra à disposition du prestataire les études suivantes :

Document	Maitre d'ouvrage	Prestataires	Année
PADD	Commune de Briec	Geolitt	2005
SCOT	Symescoto	Ouest Aménagement Cible et Stratégie	2011
PLU	Commune de Briec	G2C Environnement	2012
PLH	Communauté de communes du Pays Glazik	Cerur	2012
Schéma de Déplacements Doux	Communauté de communes du Pays Glazik	ITEM	2013
Etude de faisabilité préalable à l'aménagement de la zone Nord de la commune	Commune de Briec	OPAC de Cornouaille	2014

L'ensemble des informations contenues dans ces études seront à croiser avec :

- l'analyse du foncier mutable pressenti par la collectivité qui est fournie en annexe au présent cahier des charges
- les entretiens et observations in situ qui seront réalisés par le prestataire.

Les entretiens et observations complémentaires doivent permettre d'étayer la programmation sur les volets suivants :

- **fonctionnement urbain et usages** : l'étude urbaine doit être l'occasion de faire des propositions permettant d'améliorer le fonctionnement urbain du centre-ville (qualité des espaces publics, gestion des stationnements, circulations, déplacements doux,...). Le prestataire mènera un travail d'observation lui permettant de comprendre les usages actuels du centre-ville, les dysfonctionnements et les points à conforter pour que les espaces publics soient des lieux de convivialité. Le prestataire proposera une méthode de travail permettant cette analyse du fonctionnement urbain du centre-ville (diagnostic en marchant, observations in situ...).
- **développement commercial** : la commune entend conforter l'activité commerciale en centre-ville. Le développement de logements vacants (rue de la Victoire notamment) et le départ en retraite à venir de nombreux gérants des commerces du centre-ville amènent à se poser la

question des outils pouvant être mis en place et des aménagements permettant de maintenir la polarité commerciale. A ce titre, il est attendu du prestataire la réalisation d'entretiens avec les commerçants du centre-ville et la CCI afin de nourrir les propositions qui pourront être faites. Un retour d'expériences sur des actions similaires et les leviers d'actions existants (outils juridiques,...) pour la collectivité seront demandés.

- **équipements et services** : la commune réfléchit à la création d'une médiathèque, au développement d'activités pour les jeunes et au développement de services en lien avec l'EHPAD (accueil de jour, pôle gérontologique...). Le prestataire devra donc réaliser a minima des entretiens avec le responsable de la bibliothèque municipale, les animateurs de l'espace animation jeunesse et les responsables de l'EHPAD,... **Cette liste n'est pas exhaustive et les discussions avec les élus lors de cette première phase pourraient amener à réaliser des entretiens avec d'autres responsables d'équipements.**
- **typologie des logements à développer** : les études menées dans le cadre du PLH et du PLU ont permis de quantifier les besoins en logements neufs de la commune (37 logements/an, 525 logements/15 ans). Le prestataire devra affiner la typologie des logements qui peuvent être envisagés dans le centre-bourg (taille des logements, niveau de prix, réponses à apporter aux besoins spécifiques de certains habitants, qualités intrinsèques des logements à prévoir). Pour ce faire, le prestataire réalisera des entretiens avec les deux bailleurs sociaux intervenant sur le territoire, le CCAS, le CLIC, l'association des Genêts d'Or (association œuvrant pour les personnes handicapées), un opérateur réalisant des opérations d'accession sociale à la propriété et quelques notaires ou agences immobilières. Il est attendu du prestataire une réelle expertise permettant de conseiller la collectivité dans le programmation à prévoir.

L'ensemble de ces recherches sera restitué dans le cadre d'une réunion avec les élus lors de laquelle le prestataire présentera les grands enjeux en terme de programmation urbaine (typologie des logements à construire dans le centre-bourg, équipements à développer, outils à développer pour les commerces, enjeux de fonctionnement urbain à résoudre).

Objectifs de la phase 1 :

- Approfondir les données déjà collectées dans le cadre du PLU par des entretiens et observations de terrain, des retours d'expériences,...
- Définir les grands enjeux de développement du centre-ville de Briec sur les thèmes du logement, du commerce, des équipements, de l'aménagement urbain et des déplacements doux.

Éléments et modalités de restitution phase 1 :

- Un rapport synthétique d'analyse reprenant les principaux enseignements issus du travail de terrain
- Un ou plusieurs schéma synthétique permettant de lire les enjeux du site et tout document graphique ou illustration nécessaire à sa bonne compréhension (coupes, photos...)
- La restitution de la phase 1 fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage.

## **2.2 Phase 2 : Schéma de développement pour le centre-ville de Briec et déclinaison des actions permettant la mise en œuvre de ce schéma (périmètre A)**

Le PADD du PLU de la commune de Briec fixe les grande orientations urbaines pour le centre-ville (cf annexe) :

- la densification de la « zone agglomérée » de la commune
- l'urbanisation du secteur de la future ZAC
- la préservation des linéaires commerciaux
- les liaisons douces à renforcer ou aménager.

