Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

République Française
Département MORBIHAN
Commune de Silfiac

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 06/07/2026

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
11	11	10

Vote
A la majorité Pour : 8 Contre : 2 Abstention : 1

Acte rendu exécutoire après dépôt en SOUS-PREFECTURE DU MORBIHAN
Le : 07/07/2026
Et
Publication ou notification du :

L'an 2026, le 6 Juillet à 19:00, le Conseil Municipal de la Commune de Silfiac s'est réuni à la MAIRIE DE SILFIAC, lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur CONSTANT Olivier, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 29/06/2026. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 29/06/2026.

Présents : M. CONSTANT Olivier, Maire, Mmes : BASCOU Pascale, DENAUX Josiane, GUILLEMOT Claire, LE LAMER Isabelle, MCCATER Caely, PERRET Camille, MM : COCHEREL Christophe, COTTON Claude, DAVID François, JAKOB-BAMBERG Rupert

A été nommée secrétaire : Mme LE LAMER Isabelle

– Habiter autrement à Silfiac, appel à maîtrise d'œuvre

Comptant moins de 500 habitants, Silfiac doit au volontarisme et à l'imagination de ses maires et conseils municipaux successifs de n'être pas devenue, comme de nombreuses communes rurales de taille comparable, une commune sans vie, recherchée essentiellement pour sa tranquillité.
En travaillant sans relâche à attirer de nouveaux habitants, ils ont préservé son école à trois classes, son « dernier » commerce « épicerie-bar-dépôt de pain », son esprit d'ouverture et son goût pour l'innovation.

Sous leur impulsion, Silfiac a pris plus que sa part aux nécessaires transitions vers un mode de vie plus durable. Ce faisant, elle s'est forgée une identité originale, faite de diversité, d'audace et d'art du « vivre ensemble », dans le respect des différences.

Cette identité constitue aujourd'hui son principal atout pour attirer de nouveaux habitants. Elle peut répondre aux aspirations d'un nombre croissant de nos contemporains, notamment en termes d'habitat à faible coût et à faible empreinte environnementale.

C'est pourquoi le précédent conseil municipal a soutenu, du début à la fin de son mandat, la préparation d'un ambitieux projet d'habitat innovant, visant à associer habitat léger et habitat partagé, tout en curant un immense bâti situé à l'orée du bourg, laissé à l'abandon depuis plus de 20 ans par ses propriétaires successifs au point de menacer la sécurité publique : la ferme Coguic ou Le Coguic.

Les grands contours de ce projet lui ont été présenté en bureau municipal, ouvert à Silfiac à tous les conseillers, en 2022. Cette présentation a donné le coup d'envoi à un immense travail de préparation jalonné de plusieurs étapes décisives. Successivement, le conseil municipal de Silfiac a ainsi approuvé :

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

- l'acquisition de la parcelle ZO 49 dit « ferme Coguic » comportant l'ensemble du bâti (première délibération du 09/06/2023) ;
- la mobilisation de l'aide de la Fondation de France (délibération du 24/10/2024) pour mener à bien la phase d'émergence et de structuration du projet, phase qui s'achève aujourd'hui ;
- la modification du PLUi créant la zone UBHD autorisant la création d'habitat démontable sur la partie urbanisable des parcelles ZO 6 et ZO 49.

Il est à noter que ce travail de préparation puis de structuration et d'émergence n'a coûté à la commune que :

- 6550,80 € pour étayer le bâtiment principal de l'ancienne ferme, quelques jours après son acquisition, en mars 2025 ; pour d'évidentes raisons de sécurité, ces frais auraient dû être engagés même en l'absence d'acquisition ou de projet ;
- 1250 € pour couvrir les frais, postaux et légaux, assumés par les précédents propriétaires de la parcelle ZO 49 à l'occasion de sa cession à la commune ; le coût de cette acquisition s'est limité à cette somme ;
- 15480 € d'assistance à maîtrise d'ouvrage, couverts quasi-intégralement par une subvention de la Fondation de France, d'un montant de 15 000 euros.

C'est chiffres montrent qu'imagination peut rimer avec bonne gestion.

Ce projet est original jusque dans sa préparation. Sa phase d'émergence et de structuration a été accompagnée par l'association L'Echohabitants et le bureau d'études et d'architecture Graine d'habitants, qui en ont assuré l'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ces deux structures sont adossées à l'association national Habitat Partagé France et sont fortes d'une longue expérience dans le montage de projets complexes d'habitats collectifs, souvent liés à la rénovation de bâtis anciens. Elles sont capables d'apporter à la commune et à sa future maîtrise d'œuvre les compétences qui pourront leur manquer en matière de sélection de la maîtrise d'œuvre, d'animation de groupes de travail, de gouvernance, de montage juridique et de montage financier.

Lancée lors de portes ouvertes très médiatisées organisées sur le site en juin 2025, cette phase d'émergence et de structuration a permis de préciser en 6 ateliers les contours du projet avec un groupe de futurs habitants ayant fluctué entre 4 et 8 participants. Procédant de cette façon – ce que font peu de maître d'ouvrage – la commune s'est donnée toutes les chances de ne pas manquer sa cible. Elle anticipe ainsi également la gestion collective des parties communes des futurs habitats.

Cette phase a donné lieu à une synthèse présentée le jeudi 28 mai 2026 aux principaux partenaires techniques et financiers de la commune. Outre 3 futurs habitants et 5 représentants du conseil municipal, étaient présents à cette réunion :

- Kristell Jamme, directrice du CAUE 56,
- Sophie Cajelot-Boun, urbaniste-conseil responsable du secteur de Silfiac au CAUE 56,
- Véronique Le Bars, architecte au CAUE 56,
- Aude Moysan, directrice de l'urbanisme à Pontivy Communauté,
- Anthony Bessin, chargé de projet « Villages d'avenir » à la Sous-Préfecture de Pontivy,
- Agathe Lahille, chargée du projet de territoire Pontivy Communauté
- Francis Morin, en charge du programme européen Leader au Pays de Pontivy,
- Cécile Jamoneau, animatrice de secteur de l'association BRUDED.

Olivier Quéro et Cindy Thomas, responsables du secteur de Silfiac pour la Région Bretagne, ont été destinataires de cette synthèse.
Toutes et tous ont jugé le projet conforme aux objectifs de leurs organisations et, sous réserve de son instruction dans les règles une fois le dossier finalisé par une maîtrise d'œuvre qualifiée, susceptible d'obtenir de leur part toutes les autorisations nécessaires et toutes les subventions fléchées.
Au cours des dernières semaines, ils ont communiqué aux assistants à maîtrise d'ouvrage leur demandes d'ajustements et de corrections, qui n'ont modifié le projet qu'à la marge.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Cette synthèse a été présentée et longuement débattue en bureau municipal, ouvert à tous les conseillers municipaux, le lundi 11 juin 2026. 10 étaient présents. Leurs remarques ont également été prises en compte.

Tous ces échanges ont abouti à la rédaction du cahier des charges de consultation MOE (maîtrise d'œuvre) soumis ce jour à l'approbation du conseil municipal. Il a été relu et validé par les urbanistes-architectes référents du CAUE 56.

Ce cahier des charges est présenté au conseil municipal par Olivier Cencetti, de l'association L'Echohabitants, et Émeline Pottier, du bureau d'études et d'architecture Graine d'habitant. Il est annexé à la présente délibération. Parmi ses caractéristiques principales, figurent :

- la création de 10 à 12 lots destinés à de l'habitat léger/démontable, d'une taille pouvant aller de 250 à 400 m² ;
- l'aménagement de voies d'accès, non imperméabilisées, et l'acheminement des réseaux ;
- l'aménagement de parties communes (salle de réunion, buanderie, sanitaires, chambre d'amis, cellier…) dans une partie des bâtiments anciens ;
- l'aménagement de communs (potagers, verger…) sur les terrains environnants ;
- la mise en réserve des bâtiments au sud de la parcelle pour de futurs projets d'habitats partagés ;
- la création de trois lots supplémentaires découpés sur la parcelle ZO 4 et mis en réserve pour de l'habitat conventionnel, social ou non (sous réserve de l'acquisition de cette parcelle par la commune) ;
- le phasage de la maîtrise d'œuvre en une tranche ferme correspondant à la vérification de la faisabilité technique et financière du projet et trois tranches optionnelles couvrant sa réalisation ; il permettra au conseil municipal, au terme de la tranche ferme ainsi qu'à chaque étape décisive du projet, de se prononcer à nouveau sur celui-ci.

De fait, le maire précise que le projet n'est pas figé et que la maîtrise d'œuvre aura notamment pour mission de vérifier la faisabilité technique et les coûts de rénovation ou de sauvegarde des bâtiments anciens. En cas de décalage important avec les estimations figurant dans le cahier des charges, le projet pourrait être profondément revu.
Les récents échanges avec les organismes susceptibles de soutenir financièrement le projet (Europe, État, Région, Département, Communauté de communes) laissent entrevoir la possibilité d'un soutien proche du plafond légal de 80 %. Quoi qu'il en soit, le maire se fixe l'objectif d'un reste-à-charge maximum pour la commune de 220 000 €/HT, amortissable en une vingtaine d'années par les revenus générés en contrepartie de la mise à disposition des lots et des équipements collectifs.

Il explique au conseil que ce taux de subvention est exceptionnel pour un projet d'aménagement et d'habitat et qu'il est lié au caractère fortement innovant et écologique du projet.
Se basant sur des exemples récents choisis dans des communes proches mais bénéficiant davantage de l'attraction de la commune centre, il explique encore au conseil que les projets de lotissements conventionnels ne sont en général aidés qu'à hauteur de 20 à 25 % et laissent au budget communal un déficit de 10 à 15 %, une fois tous les lots vendus. Aussi de tels projets ne sont pas, aujourd'hui, à la portée de la commune. Il fait aussi remarquer au conseil que les lots constructibles destinés à accueillir des constructions classiques – il en reste quelques-uns à Silfiac : un sur le lotissement Oglenn Ar Vourch', 4 ou 5 au village de Ker Joseph – ne trouvent pas preneurs.

Le maire rappelle enfin au conseil municipal qu'il lui reviendra, le moment venu, de se prononcer sur le permis d'aménager avant son dépôt ainsi que sur le budget définitif du projet, une fois connues les engagements des entreprises pressenties pour le réaliser et ceux des organismes financeurs.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

considérant,

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

- l'importance pour la commune de créer de nouvelles opportunités d'habitat pour de futurs habitants,
- la pertinence de s'adresser à des publics sensibles à leur empreinte écologique et se reconnaissant dans l'histoire et l'identité de la commune,
- les caractéristiques du projet « Habiter autrement à Silfiac » avec sa douzaine de lots destinés à de l'habitat léger/démontable, ses parties communes aménagées dans les bâtiments anciens, ses autres communs imaginés sur les terrains environnants, ses bâtiments mis en réserve pour de futurs projets d'habitats partagés, ses trois lots supplémentaires découpés sur la parcelle ZO 4 et mis en réserve pour de l'habitat conventionnel, social ou non,
- la possibilité de voir un tel projet largement soutenu par les partenaires institutionnels de la commune,
- le phasage de la mission de maîtrise d'œuvre en une tranche ferme et trois tranches optionnelles,

approuve

- la cahier des charges d'un appel d'offre à maîtrise d'œuvre à la réalisation du projet « Habiter autrement à Silfiac » ;
- le lancement de cet appel d'offres en septembre 2026,

charge le maire de réaliser tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures

Pour copie conforme :
En mairie, le 07/07/2026
Le Maire
Olivier CONSTANT

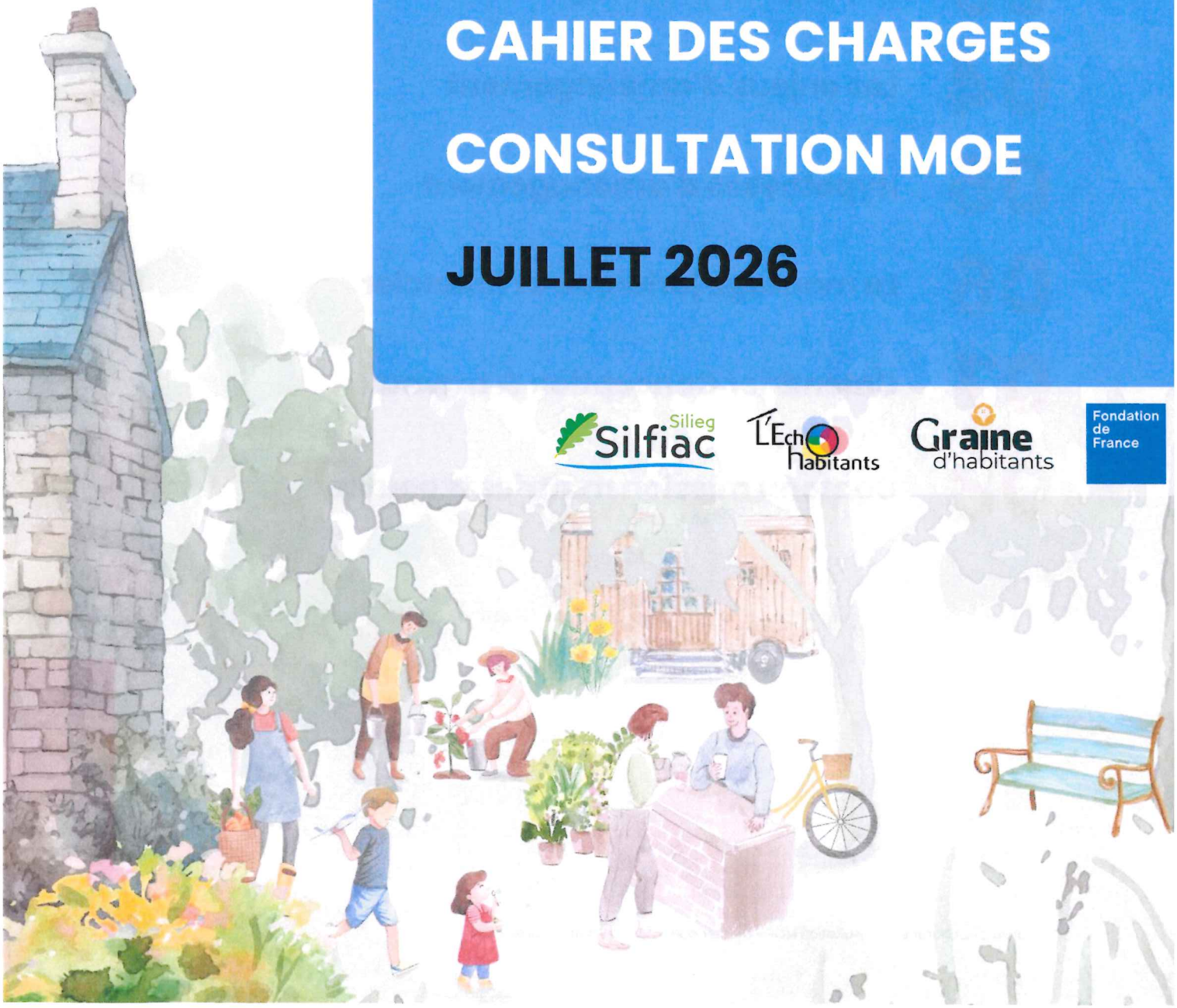


Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

HABITEZ AUTREMENT à Silfiac

CAHIER DES CHARGES
CONSULTATION MOE
JUILLET 2026

Silieg Silfiac · L'Echo Habitants · Graine d'habitants · Fondation de France



Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Sommaire

01 Genèse et gouvernance du projet P2
02 Le site et ses atouts P9
03 Le programme imaginé en co-conception P17
04 Les enjeux d'aménagement P26
05 Hypothèses d'aménagement P29
06 Le montage juridique et financier P34
07 Calendrier Conception & travaux P37
08 Contenu mission maîtrise d'oeuvre P40

