

COMMUNE DE CREATION D'UNE AIRE DE VALORISATION DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

CAHIER DES CHARGES DE DESIGNATION D'UN BUREAU D'ETUDES

Préambule

Par délibération en date du 18 février 2015 (cf annexe 1), le Conseil Municipal de a décidé de mettre à l'étude la création d'une AVAP et de définir les modalités de la concertation tout au long de la procédure. Par délibération en date du 19 mars 2015 (cf annexe 2), le Conseil municipal de a décidé de constituer la Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP) en désignant nominativement ses membres.

1/ Présentation de la commune

Cette présentation figure à l'annexe 3 du présent cahier des charges.

2/ Mission du bureau d'étude

La mission proposée a pour objet la réalisation des études nécessaires à la mise en œuvre et la création d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur la commune de .

L'AVAP a pour double but, d'une part la connaissance et la description des caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères du territoire communal, pouvant permettre leur reconnaissance partagée par tous, et d'autre part, la préservation et la mise en valeur des parties du territoire qui présentent un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique, par la prise en compte de son patrimoine bâti et des espaces, dans le respect des principes du développement durable.

Contenu de la mission du bureau d'études :

- diagnostic patrimonial architectural, urbain, paysager et environnemental, sur l'ensemble du territoire communal et par quartier.
- description du bâti et typologie architecturale ;
- description de la morphologie urbaine et des espaces remarquables ;
- élaboration des règles de gestion patrimoniale ;
- constitution du dossier d'AVAP ;
- accompagnement de la collectivité maître d'ouvrage, en lien avec l'architecte des bâtiments de France, pendant l'élaboration du projet ;
- suivi de l'AVAP après étude (après arrêt projet).

2.1 – Évaluation environnementale

Le bureau d'étude devra produire une note permettant au maître d'ouvrage d'adresser à l'autorité administrative une demande de dispense d'évaluation environnementale.

2.2 – Diagnostic

Ce document spécifique, annexé au dossier de l'AVAP, non opposable aux tiers, sera constitué d'un texte et de documents graphiques.

Il est à réaliser sur l'ensemble de la Commune et découle d'une analyse préliminaire déclinée suivant deux approches patrimoniales concomitantes : architecturale et urbaine d'une part, environnementale d'autre part, les deux approches prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement qualitatif des espaces.

Comme tout diagnostic, il devra, outre la restitution des données disponibles, prendre position sur les éléments à prendre en compte pour l'établissement de l'AVAP qu'il fondera, notamment:

- Partie relative au patrimoine architectural, urbain, paysager, historique et archéologique:

- géomorphologie et structure paysagère, évolution et état de l'occupation bâtie des espaces et des sols, occupation végétale, ... ;
- histoire et logiques d'insertion dans le site, des implantations urbaines et des constructions, synthèse historique du territoire concerné (recherches relatives aux cartographies anciennes, archives,...) ;
- morphologie et typologies urbaines, éléments de structure urbaine, quartiers et monuments, espaces publics aménagés ou à aménager, analyse des perspectives urbaines remarquables, rues, places, ... ;
- typologie du bâti (architecture exceptionnelle, remarquable, d'accompagnement, ... volumes, couvertures, façades, éléments singuliers du patrimoine architectural) et, par type, qualité d'habitabilité, qualité thermique, qualité architecturale du bâti,... ;cet inventaire se fera également en prévision d'éventuelles demandes de labellisation au titre du patrimoine du 20^è siècle ;
- archéologie (sites, immeubles, vestiges,...),... ;
- éléments singuliers du patrimoine rural (chemins, petit patrimoine, mémoire des lieux, intérêt artisanal, industriel, agricole...) ;
- patrimoines protégés (monuments historiques, sites, ...).

- Partie relative au patrimoine environnemental et développement durable:

- climat (en tant que facteur de l'organisation des espaces et du paysage) ;
- flore (en tant que spécification des paysages) ;
- éléments du patrimoine naturel (site, cours d'eau, boisement, alignement..., biotopes d'espèces protégées), ... installations classées, risques naturels...

