

DÉPARTEMENT DES CÔTES D'ARMOR

COMMUNE D'HILLION

CAHIER DES CHARGES – APPEL À CANDIDATURES

MAIRIE D'HILLION

2, rue de la Tour du FA
22120 HILLION

Tel : 02 96 32 21 04

Adresse mail : accueil@hillion.bzh

**CONSULTATION POUR LA VENTE DE 2 TERRAINS COMMUNAUX ET LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, COMMERCE ET/OU SERVICES
22, RUE MORIN ET RUE DU FOURNIL**

Remise des offres

Date d'envoi à la publication	
Date limite de réception des plis	
Heure limite de réception des plis	

Préambule

La commune d'Hillion a mené une réflexion globale d'urbanisme sur les possibilités de développement et de restructuration de ses deux bourgs Hillion et Saint-René en réalisant un Plan de Développement Urbain, (P.D.U) avant de lancer la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols.

La commune d'Hillion disposant de peu de zones à urbaniser, il est nécessaire de penser en termes de maîtrise de la consommation foncière et renouvellement urbain. En effet, il est nécessaire d'attirer de jeunes foyers sur la commune Hillion afin de maintenir les effectifs scolaires et les classes ouvertes et pérenniser les commerces locaux.

La commune dispose de tous les équipements publics scolaires, culturels, sportifs pour accueillir de nouvelles familles.

S'appuyant sur ce constat, la municipalité a intégré l'ensemble de ces données, objectifs et orientations et décidé de procéder à la restructuration du site « Foyer Morin » et à l'urbanisation d'un terrain communal rue du Fournil.

Aujourd'hui, en priorité, il vous est proposé de mener une opération d'habitat sur les deux terrains communaux sis rue Morin et rue du Fournil et classés en zone UA au P.L.U.

REFERENCE CASDASTRALE ET LOCALISATION DES PARCELLES CONCERNEES

TERRAIN A

Parcelle : 31

N° de commune : 81

N° de section : BC

N° de parcelle : 31



Propriétaire

Nom	Etat civil	Adresse	Indivision	Droits
COMMUNE DE HILLION	Né(e) le - à	MAIRIE 0001 RUE DE LA TOUR DU FA 22120 HILLION	-	propriétaire

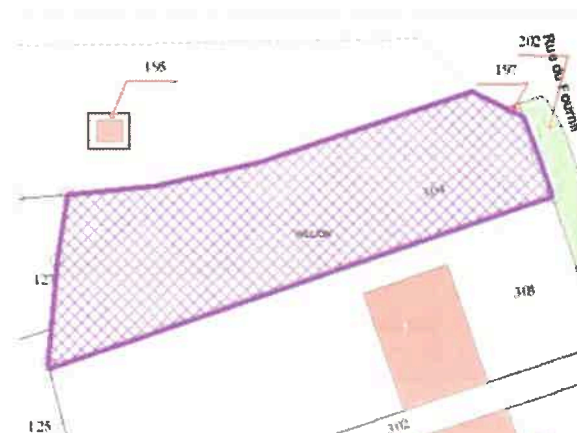
PLU

Zonage(s)	Zonage	Emprise
Vocation		
01:habitat urbanisé	UA	1880m²

TERRAIN B

Parcelle : 304

N° de commune : 81
N° de section : YC
N° de parcelle : 304



Commune : HILLION (220081)
Surface géographique : 643 m²
Contenance : 650 m²
Adresse : RUE DU FOURNIL (0070)
Bâti : Non
Urbaine : Non

Propriétaire(s) Document d'Urbanisme Historique Subdivision(s) fiscale(s)

Compte +00008

Nom	Etat civil	Adresse	Indivision	Droits
COMMUNE DE HILLION	Né(e) le - à	MAIRIE 0001 RUE DE LA TOUR DU FA 22120 HILLION	-	propriétaire

PLU

Type	Nom	Règlement	Impact	Commentaire	Taux d'inclusion
Zonages (U)	UA	règlement	362m²	01:habitat urbanisé	56%
Zonages (N)	N	règlement	288m²	08:espace naturel	44%

Envoyé en préfecture le 04/04/2023
Reçu en préfecture le 04/04/2023
Affiché le **05 AVR. 2023**
ID : 022-212200810-20230404-2023_25-DE

Consultation :

Dans le cadre de cette consultation, les candidats ayant retiré un dossier devront respecter les contraintes et les règles fixées par la Commune d'Hillion exposées dans les paragraphes ci-dessous. De plus, la commune se réserve le droit d'introduire tout complément d'information ou modification qu'elle jugera nécessaire et d'en informer au moment opportun les candidats.

