

Communauté de Communes MOINE-ET-SEVRE
4 Square d'Italie
49230 SAINT-GERMAIN-SUR-MOINE

**Marché d'assistance à maîtrise
d'ouvrage pour la conduite d'une
opération d'association des habitants
à la densification des bourgs,
inspirée de la démarche BIMBY**

**Cahier des clauses techniques
particulières**

ASSOCIATION DES HABITANTS A LA DENSIFICATION DES BOURGS (BIMBY) Cahier des clauses techniques particulières

Sommaire

I. OBJET DE LA CONSULTATION	2
II. CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE	2
A. Présentation de la Communauté de Communes Moine et Sèvre	2
B. Le SCOT du Pays des Mauges.....	3
C. Le Projet de Territoire de la CCMS.....	4
III. OBJECTIFS ET ORGANISATION DE L'OPERATION	4
A. Objectifs de l'Opération.....	4
B. Organisation de la gouvernance de l'étude	5
IV. LES ATTENTES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE	5
A. Les missions du prestataire.....	5
B. Les compétences recherchés.....	5
C. Modalités de réalisation.....	6
1. Phase 1 : Ateliers avec les habitants	6
2. Phase 2 : analyse et présentation des résultats	6
3. Mission transversale : la Communication	7
D. Les livrables	7

I. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet l'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la conduite d'une opération d'association des habitants à la densification des bourgs, inspirée de la démarche BIMBY.

Cette opération est réalisée dans le cadre de l'élaboration en cours du Plan local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de Communes Moine et Sèvre.

II. CONTEXTE GENERAL DE L'ETUDE

A. Présentation de la Communauté de Communes Moine et Sèvre

La Communauté de Communes Moine et Sèvre se situe aux confins du département de Maine et Loire, aux limites des Départements de Vendée et de Loire-Atlantique, sur l'axe routier très fréquenté reliant Nantes à Cholet, ces deux agglomérations influençant très fortement le développement et la dynamique du territoire de Moine et Sèvre.



Elle fait partie intégrante du Pays des Mauges qui regroupe à ce jour 7 Communautés de Communes de Maine et Loire, situées à l'intérieur du triangle Nantes - Angers - Cholet pour un total de population de plus de 125 000 habitants. Le syndicat mixte du Pays des Mauges a élaboré le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Mauges qui a été approuvé en juillet 2013.



La Communauté de Communes Moine et Sèvre est une structure jeune puisque sa création date du 1^{er} janvier 2007. Elle est issue de la fusion de deux Communautés plus petites, qui ont fait le choix de se regrouper pour atteindre une taille critique de plus de 25 000 habitants aujourd'hui (24 502 habitants officiellement au 1^{er} janvier 2013 – population totale 2010) répartis sur nos 10 communes.

Commune	Population totale 2010
LE LONGERON	2172
MONTFAUCON-MONTIGNE	2 006
LA RENAUDIÈRE	935
ROUSSAY	1 189
ST ANDRE DE LA MARCHE	2 898
ST CRESPIN SUR MOINE	1 582
ST GERMAIN SUR MOINE	2 832
ST MACAIRE EN MAUGES	6 983
TILLIÈRES	1 767
TORFOU	2 138
Total	24 502

La démographie de la Communauté de Communes est en forte progression depuis plusieurs années. Ainsi, la moyenne de progression annuelle sur la période 2006-2010 est de 1.23%, ce qui est nettement supérieur à la moyenne départementale et même à la moyenne des Mayennes.

Et, en parallèle, le territoire conserve une forte dynamique économique, ce qui lui évite un statut résidentiel trop marqué, même si la proximité des agglomérations de Nantes et de Cholet contribue naturellement à l'arrivée de populations urbaines en recherche de terrains disponibles dans le cadre du desserrement urbain.

En outre, le territoire de Moine et Sèvre, qui couvre 213 km², conserve une forte dominante rurale avec une agriculture dynamique sur les 10 communes, et manifestant encore une capacité de renouvellement dans les exploitations sans regroupement excessif.

B. Le SCOT du Pays des Mayennes

Comme évoqué précédemment, le SCOT du Pays des Mayennes a été approuvé en juillet 2013. Il a constitué un long et lourd chantier pour tous les élus du territoire des Mayennes qui ont ainsi affirmé leurs orientations politiques fondamentales pour les années à venir. Les élus du territoire de Moine et Sèvre ont, bien évidemment, pris une part active à ces travaux, et ce d'autant plus que, de par son positionnement géographique privilégié, Moine et Sèvre constitue une porte d'entrée sur le territoire des Mayennes et un vecteur essentiel du développement global.

