



Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le **20 DEC. 2023**
ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

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 TERRAINS COMMUNAUX SITUÉS 12 ROUTE
DE LA GRANDVILLE ET RUE DE LA TOUR DU FA**

Remise des offres

Date d'envoi à la publication	22 décembre 2023
Date limite de réception des plis	26 avril 2024
Heure limite de réception des plis	12 H

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le **20 DEC. 2023**
ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

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 de proposer une offre diversifiée de logements afin :

- D'accueillir de nouveaux habitants ou
- Permettre aux Hillionnais désireux de se rapprocher du centre bourg et de disposer de tous les services,
- Libérer des logements grands pour des jeunes foyers afin de maintenir les effectifs scolaires et les classes ouvertes,
- Pérenniser les commerces locaux.

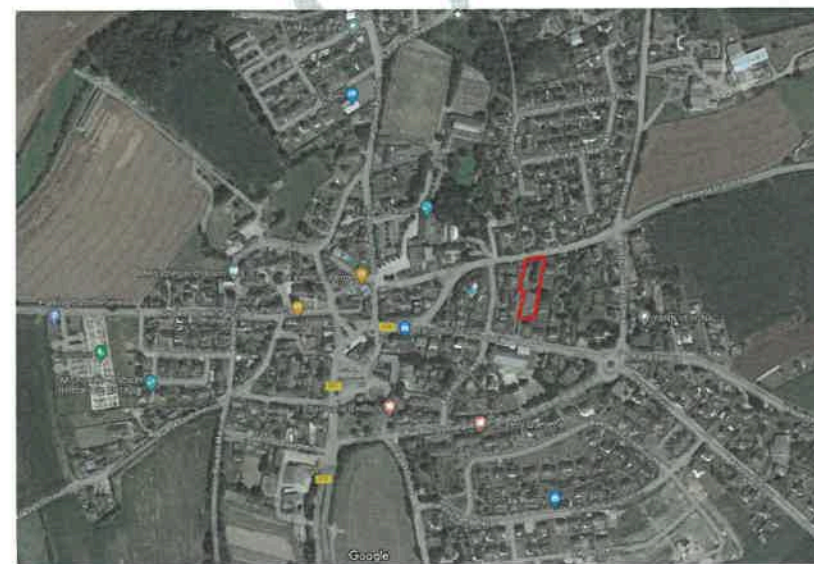
La commune dispose de tous les équipements publics scolaires, culturels, sportifs pour accueillir de nouvelles familles.

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 « Ancien Centre de Loisirs et parking attenant ».

Aujourd'hui, en priorité, il vous est proposé de mener une opération d'habitat sur les deux parcelles attenantes classées en zone UC au P.L.U.

REFERENCE CASDASTRALE ET LOCALISATION DES PARCELLES CONCERNÉES

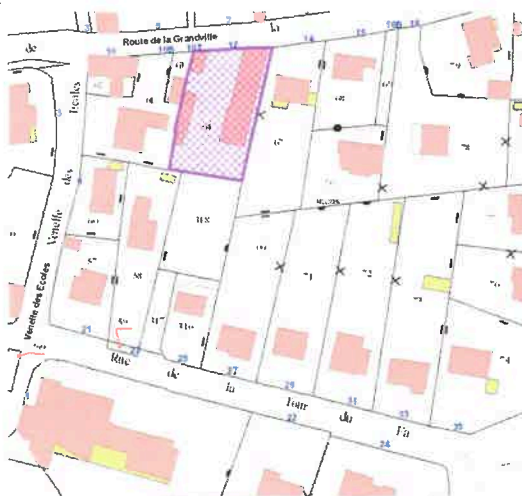
ANCIEN CENTRE DE LOISIRS



Envoyé en préfecture le 19/12/2023
 Reçu en préfecture le 19/12/2023
 Publié le **20 DEC. 2023**
 ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

1ère parcelle

N° de commune : 81
 N° de section : BB
 N° de parcelle : 64



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

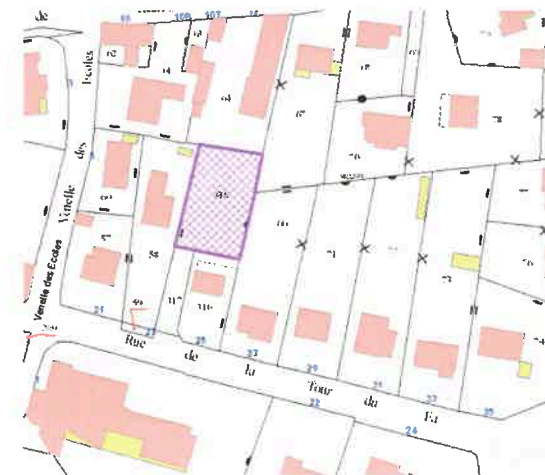
PLU

P.L.U.			
Zonage(s)			
Vocation	Zonage	Emprise	Pourcentage
01:habitat urbanisé	UC	978m²	100 %

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
 Reçu en préfecture le 19/12/2023
 Publié le **20 DEC. 2023**
 ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

2ème Parcelle

N° de commune : 81
 N° de section : BB
 N° de parcelle : 318



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

P.L.U.			
Zonage(s)			
Vocation	Zonage	Emprise	Pourcentage
01:habitat urbanisé	UC	636m²	100 %
Date d'approbation: 03/02/2022		Date de modification: 03/02/2022	

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 Armor Agglomération.

