



Commune de KERGLOFF
2 Place Saint Tremeur
29270 KERGLOFF

Tel : 02/98/93/40/43
Fax : 02/98/93/45/46
Mail: mairie@kergloff.fr

**Mission de maîtrise d'œuvre pour la conception
de deux lotissements communaux**

CAHIER DES CHARGES DE LA MISSION

Chapitre 1- Objet de la mission

1-Présentation du projet

Commune rurale de 971 habitants située en centre ouest Bretagne et à proximité immédiate de la ville de Carhaix-Plouguer, la commune de Kergloff souhaite développer la construction de nouveaux logements sur son territoire et répondre à la demande d'installation de jeunes ménages.

Le projet comprend la réalisation de deux lotissements communaux en centre bourg situés en zone 1AUh, dans le prolongement des zones actuellement urbanisées :

- Réalisation du lotissement « route du Hartz »

Le terrain d'assiette du futur lotissement se situe sur la parcelle cadastrée ZL 34 d'une surface de 5660 m2 dont la commune est propriétaire et comprenant déjà une habitation.

Le projet comprend la création de 5 à 7 lots à bâtir sur une surface de 5000 m2 environ, après déduction d'un lot pour la construction existante.

- Réalisation du lotissement « Sainte Agnès »

Le terrain d'assiette du futur lotissement « Sainte Agnès se situe sur une partie de la parcelle ZV 324 dont la commune n'est pas actuellement propriétaire. L'acquisition interviendra après validation du plan de composition et réalisation du bornage.

Le projet comprend la création d'une dizaine de lots à bâtir sur une surface de 10 000 m2 environ.

2- Objectifs

L'objectif est de créer une nouvelle dynamique de construction en centre-bourg, le dernier lotissement communal datant de 2006.

Les deux projets de lotissement doivent s'inscrire dans une logique de développement durable et tendre vers les principes d'éco quartier. Ils doivent notamment :

- s'intégrer à l'environnement existant tant du point de vue architectural que paysager
- favoriser des formes urbaines moins consommatrices d'espace (possibilité d'implantations en mitoyenneté, voirie de largeur réduite, stationnement rationalisé...)
- prendre en compte et sécuriser tous les modes de déplacement (création de cheminements doux, accessibilité...)
- limiter au maximum l'imperméabilisation des sols (surfaces en enrobé réduites, gestion des eaux pluviales à la parcelle...)
- proposer des zones d'implantation tenant compte de l'orientation bioclimatique et des ombres portées
- privilégier la conservation et l'introduction d'espèces végétales locales
- promouvoir un mode de construction moins énergivore auprès des futurs acquéreurs
- maîtriser les coûts afin de permettre l'accession à la propriété du plus grand nombre et favoriser ainsi la mixité sociale.

3-Contraintes générales

Les projets doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies dans le Plan Local d'Urbanisme. Ces orientations sont jointes en annexe.

Les terrains sont situés à l'intérieur du périmètre monuments historiques (Eglise Saint Trémeur inscrite)

Les lots seront de taille différente mais d'une superficie moyenne de 800 m² sur l'ensemble de chaque zone.

L'assainissement sera de type individuel.

4 -Contraintes particulières

- Lotissement « route du Hartz »

Les orientations d'aménagement prévoient une desserte du lotissement au nord de la parcelle avec sortie sur la route du Hartz. L'objectif est de ne pas compromettre la viabilisation ultérieure du reste de la zone et notamment des terrains constructibles situés à l'ouest de la parcelle et appartenant à des propriétaires privés.

Le Plan local d'Urbanisme impose une zone d'implantation de bâti en bordure de la rue Sébastien Le Balp afin de conserver un paysage de rue.

Le talus situé au nord de la parcelle est à conserver, ce dernier servant de transition avec la zone naturelle.

- Lotissement « Sainte Agnès »

Une zone naturelle jouxte le terrain d'assiette du lotissement. Une bande de terrain non constructible pourrait être intégrée aux futurs lots, permettant ainsi des proposer aux acquéreurs des lots comprenant une surface de jardin plus importante.