A - PRESENTATION DE LA COMMUNE

Contexte général

La commune d'Hillion est située à environ 10 km à l'Est de Saint-Brieuc et à 14 km à l'Ouest de Lamballe. Elle fait partie de Saint-Brieuc Agglomération et du Pays de Saint-Brieuc. Située au fond de la baie de Saint-Brieuc, Hillion possède un littoral d'environ 13 km en forme de Presqu'île, la Manche au Nord venant enserrer le territoire communal à l'Ouest, avec l'anse d'Yffiniac et à l'Est, l'anse de Morieux.



Hillion est limitrophe des communes de :

- Langueux à l'Ouest,
- Yffiniac, au Sud-Ouest,
- Pommeret, au Sud-Est,
- Coëtmiex, à l'Est,
- Morieux, au Nord-Est.

Couvrant une superficie de 2 476 hectares, Hillion compte 4 345 habitants en 2023 (population totale en vigueur – source INSEE). Elle enregistre une hausse constante de sa population depuis 1966. La commune d'Hillion a également la spécificité d'avoir deux bourgs : Hillion et Saint-René.

Il s'agit d'une commune attractive: bien située, bien équipée et desservie, avec un cadre de vie agréable, « à la fois à la mer et à la campagne », une commune « rurale ».

Le développement et l'étalement urbain

La particularité de la commune d'Hillion est d'avoir deux bourgs principaux avec chacun un poids de population, des commerces, des services et des équipements : le bourg d'Hillion au Nord-Ouest et le bourg de Saint-René au Sud-Est du territoire communal.

La proximité de Saint-René avec la RN 12 et avec Yffiniac rend très attractif ce bourg qui s'est étendu sous forme résidentielle, avec des lotissements. De nombreux hameaux ou groupements d'habitations en campagne existent également sur le territoire communal.

Le bourg de Saint-René et les hameaux ont fait l'objet d'un développement récent important accentuant l'étalement urbain et résidentiel sur la commune.

L'évolution des tâches urbaines montrent plusieurs tendances :

- Le développement du bourg d'Hillion et du bourg de Saint-René avec S 2015 (Domaine de la Baie, Le Champ du Pommier, Les Plages sur Hillion et lotissement des Chênes, zone du Fournil sur Saint-René).
- Le développement du bourg de Saint-René tendant vers la conurbation avec le hameau de Licellion et avec Yffiniac,
- Le développement des hameaux et villages.

Sur la base des permis de construire recensés par la commune, le rythme de construction de nouveaux logements est d'environ 43logements par an entre 2017 et 2022. On observe des « pics » de construction en 2019 et 2021correspondants notamment aux lotissements créés à Hillion : Le Champ du Pommier et Les Plages.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nouveaux logements	24	30	42	22	61	34

BILAN	RYTHME MOYEN
213	42.6
Nouveaux logements entre 2017 et 2022	Logements construits par an

Le bourg d'Hillion

Le bourg d'Hillion est un bourg de caractère avec un patrimoine bâti à protéger et à valoriser, des bâtiments privés et publics en pierre qui donnent un aspect de village au bourg.

Il s'agit également d'un bourg qui se parcourt facilement à pied et de manière agréable : la place Palante aux aménagements récents est un espace public fédérateur, les venelles et les petites rues en nombre favorisent la pratique des modes doux.