- analyse des tissus bâtis et des espaces au regard de leur capacité esthétique et paysagère à recevoir des installations nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables ;
- analyse de l'implantation des constructions, des modes constructifs existants et des matériaux utilisés précisant, si judicieux, l'époque de construction des bâtiments, et permettant de déterminer des qualités et objectifs d'économie d'énergie ;

- Synthèse du diagnostic:

En conclusion des analyses préliminaires et du diagnostic, la synthèse constitue le cadre que les partenaires se donnent pour construire le projet d'AVAP. Elle sera reprise en introduction du rapport de présentation.

Dans tous les cas, on se doit de rappeler que l'AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect des principes du développement durable, et qu'elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental prenant en compte les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement qualitatif des espaces.

2.3 – Constitution du dossier de l'AVAP

- Le rapport de présentation:

- Le nom générique du document devra mentionner le terme «Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)» et identifier le territoire concerné, voire le projet « AVAP de la Commune de » ;
- Les particularités patrimoniales essentielles du territoire (telles que définies par l'article L 642-1 du code du patrimoine) qu'elles soient géographiques, paysagères, urbaines, architecturales, archéologiques, historiques, culturelles,... en synthèse du diagnostic patrimonial, et environnemental ;
- Les motifs de la création de l'AVAP (*tels que formulés au moment de l'appel à candidature et précisés à l'éclairage de l'avancement du projet*); l'état initial des protections ;
- Les objectifs qui ont présidé à la délimitation du périmètre de l'AVAP et aux mesures envisagées pour la protection et la mise en valeur du patrimoine, la gestion qualitative de l'architecture et l'aménagement des espaces, dans le respect des objectifs de développement durable.

Pour mémoire, le rapport de présentation doit traiter de manière synthétique l'ensemble des sujets abordés dans le cadre du diagnostic, au risque d'une invalidation de l'AVAP par la juridiction administrative.

- Le règlement écrit :

Le règlement devra établir clairement les enjeux de l'Aire au regard de la maîtrise de son évolution, et les enjeux d'une gestion cohérente des patrimoines et de leur environnement: relation

ville - paysage, relation architecture - développement urbain, relation bâti - espaces. Il mettra en évidence les règles à respecter pour l'évolution « durable » du bâti ancien et celles à mettre en œuvre pour la « durabilité » des constructions nouvelles. Il pourra permettre l'introduction de dispositifs relatifs aux énergies renouvelables.

- Les dispositions générales auront pour but de clarifier la portée juridique de l'AVAP, le cadre législatif, les incidences sur les autres règles applicables sur le territoire communal,...

- Les prescriptions devront être justifiées et limitées aux enjeux mêmes de l'AVAP. Elles pourront être accompagnées de précisions ou illustrations, et pourront être déclinées par quartier. Elles resteront simples et justifiées par la description des caractéristiques patrimoniales, architecturales, urbaines et techniques.

- prescriptions liées à la protection et la conservation des patrimoines existants : architectural, urbain, paysager, archéologique...
- prescriptions liées à la qualité architecturale des constructions nouvelles et à l'aménagement des espaces urbains ou naturels,...
- prescriptions liées à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux,...

Les prescriptions écrites peuvent s'exprimer sous forme de dispositions-cadres à condition que celles-ci soient sans ambiguïté pour l'exercice de l'instruction et la production de l'avis de l'ABF, qui devra disposer de possibilités d'adaptation.