La desserte du lotissement se fera par la rue Sébastien le Balp, dans le prolongement de la voie d'accès réalisée dans le cadre du projet d'extension et de réhabilitation de l'école publique Anjela Duval. Une desserte par le chemin d'exploitation n'est pas envisagée en raison de la proximité de l'école (circulation automobile interdite aux abords de l'école).

Le projet constitue la première phase de viabilisation de ce secteur, l'objectif à plus long terme étant de relier le village de Sainte Agnès au bourg. Le projet doit anticiper les phases de viabilisation ultérieures des parcelles environnantes, y compris celles se situant au-delà du chemin d'exploitation (Zone 1Auhb et Zone 2 Auh).

Une attention particulière sera apportée à la gestion des eaux pluviales, en raison de la présence d'une zone humide à proximité.

Chapitre 2- Contenu de la mission

1- Etendue de la mission

La présente mission de maîtrise d'œuvre comprend une mission de conception de deux projets de lotissements communaux, la commune ne disposant pas de cette compétence en interne.

Elle comprend les éléments de mission suivants dont le contenu est défini par le décret 93-1268 du 29 novembre 1993:

- Etudes préliminaires, esquisses (ESQ),
- Etudes d'avant-projets (AVP)
- Etudes de projet (PRO), y compris le dossier de permis d'aménager et le dossier de consultation des entreprises
- Assistance à la passation des contrats de travaux (ACT)

Elle comprend également une mission de géomètre.

La présente mission ne comprend pas de phase opérationnelle. La mission s'achève l'issue de la consultation des entreprises. Les missions de suivi de l'exécution des travaux (DET) et de suivi de chantier (OPC) seront assurés par l'assistant à maîtrise d'ouvrage (SIECE)

2- Déroulement de la mission

1.1-Réunion de cadrage

Une première réunion de cadrage est organisée par le titulaire du marché afin de :

- Réaliser un état des lieux en présence notamment du maître d'ouvrage et de l'assistant à maîtrise d'ouvrage
- Recenser les objectifs et l'ensemble des contraintes liées au projet (contraintes de terrain, contraintes environnementales, contraintes administratives, liaisons avec les zones déjà urbanisées et d'urbanisation future...)
- Valider le calendrier d'exécution des différentes phases du projet
- Etablir la liste des différents acteurs du projet
- Etablir la liste des études complémentaires à engager et strictement nécessaires à la bonne exécution de la mission et à l'organisation de la consultation des entreprises de travaux (levées topographiques, études de sols, sondages...).

A l'issue de la réunion, le titulaire adresse au maître d'ouvrage un compte rendu synthétisant l'ensemble de ces éléments.

Le maître d'œuvre a à sa charge l'établissement des cahiers des charges comportant les prescriptions techniques nécessaires à la consultation des intervenants pour la réalisation des études complémentaires non comprises dans sa mission.

1.2- Études d'avant-projet

Le titulaire propose au maître d'ouvrage au minimum deux scénarii d'aménagement pour chaque lotissement comprenant :

- une esquisse de plan de composition faisant apparaître la capacité en lots de l'opération, les zones d'implantation des futures constructions, la surface des espaces publics, les liaisons douces...
- éventuellement quelques croquis, photomontages, profils en travers, ombres portées...

Ces propositions sont élaborées dans le respect du Plan Local d'Urbanisme et en tenant compte des objectifs initiaux du projet décrits au chapitre 1 du présent cahier de charges.

Chaque scénario fera l'objet d'un chiffrage sommaire et il sera établi un comparatif présentant les avantages et les inconvénients de chaque solution.

Les scénarii d'aménagement sont présentés d'abord à un groupe de travail constitué par le maître de l'ouvrage et adaptées au vu des observations et avis émis par ce dernier. Au minimum trois réunions du groupe de travail seront organisées.