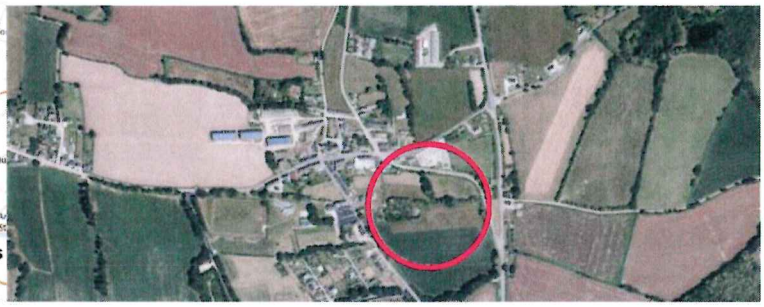
Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

1/ Genèse et gouvernance du projet

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Un projet écologique et ambitieux en cœur de bourg en centre bretagne









Commune et code postal : 56 480 Silfiac (Morbihan - Bretagne)
Nombre d'habitant·es de la commune : 22,46 km², 491 habitants (2025)

La commune de Silfiac se situe à la limite du Morbihan et limitrophe des Côtes-d'Armor. Elle fait partie du canton de Cléguérec, de l'arrondissement de Pontivy et de Pontivy communauté.

La commune a toujours été soucieuse d'inscrire ses projets d'aménagement dans le développement durable (éco-lotissement, logements partagés, etc.). Les élus souhaitent poursuivre dans cette voie en proposant la création d'un nouveau quartier composé d'habitats légers et participatifs, autour de bâtiments historiques destinés à accueillir des communs et logements. Il s'agit de répondre à la crise du marché immobilier (flambée des coûts des matériaux, hausse du prix du foncier, pénurie d'offres à l'achat comme à la location) en proposant des solutions alternatives avec une forte implication de la commune. Ce projet vise également à la revitalisation de la commune en accueillant de nouveaux habitants notamment des familles.

Il s'agit aussi, en l'intégrant dans un projet ambitieux, d'assurer la rénovation de bâtiments historiques du centre bourg comportant des éléments datant, d'après les avis recueillis, des XVIIIe et XIXe siècles (latrines et cheminées monumentales).

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le portage du projet par la commune de Silfiac



La commune est propriétaire de l'ensemble du foncier du projet. Elle souhaite, sur ce site, poursuivre les actions communales déjà engagées dans des projets précédents :

- une commune pionnière, habituée aux "premières" :
  —› l'un des 1er lotissements écologiques de Bretagne (avec Langouët) en 2007
  —› 1er ERP du Grand Ouest en paille-terre (2013)
  —› 1er Plan de Paysage Éolien de France (2021-2022)

Par ce projet, elle souhaite poursuivre une dynamique sur l'habitat vertueux avec pour intentions un projet :

- innovant
- social et inclusif
- écologique
- économe en ressources foncières grâce à la densification, la réduction d'espaces privés au profit des communs
- permettant de sauvegarder du patrimoine remarquable ou de revaloriser du bâti existant
- inscrit dans l'identité communale
- capable de répondre à une diversité d'envies et de besoins
- resserrant le tissu social et urbain

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Pour répondre à quels besoins ?

Pour les habitants

- Se réapproprier **son logement** et l'adapter à ses besoins = **sur-mesure**
- Créer des **liens de voisinage** et des **espaces communs** de qualité
- **Réduire le coût** de son logement en phase de construction comme d'utilisation
- **Participer** à la vie de quartier
- S'impliquer dans une **démarche participative**
- **Réduire** leur **empreinte environnementale**

Pour la collectivité

- Renforcer le **vivre-ensemble** et l'implication citoyenne
- Favoriser la **mixité des publics**
- Rendre la propriété **accessible** aux jeunes ménages, aux personnes seules, aux familles monoparentales, ...
- **Revitaliser** des centres, du bâti ancien, impulser une nouvelle dynamique
- Concilier **enjeux environnementaux et sociaux**

Un projet accompagné par des AMO

La collectivité de Silfiac a fait le choix d'être accompagné par un Assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO)
Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est portée par un binôme d'accompagnateurs :

L'Echo habitants

Olivier Cencetti de L'Echo-Habitants, association qui a pour objet de développer des projets d'habitats sociaux et écologiques sous forme collective à travers une démarche participative impliquant les habitants à toutes les phases de la démarche, ou les y associant.

L'association, créée en 2006 à l'initiative d'Olivier Cencetti, a vocation à promouvoir l'habitat social et solidaire, à accompagner associations ou groupes d'habitants, acteurs professionnels de l'habitat et collectivités locales, tous désireux de mettre en œuvre des projets d'habitat participatif, groupé, solidaire et coopératif.
Il est spécialisé en montage juridique et financier.

Graine d'habitants

Emeline Pothier, entreprise individuelle Graine d'habitants, spécialisée en conception de rénovations durables et AMO de projets participatifs.
Elle accompagne le collectif en animant des ateliers participatifs et participe à l'élaboration d'un programme fonctionnel et architectural élaboré en co-conception avec les différentes parties prenantes du projet.

Cette équipe accompagne la mairie et le collectif d'habitants depuis l'initiative communale jusqu'à aujourd'hui.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Communication et émergence du projet

Après une première phase de communication sur le projet auprès du grand public lors d'une réunion de présentation fin Juin 2025, un petit groupe d'habitants s'est réuni avec l'AMO et la collectivité pour travailler lors d'ateliers d'émergence du projet.
Ces ateliers auront permis d'aborder différents points : les valeurs en commun, les intentions partagées, la lecture sensible et réglementaires du site, les besoins individuels et collectifs, le montage juridique et financier.

Au terme de cette phase, le travail a été présenté au CAUE et à divers partenaires. Ce travail de co-conception a permis d'aboutir à la rédaction du cahier des charges ici présent à destination de la future maîtrise d'oeuvre de conception et réalisation du projet.

Actuellement, les habitants mobilisés sur ce projet sont de futurs habitants qui souhaitent vivre sur la partie habitat léger et avoir l'usage des communs et autres espaces extérieurs. Ce noyau dur actuel d'habitants compte 3-4 foyers. Le groupe, la collectivité et les AMO poursuivent leur travail de communication pour agrandir le collectif. Celui-ci se constituera prochainement en association habitante. Les futures phases d'accueil de nouveaux habitants feront l'objet d'un travail de co-construction entre la commune et le collectif d'habitants. Les critères d'intégration et les modalités d'élargissement du groupe seront définis collectivement, avec pour objectif de garantir la diversité des profils de ménages, notamment l'accueil de familles, en cohérence avec les ambitions du projet et les besoins de la commune.
(*NB : vous trouverez en annexe une page de présentation de ce collectif)*









Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Les principes de gouvernance du projet

Le projet repose sur une démarche de co-conception associant la commune qui est propriétaire du foncier, les futurs habitants, l'AMO, et la future équipe de maîtrise d'oeuvre.

La commune assurera la Maîtrise d'ouvrage du projet

Les choix de conception seront élaborés collectivement afin de concilier les attentes des futurs habitants, les objectifs portés par la collectivité et les contraintes techniques, réglementaires et financières. À la fin de chaque phase, les livrables seront présentés et validés en conseil municipal.

L'organisation précise de la gouvernance se structurera dans les prochains mois. La rédaction du bail entre collectivités et habitants permettra de préciser la gouvernance du projet et son financement.

Les habitants seront réunis en association pouvant réunir plusieurs collèges (ex: collège habitants et collège communal).

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

2/ Le site et ses atouts

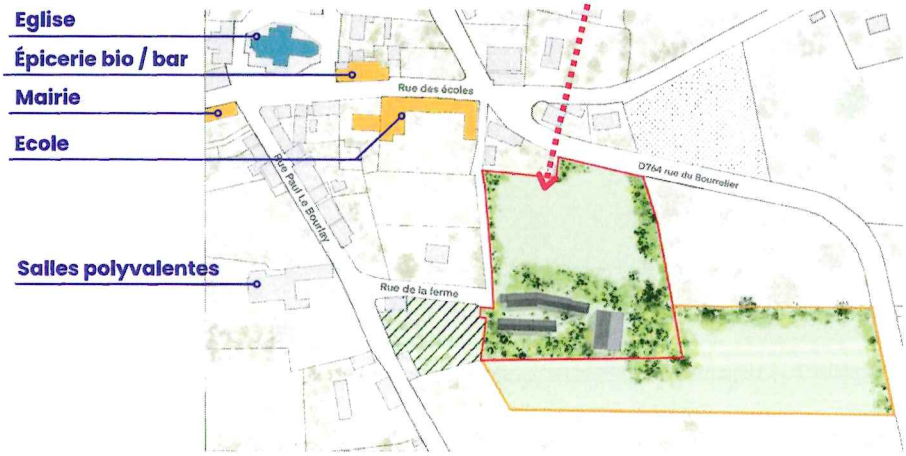
Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le site dans son environnement

Un site en cœur de bourg

L'ensemble des parcelles dédiées au programme sont situées en lisière de bourg dans un environnement naturel, à quelques centaines de mètres de l'école, la mairie, le bar-épicerie bio, les salles d'activités, le bar associatif culturel, les jardins partagés communaux, les chemins de randonnée, le lotissement écologique...





Vues et accès environnement proche



Proximité de l'école sur les hauteurs au nord-ouest du site. Impasse empruntée par les scolaires





Au nord du site peu de vis-à-vis.
2 à 3 habitations





Site situé en entrée de bourg depuis la départementale D764 à l'Est



Rue de la ferme signalée comme impasse, peu de passage

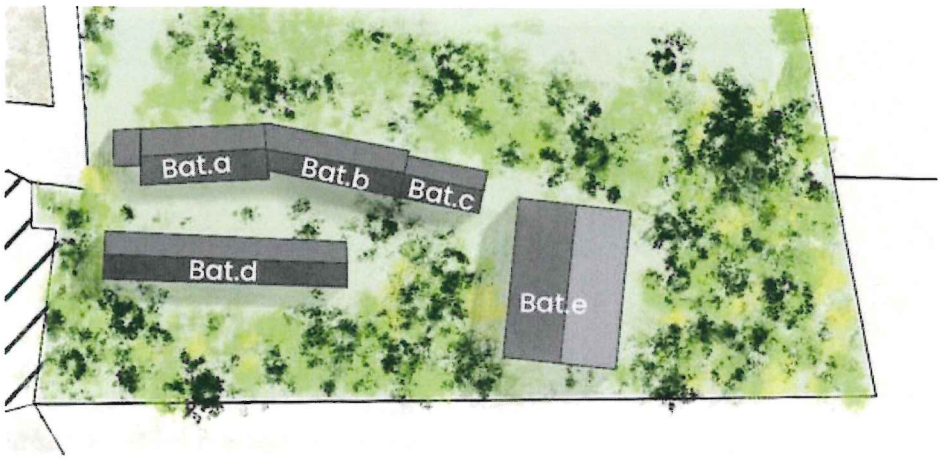


Proximité avec les salles polyvalentes communales et parkings publics



Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Les bâtiments existants et devenir de l'ancien manoir



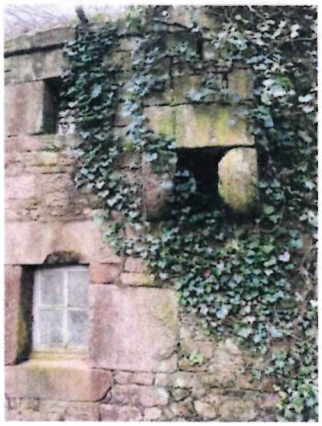
Les bâtiments existants du site :

Nous distinguons plusieurs bâtiments sur le site :

- bâtiment a / l'ancien manoir sur deux niveaux + combles. La collectivité envisageait la rénovation de ce grand bâtiment qui représente un intérêt patrimonial évident. Il occupe une surface au sol d'environ 280 m2. Durant le mois de février, l'état de l'ancien manoir s'est de nouveau dégradé. La charpente s'est en partie effondrée vers l'intérieur du bâti et a de nouveau impacté les murs périphériques. L'entreprise qui avait précédemment étayé le bâti a renforcé celui-ci et signalé l'enjeu de plus en plus pressant de le sécuriser. La charpente peut à tout moment finir de tomber et entraîner avec elle les murs pignons.
Compte tenu de sa dégradation au fil des mois, il a été décidé de le démolir.







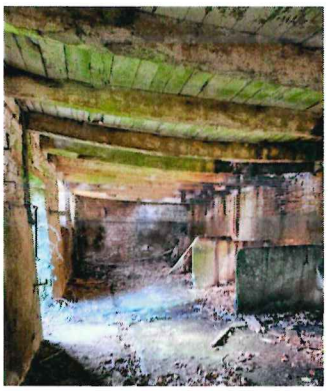
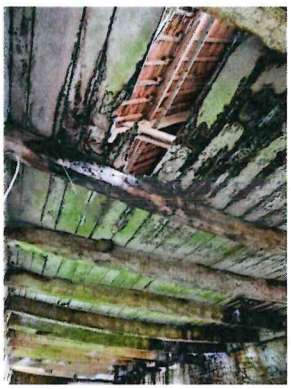
Détail de façade nord et latrines



Flissure verticale en pignon Est et raccord avec bâti b/ mitoyen

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

- bâtiment b/ accolé à ce bâtiment, un bâti utilisé en étable bovine pour la ferme, comprenant un étage pour stocker le foin.