À l'échelle des Mayennes, les élus ont fait le choix d'affirmer et de développer le modèle traditionnel des Mayennes dans un triangle actif et dynamique entre les 3 agglomérations d'Angers, Cholet et Nantes. Le scénario retenu dans le PADD s'appuie donc sur 3 axes stratégiques complémentaires :

- L'économie, avec une complémentarité entre le productif et le résidentiel
- L'instauration du dialogue et la coopération renforcée avec les territoires voisins, notamment l'agglomération choletaise, le vignoble nantais et le Nord Vendée pour la partie des Mayennes qui intéresse Moine et Sèvre
- L'organisation du territoire des Mayennes autour de quelques polarités urbaines, limitées en nombre, et porteuses du développement économique et résidentiel du territoire.

Sur la Communauté de Communes Moine et Sèvre, deux polarités sont identifiées par le SCOT du Pays des Mayennes : une polarité principale St Macaire-St André, 1^{er} pôle urbain des Mayennes et une polarité secondaire, St Germain – Montfaucon-Montigné, à vocation plus nettement industrielle.

Au travers d'orientations ou de recommandations, le SCOT du Pays des Mayennes encadre très précisément les évolutions des territoires concernés, dans tous les domaines de l'urbanisme, de l'économie, de l'environnement et de l'aménagement au sens large.

Ainsi, dans une logique globale de réduction de la consommation d'espace agricole induite par la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) de 2010, le SCOT du Pays des Mayennes fixe des objectifs globaux de consommation d'espaces tant pour l'activité économique que pour le développement résidentiel.

Ces objectifs globaux sont déclinés à l'échelle de chaque communauté de communes, avec sur la partie résidentielle une orientation de déclinaison interne.

C. Le Projet de Territoire de la CCMS

En parallèle de leur participation à l'élaboration du SCOT du Pays des Mauges, les élus de la Communauté de Communes Moine et Sèvre ont fait le choix d'élaborer leur projet de territoire afin de donner les lignes directrices du développement stratégique de Moine et Sèvre sur les 15 à 20 ans à venir.

Il s'agissait par ce travail de prendre en main son destin, d'affirmer l'identité de Moine et Sèvre, de parler d'une seule voix pour ainsi mieux se faire entendre à l'extérieur du territoire et d'être en capacité de représenter Moine et Sèvre dans les discussions avec les territoires voisins.

Initié au début de l'année 2010, ce travail a duré 3 ans et a mobilisé la majorité des élus municipaux du territoire ainsi que plusieurs organismes extérieurs et associations locales impliquées dans le développement local de Moine et Sèvre. De nombreux groupes de travail ont vu le jour et se sont réunis pour élaborer une stratégie globale dans un premier temps, puis sa déclinaison concrète en actions opérationnelles.

La stratégie de Moine et Sèvre déclinée dans le projet de territoire se développe autour de 5 objectifs principaux :

- Poursuivre et affirmer le développement économique du territoire
- Organiser le développement de la population en créant 2 pôles urbains : St Macaire-St André d'une part et St Germain – Montfaucon-Montigné d'autre part
- Organiser la répartition des services sur le territoire grâce à la notion de quartiers (pour sortir du x10 systématique)
- Développer et conforter le sentiment d'appartenance au territoire en permettant à chacun d'y trouver sa place
- Engager le dialogue et la coopération avec nos voisins : l'agglomération choletaise, le vignoble nantais, le nord Vendée et le Pays des Mauges et ses communautés.

La réflexion sur l'urbanisme a alors démarré avec la constitution d'un groupe de travail qui a réfléchi sur l'urbanisation des différentes communes et les possibilités d'évolution en tenant compte des contraintes réglementaires nouvelles ainsi que des exigences à venir du SCOT. Ce travail a tout naturellement débouché fin 2012 sur une prise de compétence en matière d'urbanisme et sur l'élaboration à venir du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le projet de territoire a été présenté, le 24 janvier 2013, recouvre aujourd'hui 66 actions couvrant 3 axes forts : Urbanisme (Du SCOT au PLU), Développement économique et Services à la population, et un axe transversal de préservation de la vitalité du tissu social et associatif propre à notre territoire.

Ces 66 actions sont de portée variable (orientations stratégiques, investissements lourds, petits investissements ou fonctionnement nouveau), certaines actions restant volontairement de compétence communale. Elles ont en outre fait l'objet d'un travail de priorisation et de calendrier (engagement immédiat dès 2013 – à prévoir en 2014 ou post 2014) afin d'être en capacité de mettre en route très rapidement de nouveaux chantiers.