Les scénarii seront ensuite présentés pour avis à la commission urbanisme-environnement

Le scénario retenu pour chaque projet de lotissement par la commission urbanisme-environnement sera soumis pour validation au conseil municipal

1.3-Etudes de projet

Une étude approfondie de chaque avant-projet retenu par le conseil municipal est réalisée en liaison permanente avec le maître d'ouvrage et l'assistant à maîtrise d'ouvrage afin de :

- préciser les principales caractéristiques du projet (surface précise des lots, zones d'implantation des constructions principales et des annexes , zones non aedificandi, localisation et dimensionnement des espaces communs : voirie, cheminements piétonniers, zones de stationnement....)
- établir les tracés de l'ensemble des réseaux (électriques, téléphoniques et éclairage, eau potable) en liaison avec les différents opérateurs
- arrêter les choix d'équipements (matériaux de voirie et d'éclairage, signalétique, espaces verts...) à partir des objectifs du projet et des coûts en investissement et en entretien
- établir le coût des travaux de viabilisation par poste y compris les équipements techniques spécifiques (poteau incendie...)
-

Dans le cadre des études de projet, le maître d'œuvre organise tant que de besoin des réunions avec les techniciens, les élus référents et les partenaires du maître d'ouvrage (CAUE, Bruded.....).

1.4- Dossier Loi sur l'eau (uniquement pour le lotissement Sainte Agnès »)

Compte tenu du terrain d'assiette du lotissement Sainte Agnès, la présente mission comprend la réalisation d'un dossier « Loi sur l'eau »

Sa réalisation peut éventuellement être sous-traitée à un bureau d'études spécialisé en environnement.

Le dossier est remis au maître d'ouvrage avant le dépôt du dossier pour vérification.

Le maître d'œuvre assure la transmission et le suivi du dossier. Il procède aux ajustements qui s'avèreraient nécessaires à la validation du dossier par les services de l'Etat.

1.5-Permis d'aménager

Avant le dépôt du permis d'aménager, le titulaire assiste le maître de l'ouvrage dans l'obtention des diverses autorisations ou prescriptions auprès des services compétents (ERDF, Orange, DDTM, ABF...).

Le maître d'œuvre finalise le plan de composition et les plans de réseaux. Il élabore un projet de règlement.

Une fois ces documents validés par le maître d'ouvrage et les diverses autorisations ou prescriptions obtenues, le maître d'œuvre constitue un dossier complet de demande de permis d'aménager pour chaque projet de lotissement sous format papier et en assure le suivi jusqu'à l'obtention de l'autorisation.

Bien que ces pièces ne soient jointes au dossier de permis d'aménager, le maître d'œuvre élabore également un cahier des charges du lotissement et un guide pédagogique à destination des acquéreurs. Ce guide a pour objectif de présenter de manière synthétique les principales règles du lotissement et les recommandations architecturales, paysagères et environnementales. Ces documents sont présentés à la commission urbanisme-environnement pour validation.

Il remet également au maître d'ouvrage un plan de masse par lot.

1.6. Assistance pour la passation des marchés de travaux

Sur la base des documents d'études approuvées par le maître de l'ouvrage, le maître d'œuvre prépare la consultation des entreprises, y compris les pièces administratives.

A l'issue de la consultation, le maître d'œuvre assiste le maître de l'ouvrage dans l'analyse des offres et lui remet un rapport d'analyse des offres en vue de l'attribution de marchés.

3- Mission complémentaire de géomètre

La mission comprend :

- La réalisation des levées topographiques et sondages
- Le bornage de l'ensemble des lots. A cette fin, il remet au maître de l'ouvrage l'ensemble des documents nécessaires à la numérotation cadastrale des lots : procès-verbal de délimitation, extrait cadastral et plan de chaque lot

Annexes :

- Annexe 1 : Plans de situation et terrains d'assiette des lotissements
- Annexe 2 : Photos
- Annexe 3 : Plan de zonage
- Annexe 4 : Plan de de masse travaux d'extension de l'école publique avec la voie d'accès
- Annexe 5 : Extrait du règlement du Plan Local D'urbanisme
- Annexe 6 : Orientations d'aménagement