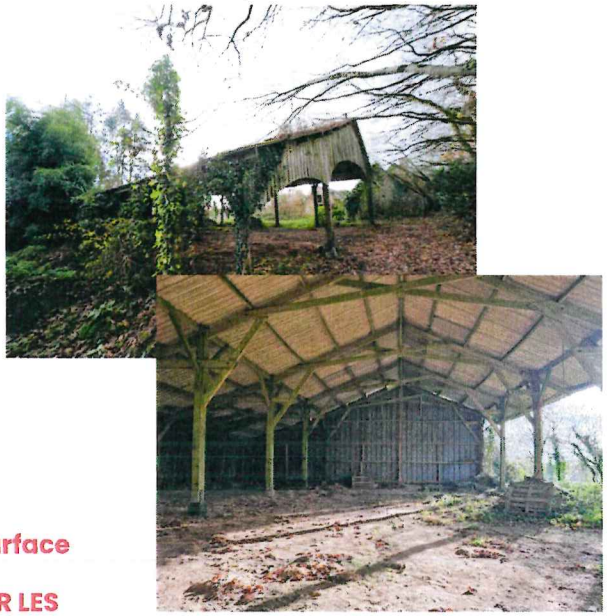
— **bâtiment c/** mitoyen de l'étable, servant au stockage du foin et de matériels agricoles.



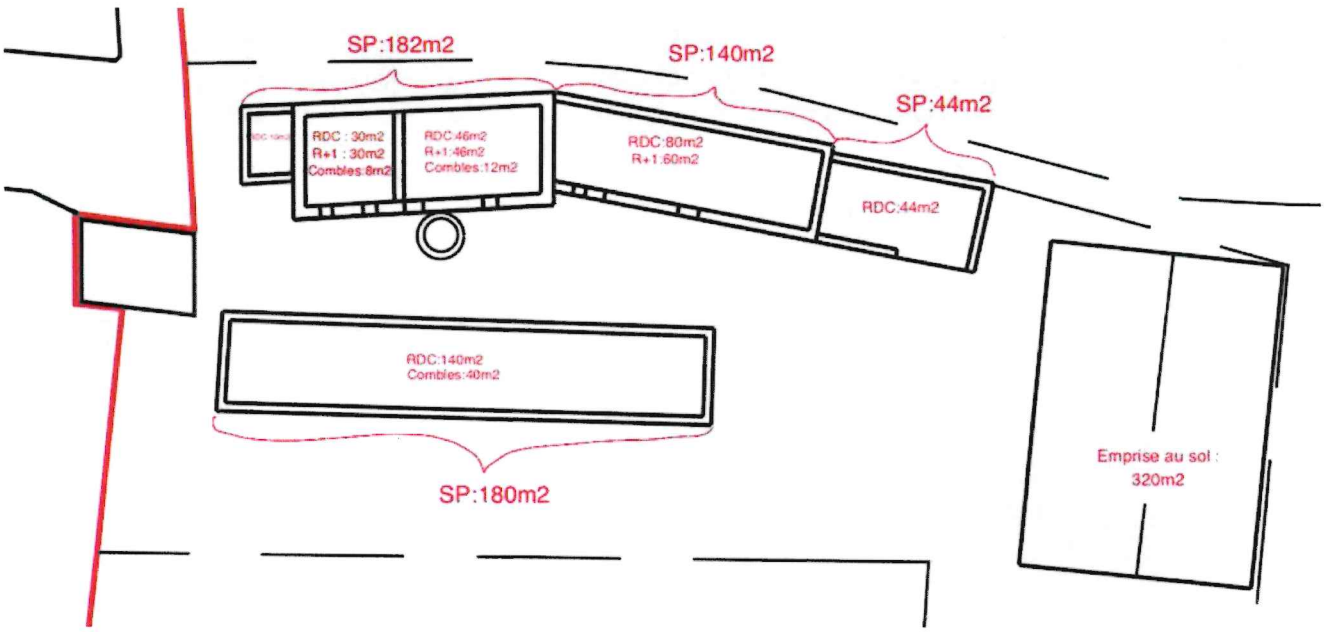
- en face, au sud, un ensemble de longères mitoyennes bâtiments d/ en maçonnerie traditionnelle avec un étage.



- un grand hangar agricole (bât.e) en bon état, occupant une emprise au sol d'environ 320 m2. Il ferme la partie constructible à l'est.



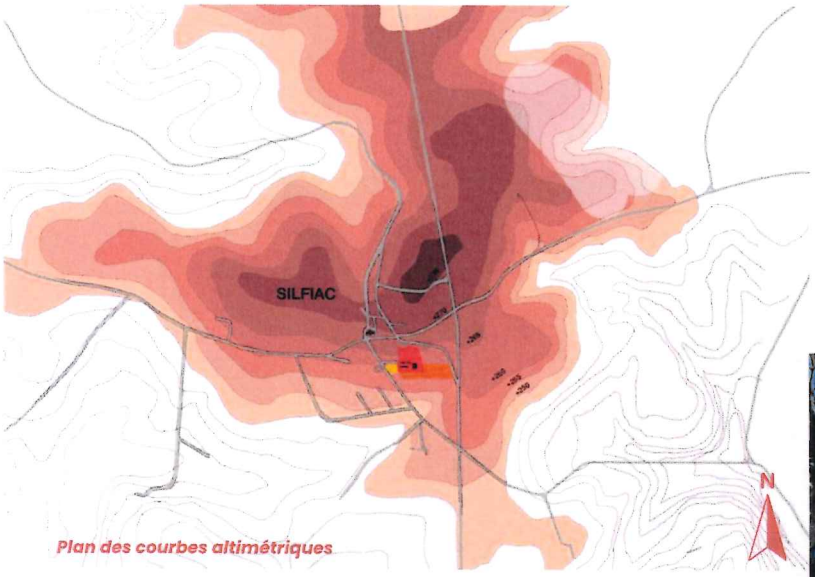
Un premier relevé succinct a permis d'estimer la surface existante. CELLES CI SONT ESTIMATIVES ET SERONT À REPRENDRE PAR L'ÉQUIPE DE MAÎTRISE D'OEUVRE POUR LES BÂTIMENTS CONCERNÉS PAR LE PROJET



Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Caractéristiques et atouts bioclimatiques

Un site à la topographie marquée

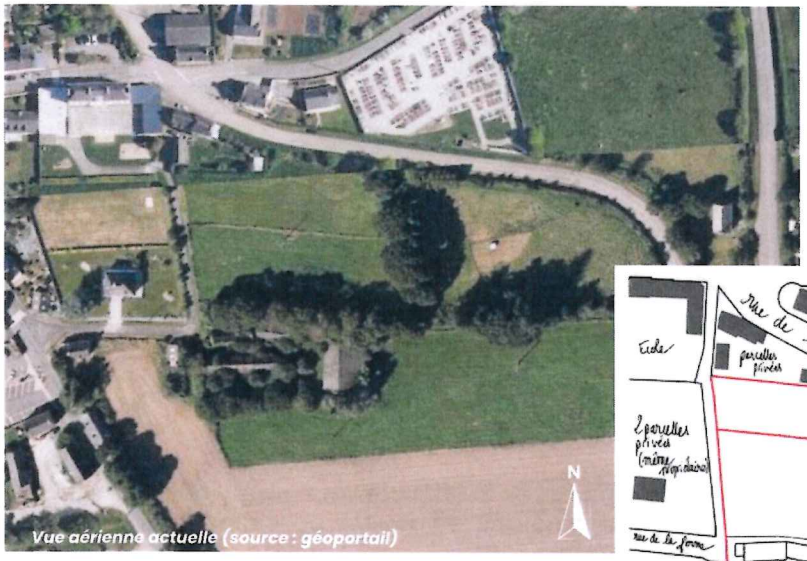


Plan des courbes altimétriques

- **Une orientation Sud-Est** idéale permise par la pente Nord-Ouest/Sud-Est : protection contre les vents du nord, ensoleillement passif maximum pour les habitats
- **une pente douce de 5 à 8 %**
- **un talus végétal au sud** constitué de feuillus (frontière naturelle) qui créée un masque solaire l'été

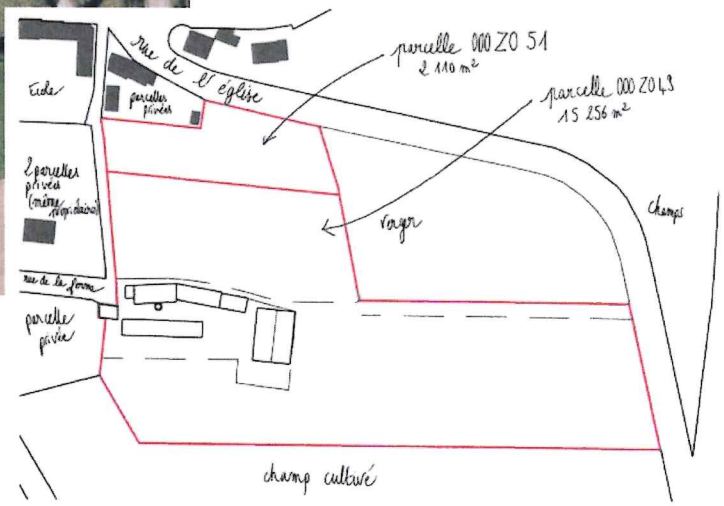


Un site arboré en limites



Vue aérienne actuelle (source : géoportail)

- Une clairière au nord
- Peu de vis-à-vis
- Une large prairie inconstructible au sud



- Parcelle exposée au vent de l'ouest
- végétation présente principalement sous forme de talus ou de haies sauvages. Pas d'arbre isolé au cœur de parcelle.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

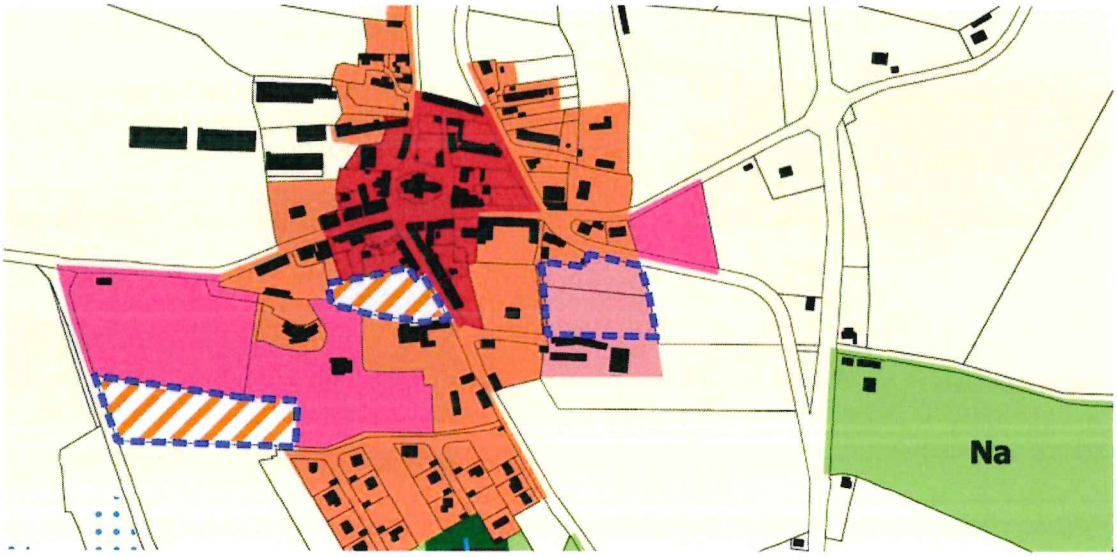
Le cadre réglementaire

Le projet est situé sur trois parcelles cadastrales :

- Au nord, la parcelle 000 ZO 51 de 2 110 m2
- Au sud, la parcelle 000 ZO 49 de 15 256 m2 parcelle ZO 49
- A l'ouest, la parcelle 000 ZO 44 de 1 574 m2 parcelle ZO 44

Adresse 3 rue de la ferme 56 480 SILFIAC.

ZONAGE PLUi



ZONAGE

Zones urbaines

- UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg/centre-ville ancien
- UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat (sous forme d'extensions récentes)
- Ubhd : Zone urbaine à vocation d'habitat (y compris habitat léger)
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
- Uia : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'activités de proximité
- Uik : Secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé
- Uisr : Secteur à vocation économique à requalifier
- Uiz1 : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy)

Zones agricoles et naturelles

- Aa : Zone agricole
- Ab : Secteur agricole inconstructible
- Agv : STECAL aire destinée à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole
- Ah : STECAL habitat en contexte agricole
- Ai : STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole)
- Al : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte agricole
- Na : Zone naturelle et forestière
- Nb : Secteur en zone naturelle protégée inconstructible
- Nd : Secteur en zone naturelle permettant la construction, l'aménagement et l'occupation d'installations liées à la gestion des déchets et activités liées
- Ne : STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel
- Nf : Secteurs forestier soumis à plan de gestion
- Ni : STECAL d'activités économiques diffuses en contexte naturel
- Nl : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte naturel
- No : Secteur à vocation d'installation de panneaux photovoltaïques
- Nt : Secteur à vocation touristique et évènementielle

PRESCRIPTIONS

- Boisement paysage
- Espaces boisés classés
- OAP
- Zone humide

CADASTRE ET INFORMATIONS

- Limites communales
- Bâti
- Hydrographie
- Parcellaire
- PPRI de l'Oust et du Blavet

Ces trois parcelles sont situées dans trois zones différentes du PLU comme nous l'indique l'extrait du règlement graphique du PLU ci-dessus, ce qui signifie que les usages possibles, les implantations, et les règles à respecter vont varier entre ces différentes zones :

- En rose : la partie comprenant les bâtiments existants ainsi que la zone où se développeront les habitats légers sont classés en zone Ubhd, zone à vocation d'habitat y compris habitat léger.
- En jaune : la parcelle au sud, exempte de toute construction, située en zone agricole Aa
- En orange : la parcelle réservée pour de l'habitat à destination sociale, située en zone urbaine à vocation principale d'habitat. Si aucun bailleur social ne souhaitait investir ce site, cette parcelle pourrait être divisée en 3 lots pour habitats privés plus classiques.