- Les documents graphiques :

- Plan de délimitation (*échelles : 1/5 000 et 2 000 ème*): il fera apparaître la délimitation de l'Aire (*et des secteurs, quartiers et lieux-dits qui la composent, le cas échéant*), résultant de l'étude approfondie des éléments du patrimoine à mettre en valeur. Ce document délimitera, le cas échéant, des secteurs clairement identifiés basés sur les quartiers existants, renvoyant aux règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, ou installations visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux;
- Plans de détails des différentes zones ou quartiers : ils devront être précis et lisibles à la parcelle (*échelle: 1/1 000 ou 500 ème*). Leur informations devront être détaillées et leurs légendes pourront notamment lister les typologies de constructions ainsi que les dispositions propres aux immeubles devant répondre, selon leur niveau d'intérêt patrimonial, à des prescriptions particulières;
- Plan des protections subsistantes après la création de l'AVAP: Il fera apparaître les limites communales et l'ensemble des protections « actives » mises en œuvre sur le territoire communal (*échelle: 5 000 ème*);
- Plans de détail: Ils présenteront les éléments du patrimoine (y compris les espaces publics) faisant l'objet d'un traitement réglementaire particulier. (*échelles : 500, 200, 100 ème suivant le cas*)

Les documents graphiques et le règlement écrit, éléments opposables, feront l'objet d'une mise en forme simple, pratique et pédagogique, en collaboration étroite avec l'architecte des bâtiments de France.

Il conviendra d'une manière générale de faire en sorte que les documents graphiques présentent explicitement les caractéristiques essentielles des patrimoines paysagers, urbains, et architecturaux de la commune.

2.4 – Suivi de l'AVAP pendant l'élaboration du projet

Le suivi de l'étude sera effectué par la Commission Locale de l'AVAP (CLAVAP), créée par DCM du 19 mars 2015 et un comité technique restreint (composé d'élus municipaux, de la DRAC, de l'architecte des bâtiments de France et d'agents municipaux).

La mission d'étude comportera, outre le travail d'inventaire, de diagnostic et la réalisation du dossier, la préparation et l'animation des réunions de la CLAVAP, du comité technique restreint, des conseils municipaux dédiés, la rédaction des procès-verbaux (soumis à validation de la commune et de l'ABF). Ces réunions seront organisées en nombre suffisant pour mener à bien l'ensemble de la procédure.

La mission comprendra en outre un volet concertation avec la population, à mettre en œuvre pendant toute la durée de la procédure (modalités de concertation précisées lors du CM du 18 février 2015 comprenant : 3 réunions publiques, 2 expositions thématiques vulgarisatrices et pédagogiques (sous forme de supports graphiques), communication via le site internet et les publications de la ville, actions de médiation en lien avec la programmation du service de valorisation du patrimoine, presse locale...

2.5 – Suivi de l'AVAP après étude

Les prestations du bureau d'étude comprendront :

- L'aide à la commune dans le cadre des diverses procédures de consultation et d'enquête publique ;
- La présentation à la Commission régionale du patrimoine et des sites ;
- La correction des documents pour mise au point définitive du dossier ;
- La fourniture de panneaux d'exposition nécessaires à l'information du public ;
- Le bureau d'étude produira un document synthétique de l'AVAP en vue de la rédaction d'une plaquette de sensibilisation diffusée aux pétitionnaires.
- L'édition des documents nécessaires aux différentes consultations ;
- L'édition finale du dossier définitif en 10 exemplaires pour: la commune (3 exemplaires), le Préfet de département, le STAP, la DDTM, la DREAL, la DRAC, la Direction Générale des Patrimoines (du Ministère de la culture), Lorient Agglomération.

- L'ensemble du dossier sera également rendu sous format numérique selon les conditions suivantes :

Les données fournies devront pouvoir s'intégrer dans le SIG intercommunal et dans la base communale. Pour cela, la donnée devra être fournie au format Shape avec les attributs renseignés, les coordonnées seront exprimées en mètre, dans le même système de projection que celui utilisé pour le plan cadastral : la projection Lambert 93 conique conforme 48 zone 7 (RGF93CC48 ou RGF93Zone7). Lorsque des objets présentent une limite commune, celle-ci doit être dupliquée de manière rigoureusement identique autant de fois qu'il le faut, y compris dans le cas de deux surfaces contiguës. Les métadonnées devront être fournies pour chaque couche selon la norme ISO 19115 – ISO 19139 en xml. Les plans de type autocad (.dwg) ou microstation (.dgn) seront également fournis avec la projection RGF93 CC48 (pas de fichier dessin).