Le bourg possède 4 espaces publics majeurs liés aux principaux équipements centraux :

- La place Palante : un nouveau pôle culturel, une image renouvelée, un équipement emblématique et un espace public fédérateur ;
- Le square Ernest Gaillard, lieu intimiste avec un colombier, patrimoine ancien ;
- La place de l'église : un secteur intimiste au caractère patrimonial fort, le cœur ancien du bourg avec le presbytère, l'église et deux fronts bâtis en pierre formant la place ;
- La place Ballabio, l'espace du Clos et l'entrée du bourg d'Hillion font l'objet d'une réflexion d'aménagement futur, menée par la municipalité avec le concours du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Côtes d'Armor (C.A.U.E).

En 2020, un espace de glisse multi-usage « pumptrack » a été inauguré en cœur de bourg, à proximité des équipements sportifs existants (salle omnisports, terrain de football, terrain de basket), permettant la diversification des activités sportives de plein-air.

Le bourg de Saint-René

Le village de Saint-René a une identité et un caractère qui lui sont propres. Le bourg ancien est moins étendu que celui d'Hillion et s'est développé autour du carrefour entre la rue Morin et la rue des Vergers. Ceci lui confère une forme de village-rue.

Autour de ce bourg ancien se sont développés plusieurs secteurs résidentiels sous forme de lotissements de maisons individuelles.

La déviation réalisée par la RD 786 a pu permettre une requalification du du piéton et donc de l'habitant, par la création d'un maillage de cheminements doux, notamment jusqu'au Collège Charles de Gaulle permettant aux enfants de s'y rendre à pied ou à vélo en sécurité. Outre, son caractère de village-rue, Saint-René bénéficie d'un environnement naturel avec le ruisseau du Cré qui traverse le bourg, mis en valeur par l'aménagement de la vallée du Cré et notamment la création d'un plateau multi-activités, d'une aire de jeux pour les plus petits, et la création d'un jardin sensoriel près de l'EHPAD. Ces nouveaux aménagements ont permis de retrouver un équilibre entre les espaces naturels et les espaces urbains plus cohérent avec un véritable cœur de village dynamique.

B- PATRIMOINE

Le patrimoine bâti

Sur la commune, 3 édifices ont été recensés en tant que monuments historiques :

- La Croix de Bonabri, classée Monument Historique le 10 août 1951,
- L'église d'Hillion, inscrite à l'inventaire complémentaire des Monuments Historiques du 5 octobre 1970,
- Le château des Aubiers de la fin du XIXème siècle, inscrit à l'inventaire complémentaire des Monuments Historiques du 5 juillet 2007, avec :Logis, chapelle et écuries en totalité ; Façades et toitures de l'ancien manoir, de la grange, de l'ancien séchoir, de la conciergerie, des bâtiments de la ferme ; Le potager avec son portail, ses grilles et son mur de clôture ; L'ensemble du parc avec ses allées, sa mare, son puits, son entrée monumentale, ses grilles et murs de clôture.

D'autres édifices et petits patrimoines ni classés, ni inscrits présentent une certaine valeur :

- Le château des Marais qui fut reconstruit au XIXème siècle, sa chapelle Saint-Yves datant du XIVème siècle et reconstruite au XVIIème siècle,
- Le château de Bon Abri possédant un colombier et une chapelle du XIIème siècle dédiée à Saint-Gilles,
- Les chapelles de Carquitté et de Saint-Laurent,
- Les croix : Hamonio ou Sébert, de Kersaint, du Terterien « le Calvaire », du Petit Cré, du Crapont, des Aubiers, de la Corderie ou Vieille Croix, de la Ville Marotte, Méheust, des Etangues,
- Le Colombier du Clos Guéguen du XVIème siècle restauré en 1985,
- Le viaduc des Ponts-Neufs construit en 1913 pour la ligne Yffiniac-Matignon des Chemins de Fer des Côtes-du-Nord, un pont courbe d'une longueur de 237m et d'une hauteur de 27m. Le tablier a été aménagé pour permettre l'accès aux piétons et ouvert au public depuis juillet 2014.