Le projet devra tenir compte de l'ensemble des réglementations de ces différents zonages.

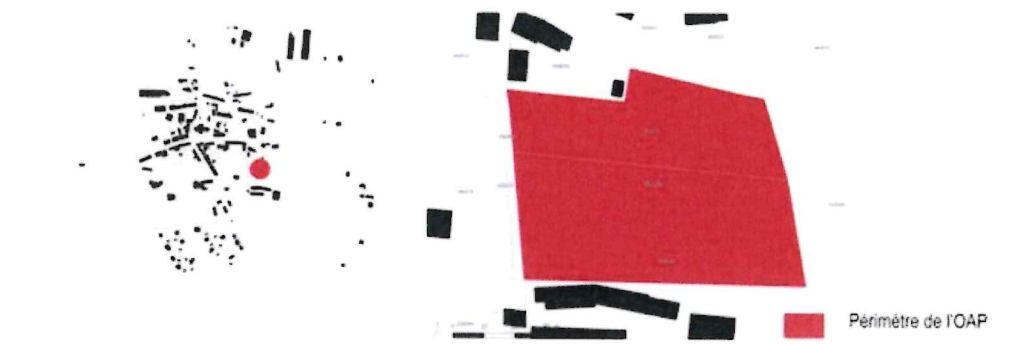
Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le cadre réglementaire

Il existe une OAP sur le terrain, appelée SIL003 présentée ci-dessous.

OAP

Localisation



État des lieux





Caractéristiques environnementales

Parcelle sans intérêt écologique particulier.

Cette OAP nous indique les orientations urbaines à suivre dans le cadre de l'aménagement du projet, à savoir :

- la densification du site avec un respect d'une densité de 9 logements par hectare en y installant des logements individuels. La surface de cette OAP étant de 0,54 hectare, il devra y être installé un minimum de 5 logements pour être conforme aux orientations de l'OAP .
- l'implantation des constructions devra tenir compte des formes urbaines, de la topographie du site et de l'organisation du bâti environnant.
- la création d'un accès sur la rue de l'église et un second depuis l'impasse donnant sur la rue du résistant Paul Le Bourlay.
- La préservation du site avec la conservation de la zone paysagère à l'Est et au Sud du site et la création d'une frange paysagère au nord-ouest du site.

- L'aménagement du secteur devra prendre en compte la ligne ERDF traversant le site (ligne à enterrer). Ce point est désormais traité car la ligne a été déposée, ne traverse plus le site mais passe le long de la départementale.

Le PLU et l'OAP « Silfiac 3 » constitue le cadre réglementaire et politique dans lequel le projet s'inscrit. Ce cadre réglementaire nous indique ce qui est possible sur ce site, d'anticiper les contraintes mais aussi d'identifier les marges de manœuvre pour construire un projet cohérent avec son environnement.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

3/ Le programme Imaginé en coconception

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le projet d'ensemble

Le projet d'ensemble consiste en la co-création d'un nouveau quartier d'**habitats participatifs** en coeur de bourg comprenant :

- **une vingtaine de logements,** sous trois formes possibles :

— des habitats légers réversibles, pouvant bénéficier des dispositions d'urbanisme spécifiques introduites dans le PLUi
— des logements créés dans une partie des bâtiments existants, conformes aux dispositions de droit commun du PLUi
— des logements sociaux

- **des espaces communs partagés par l'ensemble de ces habitants,** non bâtis ou aménagés dans le bâti existant

- **un projet d'aménagement concerté**

Loi ALUR – Art. 47 Code de la construction L-200-1 :

«L'habitat participatif est une démarche citoyenne qui permet à des personnes physiques de s'associer, le cas échéant avec des personnes morales, afin de participer à la définition et à la conception de leurs logements et des espaces destinés à un usage commun, de construire ou d'acquérir un ou plusieurs immeubles destinés à leur habitation et, le cas échéant, d'assurer la gestion ultérieure des immeubles construits ou acquis»

Plan masse du site



Proximité du projet avec le cœur de bourg, ses activités et services : école, épicerie bio, bar-restaurant, locaux associatif et sportif, ...

Terrain pour habitats légers

Ancien manoir (en partie démoli)+ corps de ferme + un hangar à réhabiliter pour espaces communs

parcelle du projet pour jardins, potagers, ...

parcelle du projet zone constructible 9 100 m2

parcelle du projet zone inconstructible 10 300 m2

parcelle habitat social ou habitats privés (3 lots) plus classiques environ 1000 m2

—> emprise au sol totale de près de 21 000 m2 dont 10 000 m2 inconstructibles

A noter que la rénovation des bâtis destinés à accueillir ultérieurement des logements, les bâtis existants au sud de l'ensemble en (rose ci-dessus) seront pris en compte afin de garantir la cohérence de l'aménagement du site mais ils ne feront l'objet, dans la présente consultation, que de travaux minimum de sauvegarde et sécurisation pour stopper leur dégradation pour éviter le scénario du manoir (mise hors d'eau par bâchage et fermeture des ouvertures).

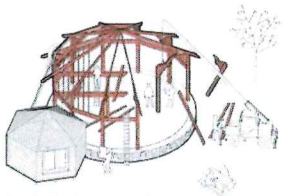
Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

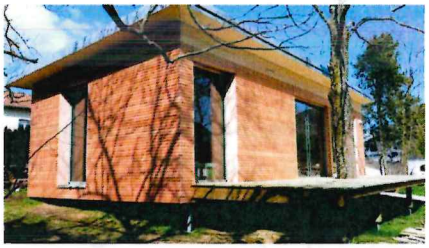
Le projet concerné par la consultation

Des habitats légers sur la zone Ubhd

Loi ALUR – Art.R. 111-51 Code de l'urbanisme :
La loi ALUR défini également le statut de "résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs", définie par les critères suivants :

- *« Occupées au moins 8 mois par an »*
- *« Sans fondations »*
- *« Facilement et rapidement démontable »*
- *La loi précise par ailleurs que cette installation peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics (eau, électricité, assainissement), c'est à dire qu'il n'est pas obligatoire d'être raccordé.*





La phase d'émergence a permis d'estimer la possibilité d'implanter 10 à 12 habitats légers sur la parcelle Ubhd.



Constat initial : le collectif présent depuis le démarrage a Le souhait de s'installer en habitat léger. Certain.e.s ont déjà une tiny house.

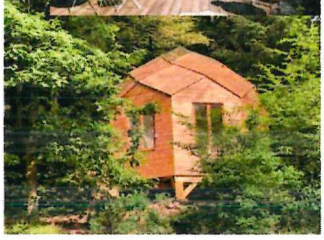
Choix d'habitats variés en terme de dimensions, formes et matériaux. Conformément au PLUi, absence de yourtes et habitats en matériaux précaires





La propriété du bâti est dissociée de celle du sol pour permettre à chaque foyer d'être propriétaire de son habitat sans posséder la terre qu'il loue.



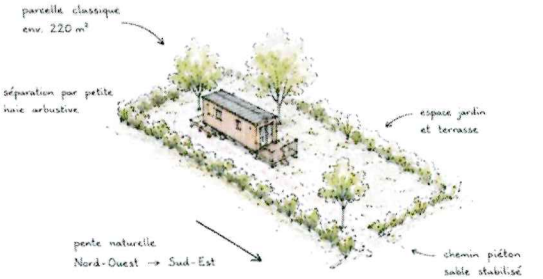


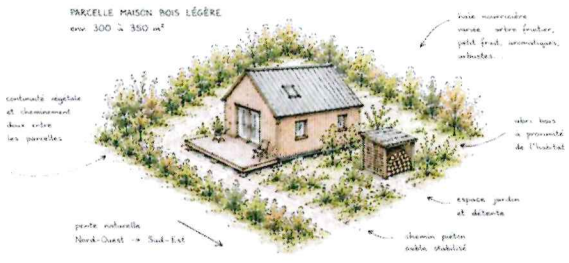
Fondations réversibles : ni dalle ni plots béton mais vis, pieux, pilotis, pierres sèches.

Ou habitat mobile ou démontable pour restaurer le terrain dans son état initial

Principes d'aménagement envisagés

- Intégration des logements dans la pente : habiter la pente
- Orientation bioclimatique des habitats - travail sur confort d'été - confort d'hiver
- deux à trois types de parcelles pour s'adapter aux différents profils de foyers et besoins habitants : exemple les plus petites environ 200 m2, les plus grandes environ 350 m2
- Un jardin individuel pour tous comme prolongement du logement et support d'usages (stockage bois pour usage personnel, petites plantations, terrasses, etc.)
- Espaces de transition (sas, terrasses, auvents, porches) juxtaposés aux logements,
- Travail sur l'intimité des parcelles entre elles : éviter trop de vis-à-vis travail sur la végétation : ni enclavement, ni exposition directe - via haies sèches, haies nourricières
- Cheminements doux et courbes entre les habitats





Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Des espaces communs aux 2 types d'habitats

1/ Les communs bâtis privatif

Le travail avec habitants et collectivité a fait émerger un besoin d'espaces communs. Ceux-ci seront utilisés à la fois par les habitants "légers" ainsi que par les futurs habitants qui occuperont les bâtiments sud rénovés et les habitants de la parcelle dédiée au logement social.

Voici les espaces et surfaces communs à aménager :

	Caractéristiques & Équipements	Surface estimée	Précisions, questionnements, etc.
Salle Commune Chauffée / Isolée	• Coin cuisine collective. • Zone repas/réunions/activités avec grande table • Coin détente : canapés, vidéoprojecteur, bibliothèque. Étagères, poêle à bois	49 m²	Règle des 50m2 à ne pas dépasser souvent appliquée pour ce type d'espace par les bureaux de contrôle pour ne pas basculer en Établissement recevant du public.
Bloc Sanitaire Chauffé / Isolé	Toilette sèche. 2 douches, 2 lavabos. Accessibilité PMR.	10-12 m²	
Buanderie Isolée / Ventilée	2-3 lave-linge, étendoirs en hauteur, étagères pour produits. En option : un lave-linge pour usage occasionnel	8 m²	
Cellier Commun Frais / Sain auto construit ?	Stockage alimentaire (bocaux, récoltes potager et cueillettes, ...) :. Étagères.	6 m²	Pas nécessairement dans bâti existant. Espace qui peut être autoconstruit —> inertie enduit terre Intérêt dans bâti existant : nécessite moins de travaux qu'un espace chauffé
Chambre d'amis En dur? Mobile? Léger ?	Accueil de proches ou personnes de passage Soit dans bâti existant (pas une priorité) idéalement en espace extérieur dans un premier temps : stationnement pour van, camion? Cabane, tente ?	À définir	Est-ce accordé du fait de la réglementation du PLU cf "autorisation d'habitat léger constituant l'habitat permanent de leur occupant, 8 mois de l'année ".
Atelier partagé Non chauffé	Bricolage, mécanique (vélo/auto), stockage d'outils et machines.	15-20 m²	
Stockage Box Non chauffé	Rangements individuels mutualisés (valises, hors-saison).	5 à 10 m²	
Local vélo Non chauffé	Stationnement couvert et ouvert pour abriter les vélos du groupe		Optimiser l'espace de ce local pour éviter un local trop grand. Possibilité de mutualiser les vélos

L'équipe de maîtrise d'oeuvre devra intégrer dans le budget du projet :

- la reprise structurelle des maçonneries
- la réfection des couvertures et charpente
- la création de menuiseries extérieures
- l'isolation (murs/toiture/planchers)
- la réalisation des dallages/planchers
- le traitement de l'étanchéité à l'air
- les réseaux (élec, eau, assainissement, ventilation)
- la question du remploi des matériaux et des circuits courts
- l'accompagnement à la recherche d'une performance énergétique compatible avec les dispositifs d'aides mobilisables.

Ce qui pourra relever des habitants en auto finitions :

- les travaux sans incidence sur la solidité du bâtiment
- les travaux compatibles avec un chantier participatif

ex : enduits de finition, peintures, revêtements de finition, fabrication de certains mobiliers, cuisine commune, mobiliers extérieurs

Le projet recherchera un équilibre entre les travaux réalisés dans le cadre de la maitrise d'oeuvre et ceux pouvant être mis en œuvre dans le cadre de chantiers participatifs. Les interventions confiées aux habitants devront être compatibles avec leurs compétences, garantir la qualité de l'ouvrage et ne pas compromettre les performances techniques attendues des bâtiments.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

2/ Les communs bâtis ouverts sur l'extérieur

Le collectif a également exprimé son souhait de bénéficier d'espaces communs ouverts sur le territoire.

Il s'agit d'espaces communs en lien avec les professions ou aspirations du groupe.
La collectivité souhaite permettre à ces deux lieux en lien avec le territoire de voir le jour sur ce site.



	Caractéristiques & Équipements	Surface estimée	Précisions, questionnements, etc.
Le hangar	Lieu consacré à de l'événementiel, culturel, ateliers, formations, repair café, … Comportant un espace de stockage/rangement	Existant soit environ 320 m2	Lieu modulable
L'atelier d'artiste/ les ateliers d'artiste	Atelier de Sébastien artisan verrier + 1 à 2 ateliers : créer un pôle d'ateliers autour des arts du feu —> métal/verre/céramique (intérêt : mise en commun possible de matériel, mutualisation d'espace).	50 à 75 m² (pour 2 ou 3 artisans si 75m2)	Doit être accessible au public Dans bâti existant à rénover si place et financement disponible **La faisabilité de cet espace sera à évaluer en terme de réglementation urbaine et technique en phase de conception avec MOE.**

Le hangar agricole est perçu comme un véritable lieu polyvalent et tourné vers la commune : à la fois lieu d'organisation d'ateliers de type repair café, ateliers couture, ateliers lecture, organisation d'événements type fest noz, etc…







La possibilité d'installer les ateliers d'artistes sera à vérifier auprès de la communauté de communes. La parcelle où se situent les bâtiments existants est en effet classée en zone Ubhd du PLU, rendant nécessaire d'être inscrit dans le "périmètre de centralité" pour permettre l'installation d'une activité économique. Cette possibilité d'installation sera à poursuivre avec les différents partenaires en phase de conception.

Le collectif avait également imaginé l'aménagement d'un magasin de gratuité. L'intérêt de ce lieu n'a à ce jour pas été confirmé par la collectivité mais il peut être intéressant de poursuivre le questionnement en phase de conception avec l'équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine et architecturale :

Le magasin de gratuité	Zone de dépôt/dons (vêtements, vaisselle, plantes, livres, …) ouvert sur la commune	Petit local, à définir	Quelle possibilité pour ce type d'espace dans le projet?