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,
- Coëtmeux, 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 5 2015 (Domaine de la Bale, Le Champ du Pommier, Les Plages sur Hillion, lotissement des Chênes et 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 43 logements par an entre 2017 et 2022. On observe des « pics » de construction en 2019 et 2021 correspondant notamment aux lotissements créés à Hillion : Le Champ du Pommier et Les Plages.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	BILAN	RYTHME MOYEN
Nouveaux logements	24	30	42	22	61	34	219	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 bourg, le remettant à l'échelle 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 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 Bon Abri, 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 XIX^{ème} 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 XIX^{ème} siècle, sa chapelle Saint-Yves datant du XIV^{ème} siècle et reconstruite au XVII^{ème} siècle,
- Le château de Bon Abri possédant un colombier et une chapelle du XII^{ème} siècle dédiée à Saint-Gilles,
- Les chapelles de Carquitté et de Saint-Laurent,
- Les croix : Hamon ou Sébert, de Kersaint, du Terrier « 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 XVI^{ème} 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,
- La RD 46, axe rejoignant les voies en étoile entre le bourg d'Hillion et le bourg de Saint-René.
- D'autres voies partent également en étoile du bourg d'Hillion pour desservir l'ensemble des hameaux et Saint-René,

> Bus

L'agglomération briochine est desservie par le réseau TUB avec 17 lignes régulières, le réseau BREIZH GO 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/Fréhel ;

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 Goulven et Petite Randonnée, les sentiers équestres et les sentiers VTT.

D-PRÉSENTATION DU SITE

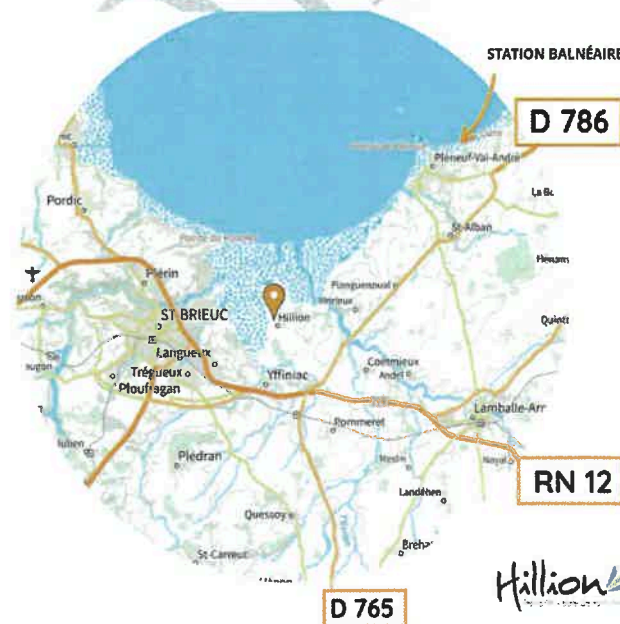
Localisation des sites :

Ce projet porte sur la vente de deux parcelles communales attenantes, cadastrées section BB 64 et BB 318 d'une superficie respective de 978 m² et 636 m², en vue de la réalisation d'une opération d'habitat ou mixte habitat/services. **Les deux parcelles sont vendues ensemble et la vente ne peut pas être dissociée par parcelle.** Ces parcelles sont situées:

Au cœur de bourg de Hillion.

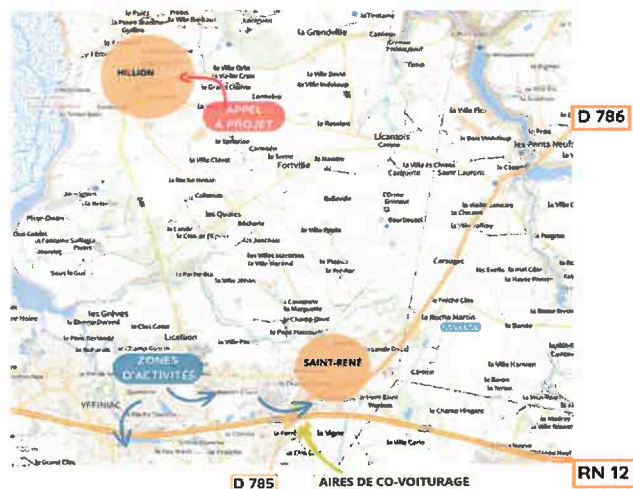
- > A proximité des commerces de bouches, d'un pôle médical, des écoles, du terrain des sports, des espaces de nature en centre-bourg.
- > A proximité de la ligne de bus TUB n° 20 HILLION-Saint Brieuc et du réseau Breizhgo.
- > A 5 km du bourg de Saint René et du collège
- > A 5 km des axes routiers majeurs (RN 12, RD 786, RD 712)
- > A 3 km de zones d'activités (Beausoleil, Grands Champs)