Au-delà de ces premiers éléments, il est attendu du prestataire qu'il propose, en concertation avec les élus, un schéma de développement urbain pour le centre-ville de Briec. Ce schéma de développement représentera la spatialisation des enjeux de programmation identifiés lors de la première phase. Il doit constituer un guide pour l'action publique des dix prochaines années.

Il est attendu du prestataire la production des éléments suivants :

- **Schéma de développement urbain** : un schéma de développement sera produit et donnera une vision de l'évolution possible du cœur de ville de Briec. Ce schéma de développement respectera les objectifs de la collectivité en terme de densification du centre-bourg, de mutation du foncier disponible, de diversification de l'offre de logements et de renforcement de la polarité commerciale. Le schéma distinguera les invariants (ce qui fait le cœur du projet et qui doit être maintenu dans la durée dans les projets à venir) et les éléments pouvant évoluer au fur et à mesure de la mise en œuvre du schéma de développement et de l'évolution du contexte urbain et économique. Le schéma de développement fera également ressortir le nombre de logements pouvant être construits avec leur échéance possible de mise à l'urbanisation dans le respect des objectifs de production fixés par le PLH.
- **Fiches-actions sur les principales actions à mettre en œuvre pour la réalisation de ce schéma** : le schéma de développement s'accompagnera de fiches-actions permettant de conseiller la collectivité sur les modalités de mise en œuvre du schéma de développement. Ces fiches pourront être thématiques (commerces, espaces publics...) ou spatialisées et feront ressortir l'échéance possible de réalisation de l'action, son coût et les outils à mobiliser.
- **Cahier de recommandations pour les espaces publics** : le prestataire établira également un cahier de recommandations pour la rénovation ou la construction de nouveaux espaces publics. Ce cahier de recommandations permettra à la collectivité de disposer de recommandations urbaines, paysagères et environnementales qui pourront être adoptées par les maîtres d'œuvre travaillant sur les différentes opérations à venir (espaces publics des futures zones d'aménagement, rénovation des voiries et espaces publics du cœur de ville...).

Ce travail fera **a minima** l'objet d'une réunion technique à mi-parcours pour travailler le projet avec les élus et d'une restitution en comité de pilotage.

Objectifs de la phase 2 :

- Etablir un schéma de développement pour le cœur de ville de Briec qui soit un guide pour l'action publique des dix prochaines années
- Décliner les modalités de réalisation de cette stratégie urbaine
- Doter la commune d'un outil lui permettant d'assurer la cohérence de ses espaces publics sur toutes les opérations à venir

Eléments et modalités de restitution phase 2 :

- Un rapport synthétique accompagné de tous les documents graphiques produits

### **2.3 Phase 3 : Zoom opérationnel sur le secteur de l'ancien collège privé (périmètre B)**

Cette phase correspond à la traduction pré-opérationnelle de l'étude urbaine sur le secteur plus précis du périmètre B (secteur de l'ancien collège privé). Elle doit permettre d'approfondir le parti d'aménagement. Le niveau de définition attendu est celui d'une étude pré-opérationnelle qui puisse ensuite servir d'appui au travail d'un maître d'œuvre.

Le collège privé pour assurer sa mise aux normes et sa mise en confort a fait le choix de quitter ses locaux actuels (qui présentent des signes de vétusté avancés) au profit d'une construction neuve jouxtant le site. L'ancien site dispose d'une situation privilégiée au centre de la commune et à proximité directe des équipements, commerces et services sur une emprise vaste. Ce secteur est donc aujourd'hui occupé par des bâtiments dont la démolition est prévue du fait de leur vétusté (accessibilité PMR difficile, présence de mэрule...). Une étude est en cours par un cabinet spécialisé pour chiffrer le coût de la déconstruction de l'ensemble.

Le parti d'aménagement sur ce secteur devra respecter les critères d'intervention de l'EPF car une partie du foncier est portée par l'EPF (parcelles AB 171, 173, 343, AC7) à savoir : densité de minimum 25 logements/ha et production de minimum 20% de logements locatifs sociaux dans l'offre globale de logements. Le parti d'aménagement retenu devra aussi être conforme aux objectifs définis par le pays dans le cadre des contrats de pays/région.