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Pour résumer, le projet distingue quatre modalités de traitement des bâtis à rénover.

1/ Le manoir existant est destiné à être démoli dans le cadre de l'aménagement de la future place du marché, tout en préservant des éléments patrimoniaux, notamment sur le pignon est, afin de conserver la mémoire du lieu et certaines traces bâties significatives.

2/ Les bâtiments communs du groupe (salle commune, buanderie et autres espaces partagés) feront l'objet d'une rénovation de l'ensemble de l'enveloppe dans le cadre de la consultation et de la maîtrise d'œuvre, financé par la collectivité, tandis que les habitants assureront uniquement les aménagements intérieurs et les finitions.

3/L'atelier d'artiste, potentiellement ouvert au public. Son enveloppe sera sécurisée (mise hors d'eau). Le travail sur ce lieu aura à être précisé en phase de co-conception.

4/ Les logements à rénover situés dans les bâtis existants au sud, ne feront l'objet dans la présente consultation, que de travaux minimum de sauvegarde et sécurisation pour stopper leur dégradation pour éviter le scénario du manoir (mise hors d'eau par bâchage et fermeture des ouvertures).

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

3/ Les communs extérieurs

Il s'agit d'espaces communs partagés par les habitants de l'ensemble du projet.

Pôle nourricier et biodiversité (sur parcelle zone naturelle) :

- ***le potager*** collectif, lieu d'expérimentation pour le groupe, avec référent et récolte pour le collectif. Possible ouverture ponctuelle à des moments dédiés (ex: plantation de pomme de terre, etc.) mais plutôt dédié à un usage interne. Local jardinage à proximité du potager
- ***le verger*** : à planter à proximité de la départementale, pour couper le son, vent, et fermer un peu le site vis-à-vis de la route.
- ***la serre :*** à proximité immédiate du potager
- notion de forêt nourricière : arbustes, arbres fruitiers, petites baies pour cueillette sur place, haies gourmandes
- favoriser l'accueil de la biodiversité par le choix des essences
- haies maintenues voire renforcées par des espèces arbustives locales et complétées à l'intérieur de la parcelle pour séparer les différents emplacements par des massifs arbustifs au port libre
- des toilettes sèches réparties à divers endroits du site

Pôle animalier :
poulailler sécurisé : accueil de poules en fin de vie, moutons ?

Images d'inspirations :





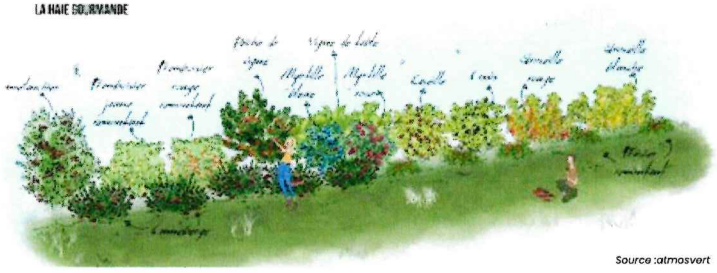


LA HAIE GOURMANDE









Source :atmosvert

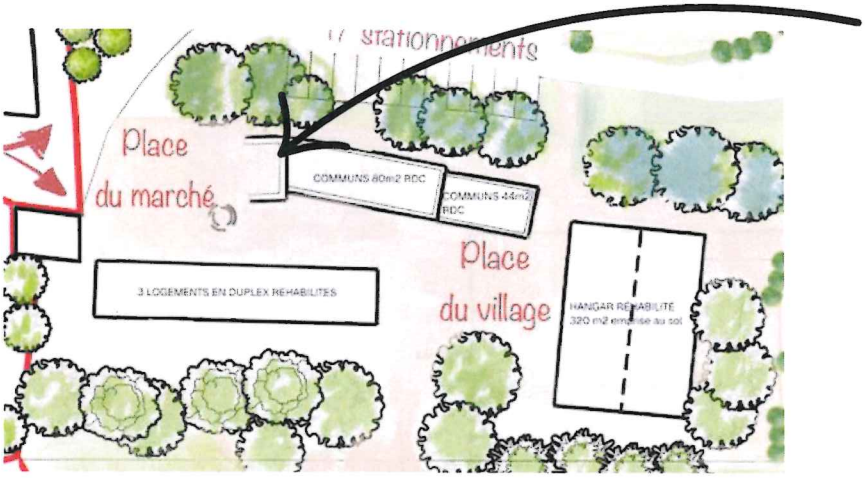
Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

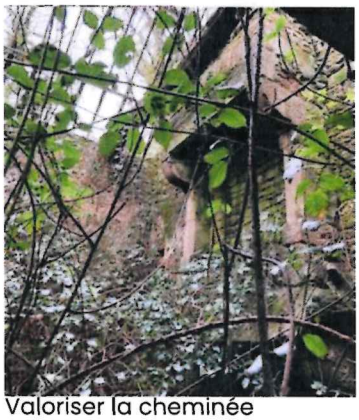
4/ Les espaces de rencontre et de transition

1- *La place du marché*

Située à l'entrée du site, cette place constitue l'interface entre le projet et le reste de la commune. Symboliquement, elle prendra place sur l'emprise de l'ancien manoir, dont l'état de dégradation ne permet pas sa conservation pour rénovation. Afin de préserver la mémoire du lieu, le projet prévoit de préserver le pignon de ce bâti mitoyen aux autres bâtiments, sa grande cheminée, et de l'utiliser comme support d'aménagement d'une nouvelle placette.

Cette place intitulée en phase d'émergence *"place du marché"est pensée comme un espace d'accueil, de rencontre et d'ouverture sur le village. Reliée au cheminement piéton menant à l'école et située à proximité des futurs espaces communs et notamment des ateliers d'artistes, elle pourrait accueillir ponctuellement des marchés d'artisans, des marchés de producteurs, des espaces de gratuité (magasin temporaire de gratuité), participant ainsi à l'ouverture du site sur la vie communale.*




Valoriser la cheminée monumentale en pignon Est du manoir

2- *La place du village*

Située au cœur du projet, entre les habitats légers, les espaces communs des habitants et les logements réhabilités, cette place constitue le principal espace extérieur de rencontre des habitants du projet.

Plus intime que la place du marché, elle est destinée à favoriser les échanges quotidiens, les repas collectifs, les fêtes de voisinage, ou les moments d'échanges et de convivialité autour d'un foyer extérieur, tout en assurant la liaison entre les différentes composantes du projet.

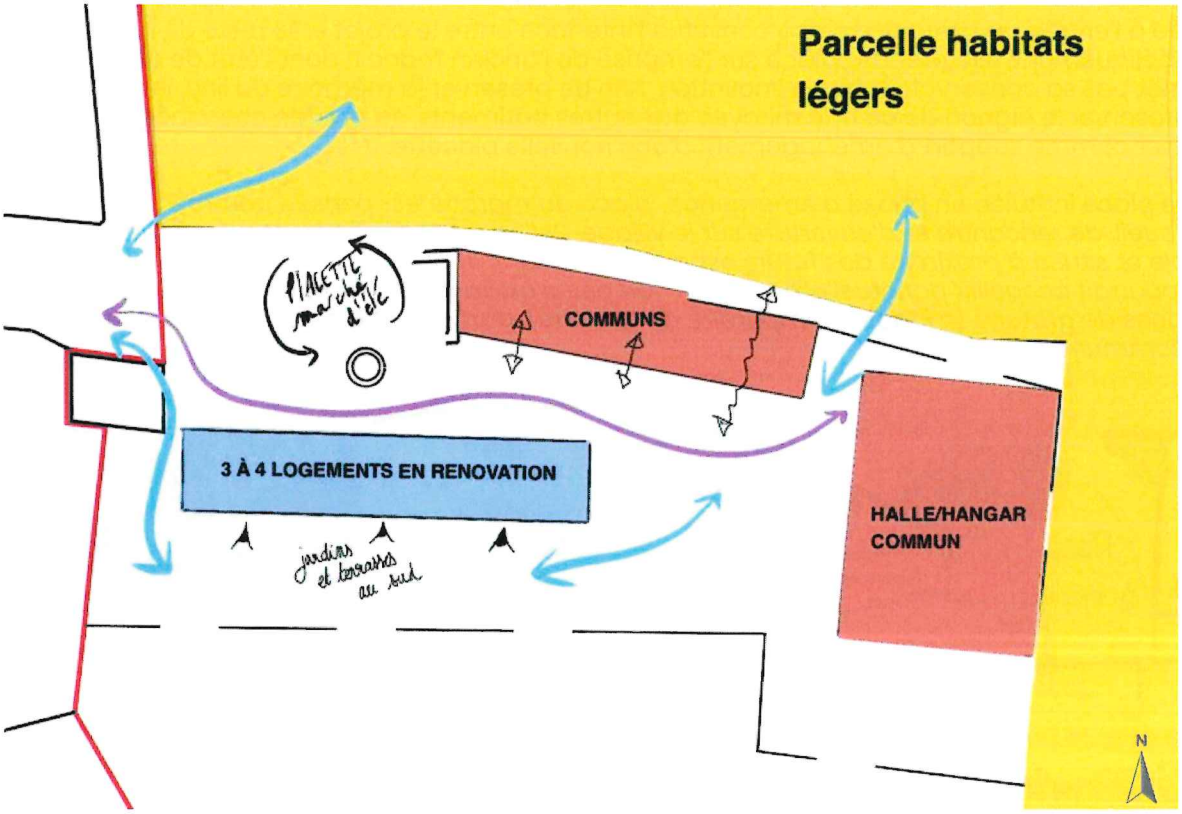






Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Intentions de répartition logements / communs



Après analyse du site et des surfaces disponibles et étant donné la configuration des bâtis existants, il a été décidé de répartir les usages de la manière suivante :

- **les bâtis les plus au nord** accueilleront les espaces communs. Le manoir, étant donné son état de dégradation, sera démoli avec préservation si possible du pignon et + pour garder en mémoire le lieu et être support d'un nouvel usage.
- **le hangar** sera conservé et sera aménagé par les habitants eux-mêmes
- **les bâtis les plus au sud** seront destinés à accueillir un projet de logements en rénovation. Il pourra s'agir soit d'une rénovation portée par un groupe d'habitat participatif réuni en maîtrise d'ouvrage collective de type autopromotion, ou d'un partenariat avec un organisme social pour la rénovation de ce bâtiment. Le positionnement au sud du site et son orientation nord-sud offre un espace qu'il nous a semblé intéressant de consacrer à de l'habitat individuel avec possibilités de créer des accès nord ou en pignon et des parties privatives au sud ouvertes sur le paysage.

A noter que la rénovation des bâtis destinés à accueillir ultérieurement des logements, les bâtis existants au sud de l'ensemble (en bleu ci-dessus) seront pris en compte afin de garantir la cohérence de l'aménagement du site mais ils ne feront l'objet, dans la présente consultation, que de travaux minimum de sauvegarde et sécurisation pour stopper leur dégradation pour éviter le scénario du manoir (mise hors d'eau par bâchage et fermeture des ouvertures).

Il en va de même pour la parcelle d'habitat social qui ne fait pas partie de la présente consultation mais devra être prise en compte afin de garantir la cohérence de l'aménagement du site.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

4/ Les enjeux d'aménagement

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Enjeux d'aménagement

Le projet est envisagé comme un lieu de vie et de coopération, où les choix architecturaux et techniques contribuent à :

- **la qualité d'usage des habitants,**
- **la sobriété des ressources mobilisées,**
- **la résilience du site dans le temps,**
- **l'accueil de profils d'habitants variés**
- **et l'ancrage dans son territoire.**



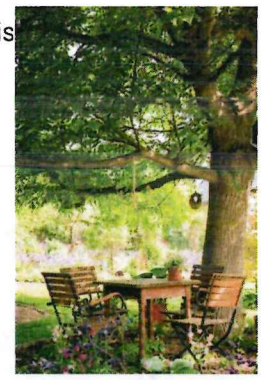
Accès
L'accès en voiture sera limité sur le site : une voie carrossable sera mise en place uniquement pour l'emménagement, le déménagement, ainsi que l'intervention en cas d'urgence. Elle consistera en une bande de 3 m 50 minimum de large (cf réglementation, PLU pour accès secours), perméable.



Cheminements
Les cheminements seront piétons et perméables. Ils permettront de relier les parcelles individuelles aux espaces publics du projet.



Aménagement en terrasse pour épouser la pente et préserver les vues
La topographie naturelle du site avec une pente douce de l'ordre de 5 à 8% orientée nord-ouest/sud-est constitue un atout majeur pour le projet. Elle offre des conditions bioclimatiques favorables et une implantation des constructions légères tirant parti de cette topographie. Il s'agira de proposer une implantation sobre des parcelles et bâtis, intégrée au paysage et respectueuse du fonctionnement naturel du site tout en maintenant les vues : vers le clocher, vers les arbres, les bâtiments communs, la vue dégagée au sud.



Trois dimensions de parcelles pour accueillir des profils d'habitants variés
Afin de répondre à la diversité des besoins des futurs habitants et de favoriser l'accueil de ménages aux profils variés, le projet prévoit plusieurs typologies de parcelles. À titre indicatif, les plus petites pourront représenter environ 200 m², tandis que les plus grandes pourront atteindre 350-400 m².
Cette diversité de surfaces vise notamment à permettre l'installation de familles, tout en maintenant un équilibre entre les espaces privatifs, les communs et la qualité paysagère du site. L'équipe de maîtrise d'œuvre pourra affiner cette répartition et veillera à proposer une cohérence entre la taille des parcelles et le gabarit des constructions.



Réseaux
Il serait intéresssant d'envisager l'implantation des réseaux sous le cheminement principal. Même si, dans la zone UBhd, les résidences démontables constituant un habitat permanent n'ont pas l'obligation d'être raccordées aux réseaux publics,(cf PLUi), chaque parcelle sera pourvue d'une borne de raccordement aux différents réseaux, facilitant ainsi les mutations et adaptation aux besoins individuels.

Stationnement et voie de retournement
Un espace de retournement sera utile aux engins de levage pour livraison ou déplacements d'habitats légers.

Interfaces espaces publics/privés
Création de plusieurs espaces de transition créant des points de rencontre entre parcelles privatives et espace public : espace jeux, espace détente, place du marché, place du village etc...