Le viaduc des Ponts-Neufs



Le château des Aubiers



L'église



La croix de Bonabry

C- LES RESEAUX et DEPLACEMENTS ROUTIERS

Le réseau routier

➤ Réseau

Le réseau routier est important sur le territoire communal avec 6 voies d'importance nationale ou départementale :

- La RN 12, axe structurant de l'agglomération briochine et reliant Rennes à Brest, traversant la commune en partie Sud, sur environ 2 km,
- La RD 786, axe reliant Saint-Brieuc à la côte de Penthièvre et à la côte d'Emeraude et déviation du bourg de Saint-René,
- La RD 712, axe reliant Saint-René à Yffiniac,
- La RD 80, axe reliant Licellion au bourg d'Hillion,
- La RD 34, axe desservant la partie Est de la commune à partir du bourg d'Hillion,
- D'autres voies partent également en étoile du bourg d'Hillion pour desservir l'ensemble des hameaux et Saint-René,
- La RD 46, axe rejoignant les voies en étoile entre le bourg d'Hillion et le bourg de Saint-René.

➤ Bus

L'agglomération briochine est desservie par le réseau TUB avec 17 lignes n°1 à n°17 et une ligne d'été, avec en complément des services spéciaux de soirées et le dimanche. Des arrêts sont situés dans les bourgs d'Hillion et Saint-René, à Fortville, Les Quilles, Les Villes Marottes, entre Hillion et Licellion, les Aubiers et Licellion.

➤ Proxitub

Proxitub est un service de transport public à la demande créé par Saint-Brieuc Armor Agglomération. Il est complémentaire du réseau Tub. Il permet de rejoindre la ligne Tub la plus proche de son domicile. Ce service fonctionne sur réservation et fait l'objet d'une grande fréquentation sur Hillion.

➤ BreizhGo

Lignes 2 et 3 vers Lamballe et Pléneuf-Val-André ;

Le réseau des modes doux de déplacement

➤ Les liaisons douces

Le réseau communal est très important. Le sentier Grande Randonnée 34 longe l'ensemble du littoral communal sur environ 13 km. Plusieurs sentiers de Petite Randonnée permettent également de parcourir l'intérieur des terres et de rejoindre les bourgs, les hameaux et le littoral. Le territoire est également riche en sentiers équestres et VTT.

L'année 2019 marque le début de la création du réseau de cheminements doux sur la commune, permettant à terme de relier les deux bourgs, ainsi que le collège en passant par le village des Quilles. Un autre tronçon a également été créé dans le secteur de Licellion en 2022, permettant de relier le réseau existant entre la zone de Beausoleil et le bourg d'Yffiniac.

➤ Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée répertorie et hiérarchise l'ensemble des sentiers de randonnée qu'ils soient existants ou avec des aménagements à réaliser. Ces sentiers sont approuvés par les conseils municipaux et le Conseil Départemental. Il s'agit d'un outil de planification qui doit assurer la protection juridique, la gestion et la mise en valeur des chemins ruraux. La gestion de ce plan est assurée par le Conseil Départemental.

Sur la commune, sont ainsi cartographiés : le GR 34 (GR de Pays entre Gouët et Gouessant), les sentiers de Petite Randonnée, les sentiers équestres et les sentiers VTT.

D-PRESENTATION DES SITES

Localisation des sites :

Ce projet porte sur la vente de deux terrains communaux, cadastrés section BCN° 31 d'une superficie de 1 880 m² et YC 304, en vue de la réalisation de deux opérations mixtes habitat/commerces/services. Ces parcelles sont situées :

- Au cœur de bourg de Saint-René.
- A proximité des commerces de bouches, d'un pôle médical, des écoles et collège, du terrain des sports, des espaces de nature en centre-bourg.
- A proximité de la ligne de bus TUB n° 20HILLION-Saint Brieuc et du réseau Breizhgo.
- A proximité des axes routiers majeurs (RN 12, RD 786, RD 712)
- A proximité de zones d'activités (Beausoleil, Grands Champs)

La localisation en hyper centre de ces terrains leur confère un caractère nouveaux logements, commerces et/ou services dans ce secteur pourra favoriser le dynamisme économique local et du marché tertiaire et le parcours résidentiel des différents types de ménages sur la commune.