C'est ainsi que certains sujets ont déjà fait l'objet d'un commencement d'exécution au cours de l'année 2013 : Prescription du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, le Schéma intercommunal des sentiers de randonnée ou l'étude pré-opérationnelle d'aménagement numérique en sont les meilleurs exemples.

III. OBJECTIFS ET ORGANISATION DE L'OPERATION

A. Objectifs de l'Opération

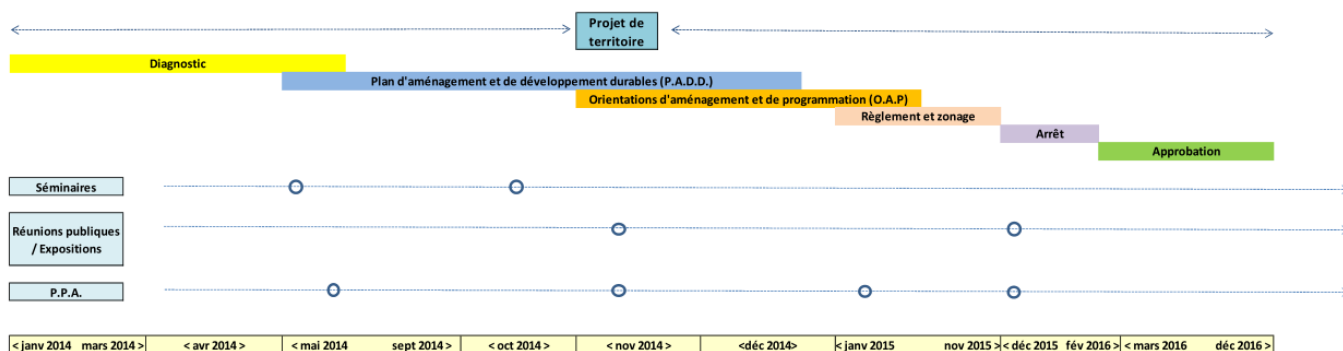
Cette opération s'inscrit dans l'objectif stratégique plus général de densification des bourgs des communes de la Communauté de Communes Moine et Sèvre qui se décline en trois objectifs opérationnels :

- Identifier les parcelles disponibles à l'urbanisation au sein des bourgs
- Favoriser l'adhésion de la population à la démarche de densification de l'urbanisation
- Alimenter les travaux d'élaboration du PLU

La communauté de Communes Moine et Sèvre a pris la compétence PLU le 19 septembre 2013 et débuté à la suite la procédure d'élaboration du Plan local d'Urbanisme intercommunal. Cette étude a été confiée à un groupement de bureau d'études représenté par Vu d'ici et comprenant les bureaux suivants : Futur Ouest, Ouest Am', Tavernier Paysages, Atelier Du Lieu et Guy Taïeb Conseil. Le volet agricole est confié à la Chambre d'Agriculture.

L'objectif de la Communauté de Communes est de pouvoir approuver le PLUi avant la fin de l'année 2016 comme l'indique le synoptique ci-dessous.

Schéma synoptique du processus de PLUi



B. Organisation de la gouvernance de l'étude

Le prestataire travaillera en lien étroit avec le Comité de Pilotage Urbanisme et la chargée de mission PLUi. Les travaux seront soumis à la validation de la Commission Urbanisme et aux organes de la Communauté de Communes.

IV. LES ATTENTES DE LA MAÎTRISE D'OUVRAGE

A. Les missions du prestataire

Les missions confiées à l'attributaire sont :

- La mise en place d'ateliers de travail avec les habitants pour sonder leur volonté de construire sur leurs parcelles.
- La réalisation de supports de communication pour favoriser la compréhension de la démarche et la participation aux ateliers, en lien avec le service communication de la Communauté de Communes.
- L'analyse et l'extrapolation de l'examen du marché et des ateliers avec les habitants.

B. Les compétences recherchés

La Communauté de Communes Moine et Sèvre souhaite confier cette mission à un prestataire unique ou à une équipe pluridisciplinaire ayant des compétences dans les domaines suivants :

- Urbanisme
- Architecture
- Démarche participative, concertation, animation de réunions
- toutes autres compétences, non identifiées ici mais que le candidat estimerait utiles au bon déroulement de la mission.

C. Modalités de réalisation

Deux phases et une mission transversale sont identifiées pour la réalisation de cette étude.

Afin d'assurer la cohérence avec le calendrier d'élaboration du PLUi, les ateliers avec les habitants, doivent intervenir dès le mois de septembre.