Gestion des flux public/privé
Les communs bâtis seront l'usage uniquement des habitants (des habitats légers et rénovés), le hangar comme les ateliers d'artistes seront ouverts au public selon temporalités choisies. Ce flux public arrivera depuis la rue de la ferme à l'ouest. Par ailleurs d'autres espaces seront totalement privatifs : la parcelle dédiée à l'habitat léger, celle de l'habitat social et les bâtiments sud rénovés en logements. Dès lors, il s'agira de gérer le croisement de flux public/privé qui sera à travailler en terme d'usages et de règles (horaires d'ouverture au public, préservation de l'intimité pour les logements, etc...).

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Exigences de performance environnementale et écologique

Sobriété foncière et évolutivité

Le projet s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, visant à limiter l'empreinte au sol des constructions et à optimiser l'organisation spatiale du site.

Une attention particulière sera portée à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à la compacité des implantations, tout en garantissant la qualité d'usage des espaces de vie.

Par ailleurs, les constructions devront être pensées dans une logique de réversibilité et d'évolutivité, afin de permettre l'adaptation des usages dans le temps et d'accompagner les évolutions du projet de vie des habitants.

Choix des matériaux

Le projet privilégiera des matériaux biosourcés, géosourcés et si possible locaux, intégrant une logique de réemploi lorsque cela est possible (matériaux issus du site, de filières locales ou de déconstruction).

Les choix constructifs devront s'inscrire dans une démarche de sobriété, de faible impact environnemental et de prise en compte du cycle de vie des matériaux.

Une attention sera portée à la réversibilité et à l'évolutivité des constructions, notamment dans le cadre d'un projet intégrant habitat léger et réhabilitation du bâti existant.

Énergies et performance

L'ensemble du projet devra s'inscrire dans une logique de sobriété énergétique et de limitation des besoins à la source. Le projet visera un haut niveau de performance énergétique pour la rénovation des espaces communs avec :

- la rénovation de l'enveloppe bâtie de haute qualité thermique et hygrothermique grâce à l'emploi de matériaux durables ou écoresponsables,
- la limitation des besoins énergétiques des bâtiments rénovés
- le recours aux énergies renouvelables (solaire, bois énergie, etc.),
- la possibilité d'intégrer des dispositifs d'autoconsommation énergétique à l'échelle du site,
- une réflexion globale sur les mutualisations énergétiques entre bâtiments.

Ces orientations s'inscrivent dans les critères d'éligibilité aux dispositifs de soutien des collectivités territoriales et des partenaires institutionnels (Région, programmes européens type LEADER, etc.).

Gestion de l'eau

Le projet devra intégrer une approche globale de la gestion de l'eau visant à limiter les consommations et à optimiser les usages à l'échelle de l'opération. Cela inclut la récupération et la valorisation des eaux pluviales , la limitation de l'imperméabilisation des sols par des solutions perméables et végétalisées, ainsi que la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration naturelle et la gestion à la parcelle. Le groupe se questionne également sur la possibilité de mise en œuvre d'une phytoépuration sur la parcelle agricole.

Biodiversité

Le projet devra intégrer une attention forte aux enjeux de biodiversité à l'échelle de l'ensemble de la parcelle, en favorisant la préservation et le développement des milieux naturels existants et futurs. La conception devra s'appuyer sur une lecture fine du site (végétation, sols, continuités écologiques) afin de maintenir et renforcer la biodiversité ordinaire et les continuités végétales.

Les espaces non bâtis seront pensés comme des supports de biodiversité (prairies, haies, verger, jardins nourriciers, zones végétalisées), en limitant autant que possible l'artificialisation des sols.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

5/ Hypothèses d'aménagement

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

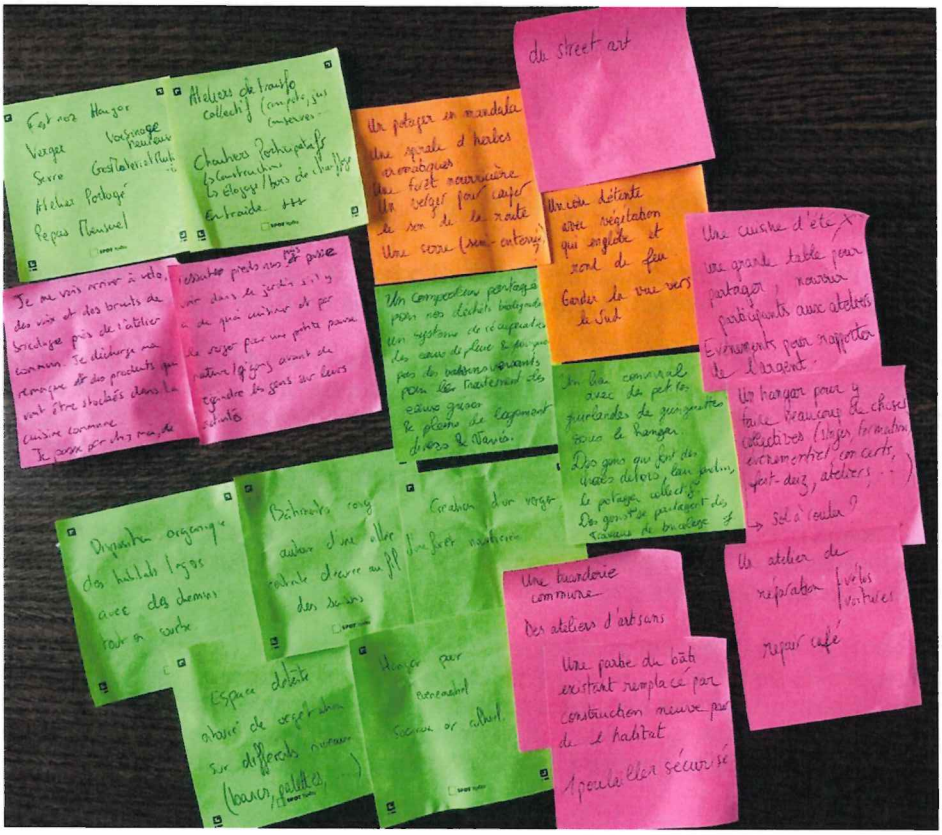
Travail sur des scénarios

Au cours des six ateliers de la phase d'émergence, menés avec le groupe d'habitants et ponctuellement en présence de la collectivité, plusieurs hypothèses d'aménagement ont été explorées.
Ces échanges ont permis de faire émerger des principes communs d'organisation du site ainsi que différentes variantes répondant aux attentes collectives.

Les 2 scénarios présentés ci-après constituent une traduction spatiale de ces réflexions.
Ils ne sont pas figés. Ils représentent une base de travail destinée à nourrir la réflexion de l'équipe de maîtrise d'œuvre et à transmettre les intentions exprimées par les futurs habitants.

Au-delà des différences de localisation des accès ou de certaines implantations, les scénarios partagent un socle commun de principes : adaptation à la topographie, préservation des vues, implantation bioclimatique, organisation des espaces communs bâtis et extérieurs et recherche d'un équilibre entre espaces collectifs et espaces privatifs.

La mission de maîtrise d'œuvre pourra faire évoluer ces propositions, les enrichir ou en proposer de nouvelles, à condition de respecter les objectifs et les valeurs exprimés dans le présent cahier des charges.



Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Hypothèse d'aménagement 1 - accès nord



Principes de cette 1ère variante

- Accès par le nord via la route départementale (l'accès à cette route départementale devra faire l'objet d'une autorisation préalable auprès des services du Département).
- Création d'une poche de stationnement revêtement perméable à l'entrée nord. Elles seront utilisées par les habitants de la partie habitat léger. Elle est connectée à une voie principale principalement piétonne mais carrossable pour l'éventuel déplacement d'une résidence démontable ou intervention pompiers (minimum 3m50 largeur cf PLUi). La place de la voiture est ainsi concentrée en périphérie du site dans un but de préservation et de sécurité pour les habitants de ce nouveaux hameaux.
- Cette voie dessert l'accès nord créé sur la départementale jusqu'à la voie en impasse, "la rue de la ferme" à l'ouest du site. Il n'y a pas de possibilité de demi-tour sur le site mais une traversée par un véhicule très occasionnel mais possible.
- Aménagement de 10 à 12 parcelles dédiées à de l'habitat léger (3 dimensions de parcelles pour accueillir des profils de foyers variés) sous forme de deux plateaux haut et bas pour aménager le site en épousant la pente. Les parcelles plus grandes accueilleront potentiellement des habitats de dimension plus importante. Ainsi, il serait judicieux de les installer en périphérie de la parcelle ou au nord. À noter que 2 parcelles peuvent être aménagées à l'est du hangar du fait du zonage Ubhd étendu à cette zone.
- Les emplacements ne jouxtent pas le nord du talus, zone avec une ombre portée très importante des feuillus. Cet espace ombragé peut servir de support pour un espace vert partagé utile lors des périodes chaudes estivales.
- De nombreux espaces de rencontres extérieurs ponctuent le lieu
- Un verger, potager, serre sont aménagés sur la parcelle agricole gérée en commun par les habitants.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Hypothèse d'aménagement 2 - accès ouest



Principes de cette 2ème variante

- Dans ce second scénario, l'accès carrossable au site s'effectue depuis la rue de la ferme située en impasse. De cette nouvelle zone d'accès est créée une voie principale principalement piétonne mais carrossable pour l'éventuel déplacement d'une résidence démontable ou intervention pompiers (minimum 3m50 largeur cf PLUi). Cette voie créée une boucle de desserte autour des parcelles d'habitats légers. Les places de parking dédiées aux habitants de la partie habitat légers sont répartis en 2 zones à l'entrée. Les habitats qui se veulent déplaçables se situent à proximité directe de cette voie carrossable.

- Aménagement de 11 parcelles dédiées à de l'habitat léger (3 dimensions de parcelles pour accueillir des profils de foyers variés) sous forme de deux plateaux haut et bas pour aménager le site en épousant la pente. À noter également sur ce scénario que 2 parcelles peuvent être aménagées à l'est du hangar du fait du zonage Ubhd étendu à cette zone.

- La zone ombragée au nord du talus est utilisée pour le stationnement et espaces verts ombragé collectif

- De nombreux espaces de rencontres extérieurs ponctuent le lieu

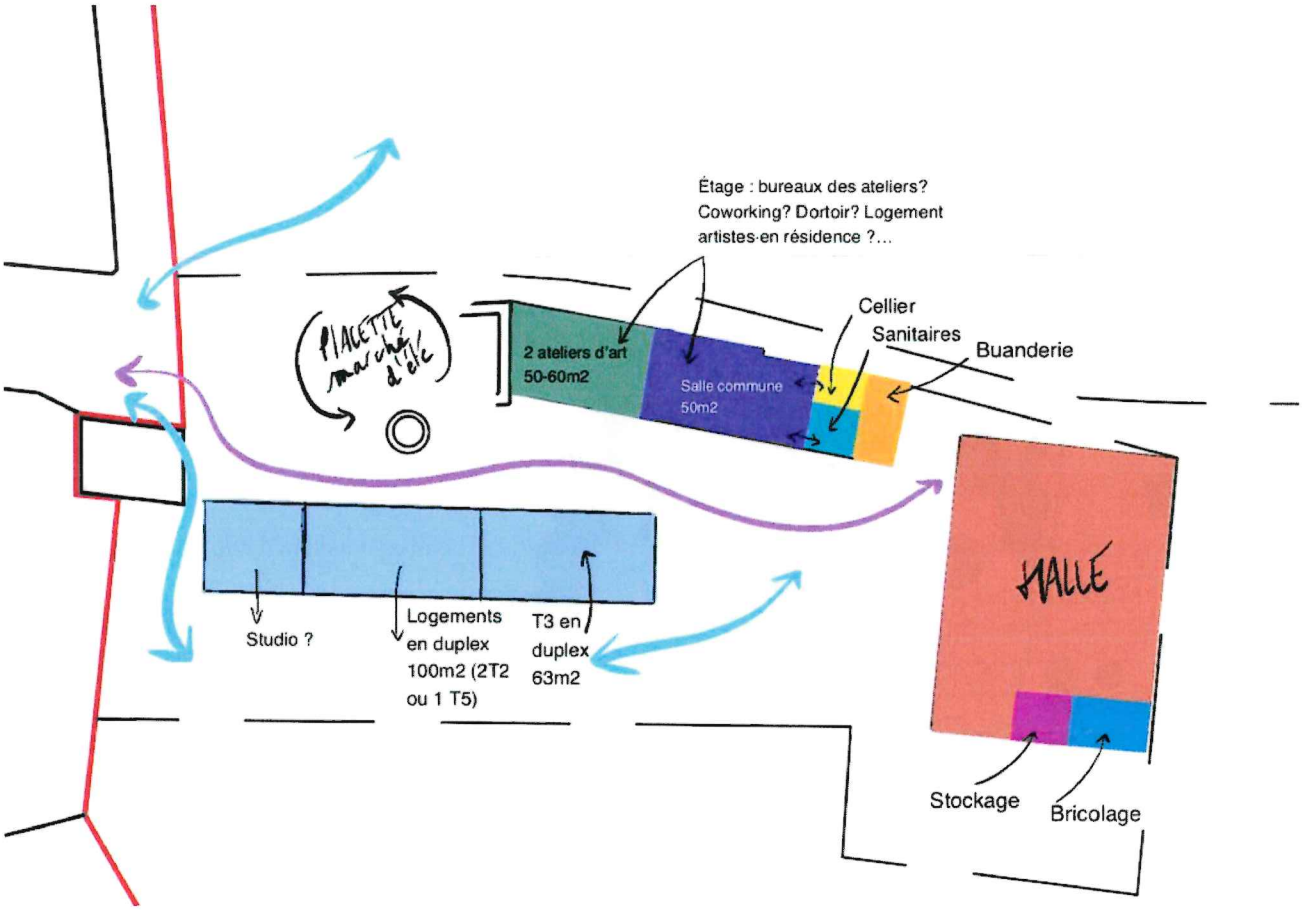
- La place de la voiture est ainsi concentrée en périphérie du site au centre de la parcelle dans un but de préservation et de sécurité pour les habitants de ce nouveaux hameaux.

- La parcelle ouest est aménagée pour accueillir du logement social. À l'entrée, une dizaine de places de stationnement seront aménagées pour cette parcelle et les logements des bâtiments sud rénovés en logements.

- Un verger, potager, serre sont aménagés sur la parcelle agricole gérée en commun par les habitants.