Il est attendu du prestataire la réalisation des missions suivantes :

- **Établissement d'un relevé topographique** permettant de définir le projet et sollicitation de l'ensemble des concessionnaires si cela n'a pas été fait dans la phase 2.
- **Définition d'une proposition d'aménagement** mettant en évidence le parti d'aménagement urbain, paysager et architectural, les modalités d'accès au site et la desserte interne, les travaux de voirie et de réseaux à prévoir en prenant en compte les contraintes du site et notamment la topographie, les espaces publics et les espaces cessibles en mettant en évidence la superficie et la destination des surfaces cessibles. Cette proposition d'aménagement sera élaborée en concertation étroite avec les élus et techniciens de la collectivité et les opérateurs pressentis pour intervenir sur le site. La transposition graphique du projet devra être facilement appropriable par les élus (maquette...).
- **Analyse juridique et réglementaire de la faisabilité du projet** mettant en évidence pour la collectivité les modalités de réalisation du projet (maîtrise d'ouvrage communale avec permis d'aménager, cession à un promoteur réalisant des logements sociaux en VEFA, cession à un bailleur...), de financement des infrastructures publiques et les études réglementaires à mener pour la réalisation du projet.
- **Bilan financier prévisionnel** : un bilan financier faisant apparaître l'impact financier du projet (dépenses/recettes) pour les finances communales sur la durée de réalisation du projet sera établi.
- **Phasage et calendrier de mise en œuvre** : le prestataire mettra en évidence le calendrier possible de réalisation de l'opération avec l'ensemble des jalons qui représentent une action à réaliser par la collectivité (exemple : lancement d'un marché de maîtrise d'œuvre, bornage, réalisation d'une étude d'impact ou autre)

Cette dernière phase fera a minima l'objet d'une réunion technique de travail autour du parti d'aménagement et d'une restitution en comité de pilotage. Une réunion publique pour la présentation du projet aux riverains est à prévoir.

Objectifs de la phase 3 :

- Établir avec la collectivité un projet pour le secteur de l'ancien collège, préparatoire à la maîtrise d'œuvre
- Sécuriser au maximum le projet par une faisabilité poussée tant sur les aspects techniques, qu'opérationnels et financiers

Eléments et modalités de restitution phase 3 :

- un rapport synthétique accompagné de tous les documents graphiques produits

## **2.4 Concertation – association de la population**

L'association en cours d'élaboration du projet de la population et des partenaires économiques (commerçants, bailleurs sociaux, aménageurs...) est l'un des gages de réussite pour le mener à son terme. Le bureau d'études devra proposer une méthode d'association de la population au regard du contexte et des enjeux soulevés par le site et le projet.

Cette concertation dont il aura en charge l'organisation et l'animation se déroulera au cours des trois phases de l'étude et comprendra a minima :

- En phase 1 : des entretiens individuels avec les commerçants, les responsables d'équipements et les acteurs de l'immobilier
- En phase 2 : des ateliers de travail autour du projet avec des groupes d'habitants, de commerçants ou de professionnels, une exposition sous forme de panneaux en mairie permettant de restituer le travail réalisé
- En phase 3 : une réunion publique pour la présentation du projet aux riverains.

Toutes les propositions d'actions de sensibilisation et d'animation qui permettront de participer à la communication du projet auprès d'un public le plus large possible (moments festifs, visites d'opérations similaires, ...) intéressent la collectivité. Les propositions éventuelles faites en la matière par le bureau d'étude dans son offre devront être chiffrées en option afin de permettre une comparaison des offres des bureaux d'étude.

## **ARTICLE 3 : PILOTAGE DE L'ÉTUDE**

La commune de Briec assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude. L'Établissement Public Foncier de Bretagne sera co-financeur de l'étude.

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

- Commune de Briec
- Communauté de communes du Pays Glazik
- Établissement Public Foncier de Bretagne
- Conseil Régional, Conseil Général, CAUE,...
- Opérateurs pressentis (bailleurs sociaux,...)

Le comité de pilotage pourra en outre associer d'autres acteurs le cas échéant.

Il se réunira a minima à 3 reprises afin de valider le travail accompli et délibérer sur l'opportunité de le poursuivre, le réorienter ou l'approfondir.

En parallèle des réunions techniques permettront d'avancer sur la réalisation de l'étude entre chaque présentation en comité de pilotage.

## **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 suivants :

- Urbanisme et paysage
- Programmation urbaine et habitat
- Commerce et renforcement commercial
- Aménagement (conseil en procédures, montage d'opération).

Le chef de projet désigné 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 «7» mois (« sept mois »), délai d'approbation de chacune des phases inclus, à compter de la notification du marché.

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 de validation de chaque phase 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 Briec devra avoir reçu :

- Sept (7) jours ouvrés 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 ouvrés 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 ouvrés 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.

Dressé par le Maître d'Ouvrage.

A ....., le.....

**Le Maître d'ouvrage :**

M. le Maire de BRIEC

**Accepté par le représentant de la société :**

A .....

Le .....

Mention manuscrite « lu et approuvé »

et signature du représentant de la société

**ANNEXES :**

---

- Plan du foncier mutable
- PADD du PLU