TERRAIN A



TERRAIN B



Service des domaines :

Dans le cadre de la vente de ces terrains, la Commune a sollicité l'avis des Services des Domaines ou bénéficie d'un historique de cession récente.

La valeur vénale des deux terrains est la suivante :

TERRAIN A situé 22 rue Morin (site du Foyer Morin)
 de 120.74€/m² (227 000€ au total) assorti d'une marge d'appréciation de 10 %, comme précisé dans l'avis N° 2022-22081-91203du 16 janvier 2023 joint au dossier d'appel à projet.

TERRAIN B situé à l'angle rue du Fournil / rue Morin
 Par délibération du 2 juin 2020, pièce annexée au dossier d'appel à projets, la commune a fait l'acquisition de cette parcelle pour un montant de 50 000 euros et une superficie après bornage de 650 m² (362 m² en zone UA et 288 m² en zone N).

E – DESSERTE ET RESEAUX :

TERRAIN A

La desserte du terrain est assurée par un accès existant rue de la Mare Noire.

Ce terrain est raccordable à tous les réseaux situés à proximité et comprenant : Voirie, Eaux Usées, Eaux Pluviales, Eau Potable, Électricité, Gaz et Réseau Téléphonique.
 Tous les réseaux seront posés en souterrain, selon les prescriptions des concessionnaires concernés.

TERRAIN B

La desserte du terrain est assurée par un accès existant rue du Fournil. Un accès par la rue Morin est également envisageable en dehors de l'emprise du parking public. Le terrain est grevé de servitudes de réseaux par rapport à la propriété située au-dessus et un dévoiement ou déplacement des réseaux EU, AEP, électricité et téléphone est à envisager. Ces dévoiements ont été étudiés et sont envisageables.

F – PROGRAMME LOCAL HABITAT ET DISPOSITIONS LOGEMENTS SOCIAUX

Densité à l'hectare :

La densité à l'hectare préconisée par le PLH est de 25 logements/hectare, regroupant de l'habitat individuel, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat intermédiaire.
 La commune est située en secteur de 1^{ère} couronne dans la programmation PLH 2019-2024.

La caractéristique thermique des logements, devra être conforme à la réglementation thermique 2020, applicable depuis le 1er janvier 2022 pour l'habitat. En vue de pérenniser une démarche environnementale dans l'aménagement de ce quartier, il conviendra d'établir un dispositif de sensibilisation aux économies d'énergie, destiné aux futurs locataires et accédants des logements.

La commune d'Hillion souhaite la création de logements de taille moyenne afin de permettre le parcours résidentiel des ménages dans cette résidence, afin de favoriser le retour des seniors en centre-bourg, et d'apporter une solution de logements adaptés face au desserrement des ménages.

LE PLH a fixé des objectifs de construction de logements par commune et par an et des objectifs de construction de logements locatifs par commune et par an.

S'agissant de la commune d'Hillion, les objectifs pour 2019-2024 sont les suivants :

- 25-30 logements par an
- 2 logements PLUS et 2 logements PLAI par an

Les opérations d'habitats proposées devront s'attacher à respecter la répartition sociale.

Dispositions spécifiques logement social

Les opérations supérieures à 8 logements (ou dont la SHON affectée au logement est supérieure à 1200 m²), devront comprendre 30 à 35 % de logements locatifs sociaux.

Les logements locatifs sociaux concernés sont ceux réalisés ou gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré et financés en PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) et PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) ou par les financements qui leur seront substitués.

Conformément à la charte foncière habitat signée avec la communauté d'agglomération de Saint-Brieuc en application du PLH, 3 autres catégories de logements pourront être ajoutées à ce pourcentage en vue de conforter la mixité sociale de l'opération :

- Les logements locatifs "abordables", uniquement si les conditions du marché le justifient : ce sont les logements financés en PLS (Prêts Locatifs Sociaux) ou par les financements qui leur seront substitués ;
- Les logements en faveur de l'accession aidée à la propriété, financés par un Prêt Social Location Accession ou par les financements qui leur seront substitués ainsi que les autres formes d'accession sociale aidées ;
- Tous les autres logements définis dans les articles L302-5 et L351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, réalisés grâce à d'autres formes de financements de l'habitat aidé ou par les financements qui leur seront substitués.