La localisation en hyper centre de ces terrains leur confère un caractère stratégique. L'implantation de nouveaux logements et/ou services dans ce secteur pourra favoriser le parcours résidentiel des différents types de ménages sur la commune et potentiellement le marché tertiaire si des services y sont adjoints.



A LA CROISÉE
DES CHÉMINS

Hillion



SERVICES DE
PROXIMITE

Hillion



Vue aérienne des parcelles BB 64 et 318



Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le **20 DEC. 2023**
ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

Photo 1 : Vue Nord



Photo 2 : Vue Est



13

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le **20 DEC. 2023**
ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

Photo 3 : Vue Sud



Photo 4 : Vue Sud-Ouest



14

Photos 5 et 6 : Dépendances



Service des domaines :

Dans le cadre de la vente de ces terrains, la Commune a sollicité l'avis des Services des Domaines pour la valeur vénale des deux terrains réunis. Celle-ci s'élève à :
 Parcelle BB 64 et Parcelle BB 318

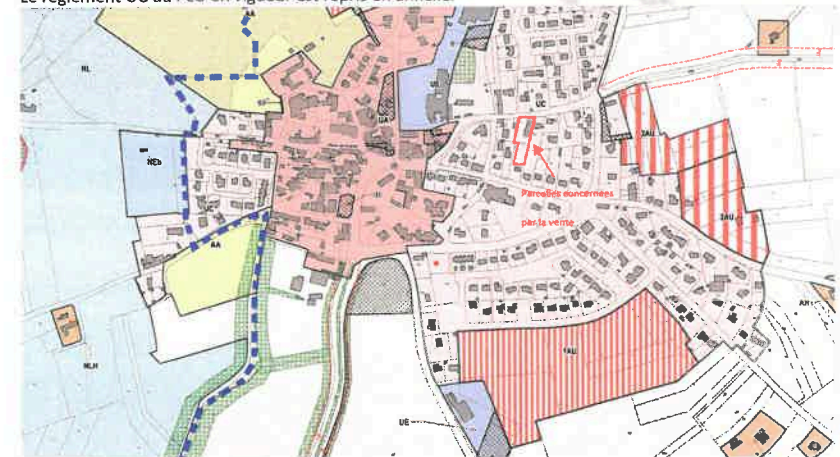
- 250 000 € HT assorti d'une marge d'appréciation de 10 %, comme précisé dans l'avis N° 2023-22081-93614 du 12 décembre 2023 joint au dossier d'appel à projet.

E URBANISME

Zonage

Les deux parcelles BB 64 et BB 318 sont situées en zone UC au PLU actuel et feront l'objet d'un zonage en zone U au futur PLUI dont l'approbation est prévue en 2025.

Le règlement UC du PLU en vigueur est repris en annexe.



Monuments historiques

Les deux parcelles sont situées dans le périmètre de protection des monuments historiques liés à l'église Saint-Jean Baptiste d'Hillion. Le permis de construire sera donc à soumettre à l'Architecte des Bâtiments de France.



Emprise potentielle d'une urbanisation des fonds de jardin de terrains privés

[illegible]

18

F DESCRIPTION DU BATIMENT ET OBSERVATIONS

Mérule

Une partie du bâtiment est contaminée par de la mérule depuis le sous-sol sous les planchers bois.

La mérule a été constatée en 2005 par un bureau d'expertises immobilières et un traitement de la mérule a été réalisé en 2007.

Les travaux réalisés ont été les suivants :

- Traitements fongicides des maçonneries et des sols,
- Traitements insecticides fongicides des bois avoisinants,
- Renforcements/remplacements des bois contaminés.

Ces travaux n'ont pas suffi à éradiquer la mérule dont la présence 15 ans après a été de nouveau constatée selon les photos reprises également en annexe.

Le rapport du diagnostiqueur et la facture des travaux de 2007 sont repris en annexe du présent cahier des charges.

Amiante

Deux diagnostics amiante avant démolition totale du bâtiment ont été réalisés en juillet et décembre 2015.

Le rapport 1 en pièce annexe du présent cahier des charges stipule la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante : Plâtre amianté dans la salle des petits (garderie) derrière le placoplâtre. Lino amianté dans les WC de la salle des petits (garderie). (Prélèvements en rouge sur le schéma ci-dessous.