1. Phase 1 : Ateliers avec les habitants

Ces ateliers se dérouleront sous forme d'entretiens individuels d'une heure entre un architecte et des habitants volontaires, sur plusieurs lieux et sur cinq journées réparties sur deux ou trois semaines afin de favoriser le bouche-à-oreille entre les sessions.

La Communauté de communes compte 9 596 ménages et un objectif de 115 entretiens est visé.

Lors de ses entretiens, le prestataire :

- Étudiera, à partir des souhaits des participants les possibilités en matière d'aménagement et de construction sur leurs parcelles, sans considération des documents d'urbanisme existants.
- Tiendra compte et veillera à diffuser une information en matière de formes urbaines, de qualité du cadre de vie, de construction, d'investissement immobilier, de réglementation de l'urbanisme
- Réalisera une modélisation en trois dimensions des projets des participants

Préalablement aux entretiens, les habitants volontaires seront rencontrés par les représentants de la Communauté de Communes pour leur rappeler les règles de la démarche (formalisées dans un contrat d'adhésion) :

- **La confidentialité de l'entretien.**
Les modélisations ne pourront pas être utilisées à des fins de communication sans l'accord des propriétaires.
- **Un travail en dehors de tout document d'Urbanisme existant.**
Les PLU communaux vont évoluer dans le PLUi et il est nécessaire que les propriétaires ne pensent pas que leur projet se réalisera nécessairement de cette manière.
- **Aucun engagement de la part de la collectivité à ce que le projet se réalise.**

A l'issue des entretiens, une fiche sera établie pour expliquer les souhaits des participants, le parti pris retenu et l'échéancier projeté par le propriétaire. Cette fiche comportera la modélisation de la parcelle et du projet (avant/après).

Pour la tenue de ces entretiens, la Communauté de communes tiendra à disposition du prestataire :

- Le cadastre numérisé du territoire
- Une connexion internet pour l'accès à des sites gratuits de géolocalisation des parcelles.

2. Phase 2 : analyse et présentation des résultats

A partir des données sur l'habitat et au regard des entretiens menés, le prestataire présentera les résultats de son analyse et le potentiel dégagé, aux élus de la Communauté de Communes à partir d'un rapport et lors de réunion de présentation suivies d'une période de question.

Ce rapport s'appuiera sur l'analyse qualitative et quantitative du tissu bâti : Surfaces moyennes et médianes des terrains en cœur de bourg et dans les lotissements, grands types de bâti (habitat groupé, intermédiaire, maisons individuelles...), capacité moyenne des logements, analyse des surfaces habitables et des niveaux de prix...

Ce rapport alimentera l'étude en cours pour la réalisation du PLUi et plus particulièrement :

- Le diagnostic
- D'éventuelles OAP
- La réflexion sur la réglementation écrite et graphique.

Il devra donc aller au-delà de la simple compilation des entretiens et dégager les tendances et possibilités d'utilisation de la division parcellaire comme outil de densification sur le territoire de la Communauté de Communes.

A cet effet, la Communauté de communes remettra au prestataire :

- Le SCOT du Pays des Mauges et le Projet de territoire de la Communauté de Communes
- Le rapport intermédiaire du diagnostic du PLUi
- Le Point d'étape de l'étude pour le Schéma d'aménagement communautaire réalisé par Anjou Urbanisme Durable.

3. Mission transversale : la Communication

La Communication est un élément primordial de cette étude puisqu'elle répond à un triple objectif :

- Faire connaître et expliquer la démarche
- Susciter la venue aux ateliers
- Faire adhérer la population aux actions de densification des bourgs

En vue des entretiens, le prestataire aidera la Communauté de Communes à élaborer un dispositif de communication et de mobilisation :

- Proposition de modalités de communication
- Élaboration d'un contenu diffusable en lien avec le service communication de la Communauté de Communes dans le respect de la charte graphique

Cette mission de communication débutera dès la phase n° 1 afin d'être effective pour la phase n° 2.

D. Les livrables

Au cours de l'étude le prestataire remettra à la Communauté de Communes les différents documents **sous format papier (2 exemplaires) et sous format électronique (Clef USB ou Cdrom)**. Pour les fichiers images, il conviendra de les remettre sous un format exploitable par la Communauté de Communes (A voir en fonction du logiciel utilisé). L'utilisation d'un logiciel libre de type Sketchup serait appréciée.

- Phase 1 : Les fiches parcellaires résultant des entretiens
- Phase 2 : Le Rapport d'analyse