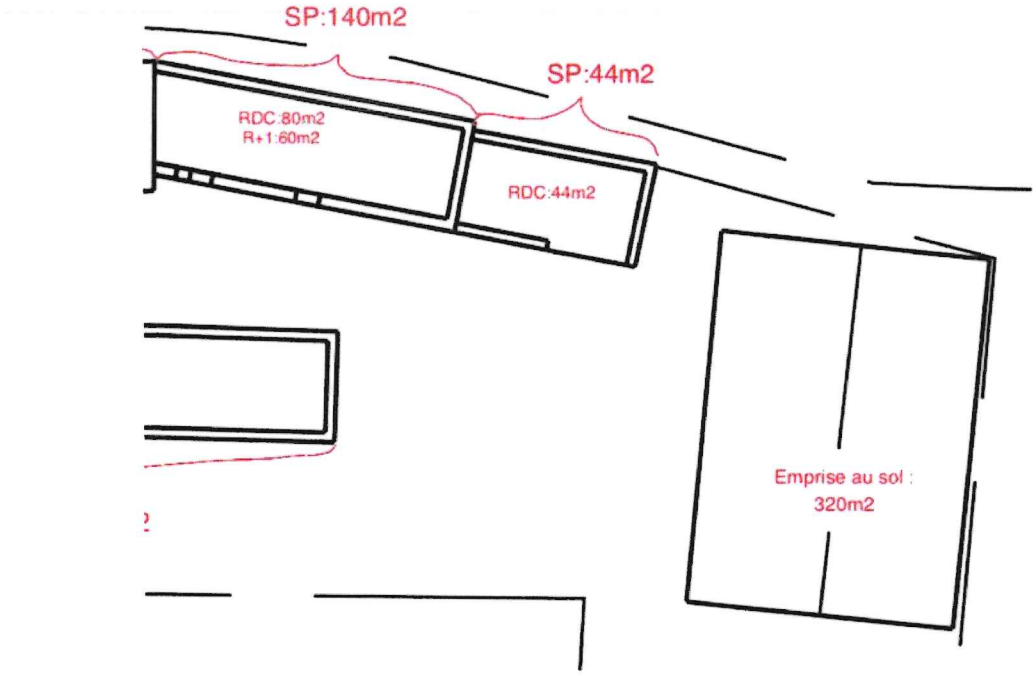
Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Hypothèse de répartition des communs



Hypothèse de répartition des communs travaillés en phase d'émergence avec les habitants et la collectivité.

Pour rappel, surface de plancher estimées en phase d'émergence (côtes estimatives à reprendre lors de la phase de consultation par l'équipe de MOE :



Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

6/ Le montage Juridique & financier

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Montage juridique

Ces éléments sont notés à titre indicatif afin de permettre à l'équipe de maîtrise d'oeuvre de comprendre le fonctionnement général du projet.

La collectivité

- Reste propriétaire du terrain mais finance l'aménagement des parcelles
- Met en place un bail emphytéotique (ou un bail réel solidaire si OFS) définissant le loyer d'usage et les obligations des habitants sur le volet habitat léger.
- Participe en partie au financement des espaces partagés pour les mettre à la disposition des habitants intéressés.
- Cède (à un prix très raisonnable) ou loue la parcelle pour réaliser de l'habitat participatif "en dur" (par opposition à l'habitat léger) - ou créée un partenariat avec un bailleur social pour les bâtis situés au sud et la parcelle située à l'ouest (parcelle
- Suit via un comité de pilotage l'ensemble du programme jusqu'à sa livraison

Le collectif d'habitants

- L'approche du projet étant globale, les candidats en tant que futurs habitants (en habitat léger ou non) sont invités à participer à la co-élaboration du programme et notamment sur les espaces partagés (usages, surfaces, emplacement, typologies...)
- Une (ou plusieurs) association(s) des habitants sera(ont) créée(s) pour mettre en place la coopération nécessaire à la gestion des communs.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Budget estimatif HT

Aménagement/Viabilisation complète de la parcelle : budget estimatif HT

DEPENSES

Foncier Acquisition	- €
Etudes de maîtrise d'œuvre	67 638 €
Autres études (VRD, géomètre, AMO...)	45 000 €
Coûts travaux d'aménagement terrassements, réalisation des VRD, stationnements, aléas	293 389 €
Coûts travaux de rénovation du bâti actuel Clos et couvert + lots plomberie/VMC et électricité aléas	360 345 €
Autres frais frais annexes, frais de structure, frais financiers (sur avances TVA et subventions), commercialisation et assurances	73 084 €
Résultat	**839 456 €**
sous total coûts d'aménagement	**414 440 €**
sous total rénovation bâti	**425 016 €**

RECETTES

	Forfait unitaire	Montant	Nbre lots
Charge foncière vendue aux promoteurs lots sociaux lots en accession sociale			
Subventions d'équilibre au bénéfice de l'aménageur (Etat, EPCI, Département, Région) en cas de bilan déficitaire		596 565 €	71%
Subventions d'équilibre au bénéfice de l'aménageur (Leader) en cas de bilan déficitaire		75 000 €	9%
Participation de la commune (amortie par les loyers sur 10,5 ans)		167 891 €	20%
Résultat		**839 456 €**	- €

Détail subventions	**hypothèses**
Etat : DETR/DSIL ou Fonds Friche	0%
EPCI	0%
Région	0%
Département	0%
Leader	0%
Autre	

loyers	
10-12 logements + 2 ateliers d'artiste (/ année)	12 000 €
amorti sur (années)	11

Leviers d'économie sur le budget

- Economie de surface individuelle



intérieur d'une tiny house

- Autoconstruction pour certains logements, finitions des espaces communs par le collectif, etc...



- Economie d'échelle liée à la mutualisation d'équipements et services



Studio - Chambre d' amis - La Boîte Noire - Nantes

- Economies de ressources (bois issu du site si abattage de certains arbres, favoriser le réemploi, circuit-court, choix des revêtements extérieurs ...)



Coupe du bois sur site via une scierie mobile et utilisation de la terre du site pour cloisonnement et enduits

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

7/ Calendrier Conception & travaux

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Les étapes à venir

Fin juin 2026 : finalisation du cahier des charges

06 Juillet 2026 : présentation du cahier des charges et délibération en conseil municipale

Juillet - Août 2026 : rédaction du document de consultation équipe de maîtrise d'oeuvre urbaine et architecturale pour bâtiments communs

Début septembre 2026 : lancement de la consultation

Automne 2026 : réception des dossiers, analyse et choix de l'équipe de maîtrise d'oeuvre (audition avec collectivité et habitants)

Fin d'année 2026 : ateliers de co-conception mairie + habitants avec équipe MOE urbaine pour travail détaillé sur plan d'aménagement inspiré du cahier des charges - dossiers de subventions

Printemps 2027 : dépôt du permis d'aménager, travail sur le bail, rédaction par MOE du dossier de consultation des entreprises puis lancement appel d'offres

Fin Eté 2027 : passation des marchés et début des travaux de viabilisation

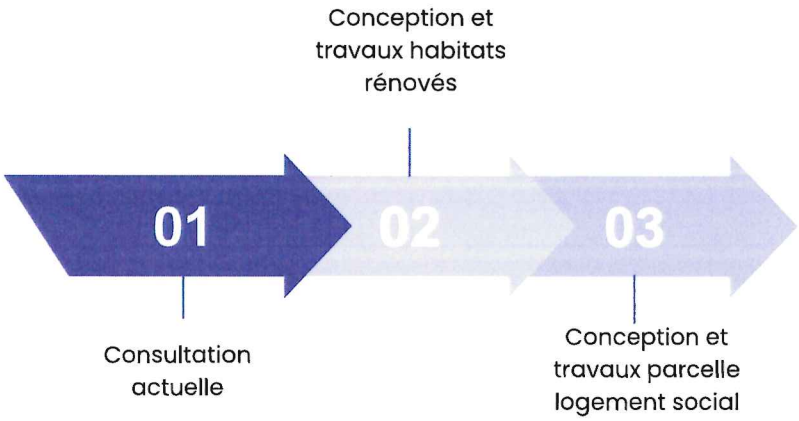
Printemps 2028 : signature bail puis installations des habitats légers

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le phasage du projet

Phase 1 : objet de la présente consultation

- Co-conception pour aboutir à un permis d'aménager et conception pour la partie bâtis communs - NB : avec anticipation des raccordements pour les phases futures
- Dépôt du permis d'aménager et permis de construire pour le bâti des communs
- Dossier de consultation des entreprises
- Lancement consultation entreprises et choix
- Préparation des travaux
- Aménagement du site : réseaux, VRD, voiries, stationnements, espaces extérieurs
- Implantation de 10 à 12 habitats légers
- Rénovation des communs bâtis
- Autofinition des habitants



Phase 2 : non comprise dans cette consultation

- Réhabilitation des bâtiments sud existants en logements
- Les réseaux auront été anticipés en phase 1
- La conception architecturale des ces logements ne fait pas partie de la présente mission

Phase 3 : non comprise dans cette consultation

- Développement du logement social sur la parcelle dédiée à l'ouest.
- Raccordement aux réseaux prévus
- Connexion aux espaces communs paysagers

La maîtrise d'oeuvre est chargée de concevoir un projet cohérent à l'échelle de l'ensemble du site, tout en intervenant directement que sur les éléments relevant de la phase 1. Les aménagements devront permettre le développement harmonieux des phases ultérieures.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

8/ Contenu de la mission de maîtrise d'oeuvre

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Contenu de la mission de maîtrise d'oeuvre

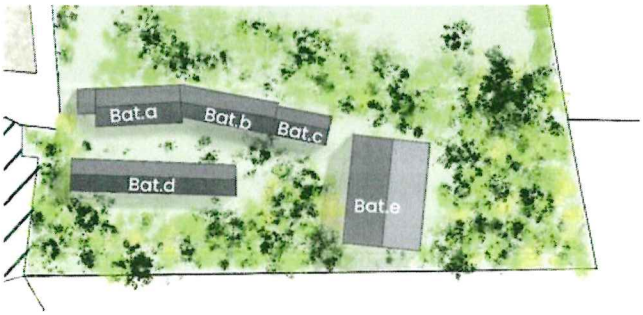
La mission de maîtrise d'œuvre pour l'opération d'habitat léger réversible devra s'inscrire dans les orientations générales définies à l'échelle de l'OAP du secteur « Silfiac 3 ».

Des éléments de diagnostic et des premières recommandations d'aménagement ont été mis en avant en phase émergence afin de répondre aux attentes des élus et des futurs habitants et les guider dans leur démarche visant à la réalisation de ce projet spécifique.

La présente consultation concernant cette opération d'habitat et portée par la commune de Silfiac, s'appuie sur ces premières démarches exploratoires que l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue pourra compléter et faire évoluer.

L'équipe retenue se verra confier une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation d'un nouveau quartier d'habitats participatifs comprenant des habitats légers réversibles et des espaces communs partagés aménagés dans une partie des bâtiments existants (bâtiments B et C).

Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des bâtiments A, B et C et le programme d'aménagement en vue de l'installation des habitats légers.



Un pré-diagnostic des bâtiments a pu montrer que le bâtiment A dit « le manoir » présentait des désordres majeurs qui obligeront à sa démolition totale ou partielle selon les résultats des études de diagnostic technique qui seront effectuées par l'équipe de maîtrise d'œuvre retenue. Les deux autres bâtiments (B et C) d'une surface de plancher totale d'environ 185 m² présentent un état de vétusté important ; ils feront l'objet d'une réhabilitation lourde pour y abriter des espaces communs voire un ou deux logements.

Une attention particulière sera portée à l'articulation de ces espaces communs avec l'opération d'habitat réversible (accès, organisation fonctionnelle,..).

La municipalité souhaite s'engager dans une réhabilitation respectueuse du bâti ancien tout en réduisant l'impact environnemental des travaux de rénovation.

La maîtrise d'ouvrage souhaite donc pour cette réhabilitation intégrer des matériaux géo et biosourcés, du réemploi, maîtriser l'énergie, la qualité de l'air intérieur et une sobriété des installations techniques. Une attention particulière devra être portée aux produits et matériaux afin d'assurer un confort et une bonne qualité de l'air intérieur pour les usagers.

Le programme de travaux comportera plusieurs interventions : des travaux de curage, la reprise des éléments structurels (toiture, charpente, planchers, murs), le traitement curatif de toutes les structures bois, l'isolation et une réfection générale du second œuvre (électricité, plomberie, chauffage, ventilation, sanitaires, sols, murs, plafond, cloisons, menuiseries intérieures, etc.).

Des chantiers participatifs pourront être mis en œuvre dans le cadre du projet de réhabilitation pour lesquels le niveau d'implication des habitants sera à déterminer avec le groupe de travail (élus, AMO, habitants).

A l'issue des études de diagnostic, la maîtrise d'ouvrage souhaite prendre un temps de réflexion avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour engager la phase de conception et de travaux.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

La mission de maîtrise d'œuvre proposée par le maître d'ouvrage se déroulera en deux phases :
1- Etudes de diagnostic en tranche ferme
2 - Mission de base complète en tranches optionnelles

1- Etudes de diagnostic - Tranche ferme :

Pour ce projet de réhabilitation des bâtiments A, B, C, et E l'AMO l'Echo-habitants et Graine d'habitants a établi une première approche des besoins en surfaces et des principes d'aménagements sur le site dans sa globalité indiquant les premières orientations possibles. L'équipe de maîtrise d'œuvre devra affiner ce pré-programme et ces premières orientations en associant les élus, les futurs habitants et usagers de ces espaces communs afin de répondre à leurs attentes.

L'équipe de maîtrise d'œuvre devra établir :

- les relevés et analyses des ouvrages à réhabiliter et du site :
  - un état des lieux, en effectuant les relevés nécessaires sur l'ensemble du périmètre du site,
  - une analyse architecturale et urbanistique des bâtiments existants (prise en compte des attentes des usagers, règles et contraintes d'urbanisme...),
  - une expertise technique sur la résistance mécanique des structures en place, des équipements techniques aux normes en vigueur.

- La faisabilité de l'opération - scénarios d'utilisation :
  - une synthèse permettant d'appréhender l'ensemble des contraintes pour la réalisation du projet, réalisée à partir des relevés et analyses réglementaires, urbanistiques, architecturales et techniques,

  - des scénarios d'utilisation : schémas fonctionnels et techniques permettant de confronter le pré-programme avec les bâtiments à réhabiliter. Il s'agit de consolider des scénarios d'aménagement qui permettent d'avoir une vision sur la réhabilitation/démolition des bâtiments, des ambiances créées, des impacts sur les déplacements, sur les liens attendus entre les bâtiments à réhabiliter, le hameau d'habitat léger, les futurs logements prévus dans les bâtiments situés au sud du site et le centre bourg.