D'autre part, une attention particulière sera apportée au partage de géométrie entre le plan cadastral et la donnée numérisée. Lorsque des objets graphiques s'appuient sur des objets du plan cadastral (ex : limite de zonage et limite de parcelle), leur saisie devra utiliser tous les points ayant servi à la construction des parcelles cadastrales.

En résumé, les points essentiels relatifs à l'informatique sont :

- Format Shape
- La mise en page au format PDF
- RGF93CC48 pour le système de coordonnées, exprimé en mètre
- Les métadonnées
- Limite commune entre deux objets : limite dupliquée à l'identique

3/ délais d'exécution

Chaque candidat proposera un planning du déroulement de l'étude aussi précis que possible, et détaillé par phase. Il devra tenir compte des délais de procédure imposés par les textes en vigueur *et de la date butoir imposée par la collectivité (le 31 décembre 2018)*.

Selon le stade administratif d'avancement du projet, les délais peuvent être estimés comme suit:

- Présentation du bureau d'études à la commission locale de l'AVAP : 1 CLAVAP ;
- Phase diagnostic : analyses préliminaires, proposition de délimitation et synthèse du diagnostic : 6 mois (3 comités techniques restreints, visite sur sites, 2 CLAVAP, 1 réunion publique) ;
- Constitution et mise en forme du dossier jusqu'à l'enquête publique : présentation à la commission locale de l'AVAP (CLAVAP), délibération du Conseil municipal sur le projet arrêté, passage en Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS), examen par les personnes publiques, délibération du Conseil municipal sur le projet éventuellement modifié, enquête publique : 12 mois (6 comités techniques restreints, 1 visite sur sites (CRPS), 1 CLAVAP, 1 réunion publique, 2 conseils municipaux) ;
- Constitution du dossier définitif jusqu'à la création de l'AVAP : nouvelle présentation à la CLAVAP, demande de l'avis du Préfet de département et ultime délibération du Conseil municipal sur la création de l'AVAP : 6 mois (2 comités techniques restreints, 1 CLAVAP, 1 réunion publique, 1 conseil municipal pour création de l'AVAP).

En synthèse, le nombre minimum de réunions envisagé est le suivant : 4 CLAVAP, 11 comités techniques restreints, 2 visites sur sites, 1 CRPS, 3 réunions publiques, 2 voire 3 conseils municipaux. L'offre devra faire apparaître le coût d'une réunion supplémentaire. La Commune se réserve la possibilité de modifier à la hausse ou à la baisse le nombre de réunions envisagées.

Le chargé d'étude devra remettre les exemplaires du dossier définitif à la commune qui se chargera de les adresser aux personnes et services destinataires.

Les délais de la dernière phase d'instruction et de création sont subordonnés au déroulement de la procédure administrative.

4/ Options

4.1 – Etudes préalables d'aménagement de secteurs urbains

Propositions d'études préalables d'aménagement (esquisses) de secteurs urbains : les quais, le jardin des remparts, la place de et de l'hôtel de ville, les abords de l'église de .

4.2 – Périmètres de Protection Modifié (PPM)

En parallèle à l'étude d'AVAP, le bureau d'étude devra élaborer des périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques protégés. Cette étude, en vue de rectifier ou de supprimer les parties résiduelles des périmètres des abords de ces monuments subsistants au dehors du périmètre de l'AVAP sera réalisée sur proposition de l'architecte des bâtiments de France et validée par ce dernier. Le bureau d'étude réalisera un dossier par proposition de PPM.

5/ Documents remis au titulaire

La Commune remettra au titulaire du marché les documents d'urbanisme en vigueur (PLU), le porter à connaissance, les éléments constitutifs des différentes études précédentes éventuelles sur le territoire, le fonds des plans cadastraux communaux sous forme informatique au format.dwg.

La Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bretagne remettra, le cas échéant, au titulaire du marché les textes réglementaires relatifs aux AVAP, loi, décrets, circulaires, la liste des édifices protégés au titre des monuments historiques et des sites archéologiques.