G –DETAIL DES PRESTATIONS A ACCOMPLIR

G-1 Le plan d'aménagement

TERRAIN A

La parcelle BC 31 du Foyer Morin fera l'objet d'un ou plusieurs scénario(s) d'aménagement s'appuyant sur tout ou partie des orientations d'aménagement du P.L.U et réalisés de manière optimale sur le plan environnemental.

Le(s) scénario(s) définira(ont) :

- L'implantation du/des bâtiment(s) précisant la ligne de faîtage principale, l'accroche du bâti en limite de voie ou en limite séparative en fonction de la topographie, de l'ensoleillement ;
- Le réseau de cheminements (circulations automobile, piétonne et cyclable) ;
- Le mode et le réseau de gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives douces notamment ;
- Les ambiances paysagères à décliner dans chaque espace vert et planté (type de plantation, revêtement de sol), le mode de gestion, les types de clôtures.

L'esquisse devra définir un schéma d'organisation de référence formalisant les principes d'aménagement en termes de densité, de typologies d'habitat (locatif social, accession libre et sociale...), de formes architecturales diversifiées, de choix énergétiques et de matériaux, de prescriptions architecturales et paysagères etc.

- Le projet devra offrir tous types de logements en y intégrant si possible des cellules commerciales, cellules tertiaires et/ou coworking en rez-de-chaussée.

TERRAIN B

La parcelle YC 304 rue du Fournil fera l'objet d'un ou plusieurs scénario(s) d'aménagement et devra offrir tous types de logements en y intégrant si possible des cellules commerciales, cellules tertiaires et/ou coworking en rez-de-chaussée.

G-2 Le dossier de permis de construire (dont le contenu est précisé par le Code de l'Urbanisme) jusqu'à son obtention. La(Le) vente(s) du(ou des) terrain(s) s'effectuera(ont) après l'attribution du permis de construire.

Une coordination étroite devra s'instaurer entre le(s) porteur(s) de projet retenu(s) et la commune.

G-3 Les travaux d'aménagement et de constructions de l'ensemble

La prise en compte des grands principes définis dans ce document constituera un des critères de sélection du candidat.

Les grands principes généraux qui ont guidé l'aménagement futur du (des) terrains sont :

- la mise en valeur des sites et de ses différents points de vue ;
- la volonté de promouvoir une qualité environnementale qui s'articule autour de différents thèmes :
- l'intégration des logements dans l'environnement, le confort et l'usage du nouveau quartier, la gestion de l'énergie, la gestion de l'eau, le choix des procédés, l'organisation des déplacements, la gestion des déchets, la gestion des chantiers... ;
- le relief au terrain et son incidence sur les ombres portées des futures constructions ;
- la gestion des eaux pluviales sur les terrains. Débit de fuite de 3 litres/seconde/hectare sur la zone UA ;
- la question de l'ensoleillement ;
- la réflexion sur la place du stationnement ;
- la volonté de promouvoir une certaine densité de l'habitat en développant aussi de l'habitat groupé, dans un souci d'économie du foncier ;
- une diversité dans la typologie des logements, adaptés aux différents parcours résidentiels.
- la possibilité d'y adjoindre des cellules commerciales et/ou tertiaires.

Le schéma de principe qui sera retenu est un projet qui prend en compte les enjeux énoncés plus haut.

G-4 Modalités de travail

Le suivi de cette consultation est assuré par la commune d'Hillion,

A cet effet, un **comité de pilotage** sera chargé du suivi du projet. Il sera composé de :

- Du maire et ses adjoints compétents selon les différentes thématiques du(des) projet(s) ;
- Des services de la commune ;
- De la commission « Aménagements des Espaces Publics et Patrimoine Immobilier » ;
- Du CAUE.

Chaque étape sera validée par la commission précitée et soumise à la suite à l'approbation du Conseil Municipal.