Les scénarios seront également présentés avec les points forts et les points faibles ainsi que le scénario final et les motivations qui ont conduit à ce choix.

Ces scénarios d'aménagement prendront la forme de schémas de principes sur documents graphiques en couleur à une échelle au 1/500ème voire plus pour assurer une lisibilité correcte, faisant apparaître l'aménagement et le bâti.

  - une estimation financière à partir d'un programme fonctionnel permettant d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Une validation des résultats de la phase 1 par le maître d'ouvrage est indispensable pour le lancement de la phase 2.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

2 - Mission de base complète- en Tranches optionnelles

L'opération de réhabilitation s'effectuera à l'issue des études de diagnostic et de la validation du programme arrêté aux termes du diagnostic.

L'équipe de maîtrise d'œuvre se verra ensuite confier les éléments de missions suivants : APD, PRO, ACT, VISA, DET, AOR.

- **Tranche optionnelle n° 1 (AVP)**

1. Phase Avant-projet :

Après validation des études préliminaires par le maître d'ouvrage, le prestataire devra ensuite produire un dossier « Avant-projet » permettant notamment :
- de confirmer la solution retenue et d'en déterminer ses principales caractéristiques.
- de définir précisément les aménagements à réaliser et le programme de réhabilitation des bâtis B et C et de l'usage de la Halle (D)
- de proposer, le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation.
- de permettre au maître d'ouvrage de prendre la décision de réaliser le projet, d'en arrêter définitivement le programme et d'en déterminer les moyens nécessaires, notamment financiers.
- d'établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par nature de travaux.
- de permettre la fixation du forfait de rémunération dans les conditions prévues par le marché public de maîtrise d'oeuvre.
- de permettre l'établissement des dossiers à déposer, le cas échéant, en vue de l'obtention du permis d'aménager, du permis de construire, de démolir et autres autorisations administratives nécessaires relevant de la compétence de la maîtrise d'œuvre, ainsi que l'assistance au maître d'ouvrage au cours de leur instruction.

Le dossier AVP comprendra notamment :

- une note explicative et des plans descriptifs pour l'ensemble de la zone d'étude avec des zooms sur des secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus.
- un schéma de principes d'aménagement de l'opération.
- des plans de compositions intégrant le bâti, la voirie et l'espace public, le paysage, l'environnement....
- des vues en 3D ou des perspectives ;
- des croquis d'ambiance faisant apparaître la perception de l'opération depuis l'espace public environnant.
- une proposition de découpage pertinent des opérations futures d'habitat léger en différentes lots afin de les attribuer aux occupants
- des profils en travers pour les voies, cheminements doux et pour les espaces publics dans des points singuliers.
- une proposition de cahier de prescription architecturales, urbaines, environnementales et paysagère pour les espaces d'habitat léger qui sera concertée
- une estimation prévisionnelle et son métré associé.
- un phasage de réalisation du projet.

Les plans descriptifs seront établis au 1/500ème

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le rendu final de l'étude sera matérialisé par un rapport synthétique (écrit et plans) reprenant les éléments mentionnés ci-dessus. Le dossier final sera fourni en 1 exemplaire papier et une version dématérialisée avec des fichiers modifiables (dwg, doc, xls, odt...).
Le titulaire préparera des dossiers d'autorisation d'urbanisme après sollicitation du Maître d'Ouvrage et assurera le suivi des demandes. En particulier, il répondra aux demandes éventuelles de complément d'information demandé par le service instructeur du « permis d'aménager », du permis de construire et du permis de démolition en fonction de la teneur du projet retenu.

- **Tranche optionnelle n° 2 (PRO/ACT)**

1. Phase Projet (PRO) :

Le projet (PRO) a pour but de préciser l'aménagement retenu et doit :
- confirmer et préciser la solution d'ensemble et notamment l'implantation topographique des différents ouvrages de l'aménagement et les choix techniques, architecturaux et paysagers retenus
- fixer les caractéristiques et dimensions des différents ouvrages de l'aménagement dans son ensemble et l'emprise des terrains qui seront occupés par de l'habitat léger ;
- préciser les tracés des alimentations et évacuations de tous les fluides et réseaux souterrains.
- préciser les dispositions générales et les spécifications techniques des équipements et de l'aménagement en général.
- proposer le cas échéant, une décomposition en tranches de réalisation.
- établir l'estimation du coût prévisionnel des travaux en distinguant les dépenses par nature de travaux.
- déterminer le planning de réalisation de l'aménagement.

Le maître d'œuvre devra produire :
- une note explicative et des plans descriptifs pour l'aménagement dans son ensemble avec des zooms sur des secteurs où des aménagements ou des équipements particuliers sont prévus.
- un schéma de principes d'aménagement.
- des plans de composition intégrant le bâti, la voirie et l'espace public, le paysage, l'environnement et permettant une bonne compréhension du projet.
- des croquis d'ambiance faisant apparaître la perception de l'aménagement depuis les principaux points de vue.
- des profils en travers pour les voies, cheminements piétons et pour les espaces publics dans des points singuliers.
- une estimation prévisionnelle des coûts par nature de travaux et son métré associé.
- un phasage de réalisation du projet.
- les plans descriptifs seront établis au 1/500ème (+ des zooms à une échelle plus grande pour assurer une lisibilité correcte sur des aspects ou points particuliers).

2. Mission ACT :

Le maître d'œuvre rédigera le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE) et assistera la collectivité lors de la mise en concurrence en vue de désigner l'(les) entreprise(s) chargée(s) des travaux de réalisation de l'aménagement du site ;
Le Maître d'œuvre établira la liste des pièces écrites et graphiques (techniques et administratives) nécessaires à la consultation des entreprises qu'il aura élaborées, les collectera et les regroupera dans le CCTP qui comprendra ainsi :
- les plans, pièces écrites et cadre de décomposition de prix et détail estimatif établis par le Maître d'œuvre
- les éventuels autres documents produit soit par le Maître d'ouvrage, soit par les autres intervenants.
- toutes les pièces techniques et administratives.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Le Maître d'œuvre analysera les offres et présentera le rapport d'analyse aux membres de la commission d'ouverture des plis et les conseillera pour le choix du/des entreprises attributaires et rédigera le rapport de présentation du marché.

Il préparera les mises au point permettant la passation des contrats de travaux et notamment les dossiers de marchés.

Le délai de réalisation de la mission ACT part de la rédaction des pièces administratives et techniques jusqu'à la réunion avec l'entreprise attributaire et les gestionnaires des réseaux, incluse ;
Pour cette phase, le nombre de réunions est fixé à 2 :

- une réunion d'exposé des rapports d'analyse des offres et d'aide au choix des attributaires de l'opération d'aménagement
- une réunion de coordination avant travaux avec l'entreprise attributaire et les gestionnaires des réseaux pour l'aménagement de surface.

- **Tranche optionnelle n°3 (VISA/DET/OPC/AOR)**

1. Mission VISA :

Le maître d'œuvre devra s'assurer que les plans d'exécution établis par les entreprises sont corrects et respectent les dispositions du projet, en leur délivrant son visa.

Au titre de cette mission Visa, le maitre d'œuvre devra veiller à ce que les entreprises respectent les éléments suivants :
- élaborer les schémas fonctionnels, les notes techniques et de calcul qui précèdent et commandent celles des plans d'exécution.
- établir les plans d'exécution et spécifications à l'usage du chantier.
- examen et approbation des matériels et matériaux et leur conformité aux prescriptions arrêtées dans le CCTP des marchés de travaux.
- réaliser, sur la base des plans d'exécution, un devis détaillé de chacun des marchés publics.
- produire le calendrier prévisionnel d'exécution des travaux de chacun des marchés publics.

2. Mission DET :

La présence d'un représentant habilité du maître d'oeuvre sur le chantier est assurée :
- chaque fois que nécessaire pour les opérations de constatation et au minimum 1 fois par mois.
- pour lever chacun des points d'arrêt.
- en tout état de cause, au moins 1 fois par semaine pour la réunion de chantier hebdomadaire.
- pour la mission DET, le prestataire candidat précisera la fréquence et le nombre de visites de chantier qu'il a prévues pour l'aménagement du site.

Le Maître d'œuvre aura pour tâches :
- organiser et diriger les réunions de chantier
- établir et diffuser les comptes-rendus
- établir les ordres de service
- vérifier l'état d'avancement général des travaux à partir du planning général
- informer le Maître d'ouvrage : avancement, problèmes rencontrés, dépenses et évolutions notables et lui proposer des solutions palliatives
- synthétiser les choix des matériaux, échantillons ou coloris à valider par le Maître d'ouvrage.
- la confection des bordereaux des prix supplémentaires et avenants éventuels.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

3. Mission OPC :

La mission « ordonnancement, coordination et pilotage du chantier » (OCP), a pour objet d'analyser les différentes tâches ainsi que leurs enchaînements et leur chemin critique pour harmoniser dans le temps et dans l'espace, au stade des travaux, les actions de tous les intervenants et faire en sorte que les mesures d'organisation arrêtées soient respectées.

4. Mission AOR (Assistance aux opérations de réception) :

La mission comprend notamment les opérations préalables à la réception des ouvrages (OPR) conformément au CCAG applicable aux marchés de travaux, et à la Garantie de Parfait Achèvement (GPA).

Elle comprend aussi la remise des dossiers de récolement et des dossiers d'intervention ultérieure sur ouvrage (DIUO), pour les ouvrages techniques.

Le maître d'œuvre demeure à la disposition du maître de l'ouvrage jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des ouvrages ou à l'issue de sa prolongation décidée par le maître d'ouvrage en application des articles 44- 1 et 44-2 du CCAG applicable aux marchés travaux.

Information /concertation avec les habitants

L'équipe retenue devra assurer l'information et la concertation auprès du public selon les modalités à définir au début de la mission avec les élus : une ou plusieurs réunions publiques, exposition, etc.

Chaque candidat pourra faire des propositions dans ce sens lors de l'audition, mais il conviendra de fournir pour chaque type d'intervention des coûts forfaitaires.

Afin d'organiser l'information du public, l'équipe fournira des éléments synthétiques sous la forme de planches (format A2 minimum) restituant pour chaque projet :
- les éléments principaux du diagnostic,
- les scénarios d'aménagement proposés,
- le plan de composition,
- les plans d'aménagement des bâtiments.

La proposition de cahier de prescription architecturales, urbaines, environnementales et paysagère pour les espaces d'habitat léger sera concertée.

L'équipe devra participer au minimum à une réunion publique afin de présenter les différents scénarios d'aménagement aux habitants et recueillir leurs remarques et suggestions.

Documents à fournir par le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage fournira ou mettra à disposition les documents nécessaires à la bonne réalisation de l'étude, notamment :
- le PLUI arrêté
- les plans cadastraux et autres données géographiques,
- les plans de réseaux à sa disposition,
- un relevé topographique complet intégrant la végétation,
- tout document ou étude disponible en mairie et nécessaire au bon déroulement de l'étude.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Organisation de la consultation

Déroulement et délais d'exécution de la maîtrise d'œuvre

A titre prévisionnel, le démarrage de la mission du maître d'œuvre est *prévu en* ***octobre 2026.***
Le délai de réalisation de la phase études (études préliminaires, avant-projet) jusqu'à l'obtention du permis d'aménager sera d'environ 6 mois. Pour la phase opérationnelle, le délai de réalisation sera de 8 à 12 mois.

La mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation des bâtiments se déroulera sur une période d'environ 22 mois jusqu'à la livraison des locaux (hors intempéries et congés).

Le prestataire proposera un calendrier prévisionnel du déroulement de la mission intégrant les différentes phases.

Modalités d'intervention

L'équipe chargée du projet d'aménagement devra travailler en lien étroit avec le groupe communal chargé de suivre cette opération (élus, AMO, habitants). Des partenaires extérieurs (CAUE, etc.) pourront être associés à ce groupe de travail.

Conditions de participation et modalités de sélection des candidats

Il est souhaité que l'équipe de maîtrise d'œuvre soit composée d'un groupement associant des compétences suffisantes pour résoudre les différents problèmes posés.

La mission sera donc exécutée par une équipe pluridisciplinaire, associant des compétences en paysage (payagiste concepteur), en architecture, en urbanisme avec des références en réemploi, matériaux biosourcés et en rénovation du bâti ancien, un bureau d'études VRD, un économiste, un BET structure et fluides. La compétence paysagiste concepteur est obligatoire. Le mandataire sera le paysagiste concepteur ou l'architecte.

Il est attendu une **méthodologie participative** de la part de l'équipe de maîtrise d'œuvre choisie pour répondre aux enjeux de **co-conception** du projet avec les élus, les habitants, et partenaires.

Afin de garantir l'unité paysagère du lieu, un cahier de recommandations architectural urbain et paysager (CRAUP) sera annexé au permis d'aménager pour une bonne intégration des projets d'habitat.

Envoyé en préfecture le 08/07/2026
Reçu en préfecture le 08/07/2026
Publié le
ID : 056-215602459-20260708-DE06072605-DE

Après appel à la concurrence, une première sélection sera effectuée parmi les candidatures, en fonction des critères suivants :

- compétence des membres de l'équipe : leur structure, la composition de l'équipe, les personnes intervenant sur le dossier,
- moyens humains et matériel,
- qualité des références présentées : 5 références au maximum pour des opérations présentant un degré de complexité équivalente,
- une note d'intention présentant la problématique, la méthodologie, et le calendrier d'intervention proposés avec le nombre de réunions envisagées sur 10 pages maximum,
- une offre financière (coût d'intervention).

Dans un deuxième temps, les candidats retenus seront convoqués pour **une audition** devant une commission d'élus assistés éventuellement de conseillers extérieurs.

Critères de jugement des offres :
- *Valeur technique : 60 %*
- *Prix : 40 %*

Cette audition sera également l'occasion d'échanger entre le maître d'ouvrage et l'équipe de maîtrise d'œuvre sur les objectifs et attentes vis à vis des opérations à engager.

Elle permettra aussi d'apprécier la capacité de l'équipe à pouvoir répondre aux préoccupations de la commune et des futurs habitants.

A l'issue de l'examen des différentes candidatures, le maître d'ouvrage fera son choix mais se réserve la possibilité de demander à l'équipe retenue des précisions sur son offre et de négocier les prix.