Le rapport 2 en pièce annexe du présent cahier des charges stipule la présence d'amiante sur certains plâtres d'une partie du bâtiment (Prélèvements en rouge sur le schéma ci-dessous.

Une dépendance dispose également de tôles ondulées vraisemblablement amiantées. Le prélèvement n'a pas été réalisé.

G -DESSERTE ET RESEAUX :

La Parcelle BB 64 est raccordable à tous les réseaux situés à proximité route de la Grandville et comprenant

Eaux Usées, Eaux Pluviales, Eau Potable, Électricité, Gaz et Réseau Téléphonique.

Tous les réseaux seront posés en souterrain, selon les prescriptions des concessionnaires concernés.

L'accès à cette parcelle se fait depuis la rue de la Tour du Fa et la parcelle BB 318.

Un accès est envisageable par la route de la Grandville mais des travaux conséquents de terrassement seraient nécessaires. Un travail sera à mener sur le cheminement piétonnier depuis cette rue.

La Parcelle BB 318 est raccordable à tous les réseaux situés à proximité rue de la Tour du Fa et comprenant

Eaux Usées, Eaux Pluviales, Eau Potable, Électricité, Gaz et Réseau Téléphonique.

Tous les réseaux seront posés en souterrain, selon les prescriptions des concessionnaires concernés.

L'accès à cette parcelle se fait depuis la rue de la Tour du Fa.

Il est à noter que la rue de la Tour du Fa entre le rond-point de la Croix Boissée et le carrefour avec la RD 34 va prochainement faire l'objet d'un aménagement de voirie suite à la fin des travaux de l'école de la Presqu'île. La rue de la Tour du Fa va être passée intégralement en sens unique du rond-point vers la RD 34.





H – 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 de logements/logements sociaux.

Dispositions spécifiques logement social (Source PLU 22.09.2014)

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

Le(s) scénario(s) définira(ont) :

- L'implantation du/des bâtiment(s) précisant la ligne de faitage 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 éventuellement des cellules tertiaires.

G-2 Le dossier de permis de construire (dont le contenu est précisé par le Code de l'Urbanisme) jusqu'à son obtention. La(Les) 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 UC voire gestion à la parcelle selon guide GIEP de SBAA ;
- La question de l'ensoleillement ;
- La continuité des cheminements piétonniers
- 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 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 soumis 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 l'opération d'habitat/services sur les parcelles concernées puissent débuter en 2025.

Calendrier

- Fin décembre 2023 : lancement de la consultation de l'appel à projet
- 26 avril 2024 : réponse des candidats (date limite de remise des offres),
- Mai 2024 : choix du candidat par le comité de pilotage et la commission « Aménagement des Espaces Publics et Patrimoine Immobilier »
- Juin 2024 : validation par le Conseil Municipal du choix du candidat,
- Septembre 2024 : élaboration d'une promesse vente
- Décembre 2024 : dépôt du permis de construire,
- Mai 2025 : rédaction de l'acte notarié, signature de l'acte et rétrocession du (des) terrain(s) au candidat retenu,

Le(s) candidat(s) devra(ont) faire une proposition de planning prévisionnel ou rétro-planning concernant la 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 les deux parcelles 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 ne peut soumissionner que pour les deux terrains.

L'offre remise 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 26 avril 2024 12h00, date et heure limite de remise des offres.**

Les enveloppes des offres porteront la mention suivante :

« CONSULTATION POUR LA VENTE DE TERRAINS COMMUNAUX SITUÉS 12 ROUTE DE LA GRANDVILLE ET RUE DE LA TOUR DU FA

»

Une possibilité de remise des offres par voie dématérialisée est possible en 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 26/04/2024 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 (50 %).

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. Composition, qualification et compétence de l'équipe affectée à la réalisation de l'opération (30 %) (références significatives les plus en adéquation avec l'objet de l'opération projetée notamment).

✓ 3. Prix d'achat du terrain (20 %)

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 Laura LEONE – Responsable du Service Urbanisme

PIECES ANNEXES

Envoyé en préfecture le 19/12/2023
Reçu en préfecture le 19/12/2023
Publié le **20 DEC. 2023**
ID : 022-212200810-20231219-2023_103-DE

- ✓ 1 - Plans cadastraux et plans de situation.
- ✓ 2 - Avis des domaines parcelle BB064 et BB0318
- ✓ 3 - Plan zonage P.L.U et règlement zone UC.
- ✓ 4 - P.L.H. Saint-Brieuc Armor Agglomération 2019-2024
- ✓ 5 - Diagnostic amiante avant démolition
- ✓ 6 - Diagnostic mэрule et travaux réalisés
- ✓ 7 - Délibérations du conseil municipal du 20.11.2023 et du 18.12.2023