Les différentes réunions devront permettre d'enrichir, infléchir ou conforter la vision du porteur de projet retenu et éventuellement de procéder à des ajustements, de réorienter l'étude et de définir des priorités d'intervention.

H – DURÉE DE LA MISSION ET MODALITES PRATIQUES.

H-1 Durée et calendrier

La commune d'Hillion souhaite que les opérations d'habitat/commerces/services sur les terrains A et B puissent débuter en 2024

Calendrier

- 15 juin 2023 : réponse des candidats (date limite de remise des offres),
- Fin juin 2023 : choix du candidat par le comité de pilotage et la commission « Aménagement des Espaces Publics et Patrimoine Immobilier »
- Fin juin ou début juillet 2023 : validation par le Conseil Municipal du choix du candidat,
- Septembre 2023 : élaboration d'une promesse vente
- Décembre 2023 : dépôt du permis de construire,
- Mai 2024 : rédaction de l'acte notarié, signature de l'acte et rétrocession du (des) terrain(s) au candidat retenu,

Le candidat devra faire une proposition de planning prévisionnel ou réalisation des travaux de construction.

H-2 Prix de cession

Le prix de cession par terrain est l'un des critères de sélection du(des) candidat(s). L'avis des Domaines pour le terrain A et le montant de l'acquisition par la commune du terrain B doit servir de base à la proposition d'achat du (des) candidat(s).

L'engagement du(des) candidat(s) sera effectif par la signature d'un compromis de vente avec la commune d'Hillion.

La vente aura lieu après écoulement des délais de recours de l'autorisation de construire.

H-3 Profil de l'équipe de projet

Etant donné les différents aspects qui suivront cette consultation, le(s) candidat(s) devra(ont) justifier des compétences nécessaires pour accomplir les différentes missions.

De manière générale, l'expertise des intervenants doit permettre d'apporter des réponses aux points suivants :

- une vision urbanistique du projet (d'un point de vue organisation spatiale mais également sociale) ;
- une capacité de production de logements diversifiés ;
- une approche environnementale dans toutes ses dimensions (gestion des eaux pluviales et usées, paysages, espaces communs, espaces verts, maîtrise de la demande en énergie et énergies renouvelables, ...);
- une organisation cohérente des stationnements ;
- une capacité à tenir compte de formes urbaines novatrices, dans un contexte de maîtrise de la consommation de l'espace et des énergies, et de formes d'habitat denses mais tout en gérant les vis-à-vis,
- la réalisation des travaux d'aménagement et le suivi opérationnel de la maîtrise d'œuvre.

I- REGLEMENT DE LA CONSULTATION.

I-1 Constitution de l'offre à remettre.

Un candidat a possibilité de soumissionner pour les 2 terrains. Il y aura néanmoins une offre par terrain à remettre. Pour les candidats soumissionnant pour les 2 terrains (2 offres), la commune pourra retenir :

- Soit une offre
- Soit les deux offres

L'offre remise par terrain devra être constituée des éléments suivants :

- Tous documents permettant d'apprécier les capacités techniques et financières du candidat,
- Des **références d'exécution de missions et d'opérations d'aménagement analogues.**
- Une **note méthodologique** précisant la manière dont le candidat entend mener l'opération. Cette note constitue l'un des critères retenus par la commune pour la sélection des candidats. Cette note devra notamment faire apparaître.
 - Le nom du mandataire de l'étude et sa qualité.
 - Les noms, qualifications et compétences des membres du groupement.
 - La méthodologie utilisée et les moyens mis en œuvre (en 2 exemplaires). Cette méthodologie devra entre autres détailler le programme d'habitat proposé et présenter :
 - Une description du projet d'aménagement : implantation et hauteur du bâti, gestion du stationnement et des espaces libres de construction, gestion de l'eau.
 - Une description du programme de logements (nombre, typologie, ...).
 - Une première esquisse au 1/500ème.

- Des perspectives en 3D.
- Le descriptif des restitutions qui seront remises lors des étapes intermédiaires et au terme de l'opération.
- Un calendrier prévisionnel global et par étape.
- Les coûts de la charge foncière de l'habitat locatif social (dans le respect du référentiel foncier habitat de Saint-Brieuc Armor Agglomération et du montant de commercialisation pressenti des lots bâtis.

- Une attestation de visite des lieux. La visite des lieux en présence d'un représentant de la commune d'Hillion est obligatoire. Elle fera l'objet d'une remise de l'attestation le jour de la visite.

L'offre désignera un chef de projet nominatif (du point de vue opérateur), qui sera le responsable des prestations dues au marché et qui sera l'interlocuteur privilégié de la commune.

Sauf cas de force majeure ou proposition méthodologique le justifiant, ce chef de mission sera présent à toutes les réunions relatives à l'opération d'aménagement pour lesquelles il aura été convié par la commune.

I-2 Date et lieu de remise des offres.

Les offres devront être adressées par pli recommandé avec avis de réception postal ou seront remises contre récépissé, à l'adresse suivante :

A l'attention de Madame le Maire, Mairie d'HILLION, 2 rue de la Tour du Fa, 22120 HILLION.

Les offres doivent parvenir à l'adresse ci-dessus **avant le 15 juin 2023 12h00, date et heure limite de remise des offres.**

Les enveloppes des offres porteront la mention suivante :

**« CONSULTATION POUR LA VENTE D'UN TERRAIN COMMUNAL ET LA
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, COMMERCE ET/OU SERVICES
22, RUE MORIN ET RUE DU FOURNIL »**

« TERRAIN (METTRE A ou B) »

ou

« TERRAINS (METTRE A et B) »

Une possibilité de remise des offres par voie dématérialisée est possible en envoyant le dossier de l'offre à accueil@hillion.bzh. Un courriel confirmant la bonne réception de l'offre devra vous être adressé et sera considéré comme preuve de dépôt.

Les offres doivent parvenir à l'adresse ci-dessus **avant le 15/06/2023 12 h00.**

Les offres devront parvenir à destination avant ces dates et heures limites.

Toute offre qui arrivera après ces horaires sera réputée non conforme et ne sera pas analysée.

I-3 Offres

Jugement des offres.

Le comité de pilotage arrêtera son choix après - le cas échéant - audition et négociation avec 2 à 4 candidats.

Après vérification des capacités techniques et financières, des candidats, le Conseil Municipal, sur avis du comité de pilotage choisira l'offre la plus avantageuse au vu des critères précisés ci-après :

✓ **1. Qualité technique de l'offre (40 %).**

Elle sera appréciée au vu de la note méthodologique et de la stratégie du candidat, analysée sur la base de plusieurs critères :

- Cohérence du plan d'aménagement (implantation du bâti, gestion du stationnement, gestion de l'eau, ...)
- Cohérence du programme de logements (mixité des typologies, formes urbaines) ;
- Prise en compte des objectifs d'aménagement définis au préalable (cahier de recommandations) : respect des préconisations architecturales, paysagères, énergétiques, organisation des stationnements, traitement des espaces libres de construction.

✓ **2. Prix d'achat du terrain (40 %)**

- ✓ **3. Composition, qualification et compétence de l'équipe** affectée à la réalisation de l'opération (20 %)(références significatives les plus en adéquation avec l'objet de l'opération projetée notamment).

I- 4 Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront s'adresser à la mairie d'Hillion (Tél. : 02.96.32.21.04), accueil@hillion.bzh

Contact:

Mr Jean-Luc BIZE, Directeur Général des Services

Mr Thomas TOUBOULIC – Directeur Général Adjoint des Services

Mme Virginie BULLIO MERLIN – Responsable du Service Urbanisme

PIECES ANNEXES

- ✓ **1 Plan cadastral.**
- ✓ **2 Plan de situation.**
- ✓ **3 Avis des domaines (TERRAIN A) et délibération du Conseil Municipal du 2 juin 2020 (TERRAIN B).**
- ✓ **4 Plan zonage P.L.U.**
- ✓ **5 Règlement zone UA.**
- ✓ **6 P.L.H. Saint-Brieuc Armor Agglomération 2019-2024**
- ✓ **7 Vue aérienne.**