



**SARRE-UNION**



# **RESIDENCE ARCHITECTURALE**

## **HABITER AUTREMENT EN CŒUR DE VILLE**

# SARRE-UNION

HABITER AUTREMENT EN CŒUR DE VILLE.  
Potentiel de réhabilitation du bâti vacant en  
centre-bourg.

MARS 2019

APPEL A CANDIDATURES  
RESIDENCE ARCHITECTURALE

# CAHIER DES CLAUSES TECHNIQUES PARTICULIERES INTEGRANT LE REGLEMENT DE CONSULTATION

Marché à procédure adaptée

(Article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et article 42-2 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics)

Maître d'ouvrage

SYCOPARC – Parc naturel régional des Vosges du Nord  
Maison du Parc / 21 rue du Château  
67290 LA PETITE-PIERRE  
Tél. 03 88 01 49 59

**Délai de remise de l'offre : Jeudi 02 mai, 18h, délai de rigueur**

## A / CLAUSES TECHNIQUES – PROGRAMME DU MARCHE

### LE PARC NATUREL REGIONAL DES VOSGES DU NORD

#### S'OBLIGER À PENSER L'ESPACE COMME UN BIEN COLLECTIF

**Le Parc est un territoire qui s'illustre par la qualité de ses paysages et par son patrimoine bâti. Face aux dynamiques qui s'expriment, notamment par l'augmentation de la consommation d'espace et par une tendance à la banalisation des formes urbaines et de l'architecture, les efforts de préservation restent le socle du projet de territoire. La mise en œuvre de cet objectif de préservation imposera de rééquilibrer l'intérêt pour la réhabilitation par rapport à la construction neuve et de maintenir la vitalité des centres-bourgs.**

#### Préambule

Le SYCOPARC mène de front plusieurs actions qui visent à développer une culture partagée, développer l'éco-rénovation, faire émerger des opérations pilotes pour Habiter Autrement en mettant l'accent sur l'animation de la mise en réseau des artisans de l'éco-rénovation.

#### Développer une culture partagée pour Habiter Autrement

- Mener un débat permanent sur le territoire, autour de l'architecture, de l'éco-rénovation et de la construction durable,
- Permettre aux habitants de connaître les bonnes pratiques,
- Faire émerger de nouveaux modèles d'habitats et inscrire cette démarche dans une logique de valorisation des ressources locales,
- Créer des liens entre les acteurs de la construction et constituer une filière de l'habitat durable.

#### Animer la mise en réseau des artisans de l'éco-rénovation et développer l'éco-rénovation

Dans l'objectif national de réduction des consommations énergétiques de l'habitat, le parc du patrimoine bâti des Vosges du Nord joue une part importante. En effet, il représente près de 30 % des constructions. Mais il fait aussi l'atout et le charme touristique local. Or, la rénovation thermique du patrimoine bâti n'est pas anodine, les préconisations conventionnelles de rénovation thermique peuvent causer des dégâts structurels et sanitaires, en plus de catastrophes patrimoniales. Il est donc primordial de mobiliser entreprises, habitants et élus autour de ce sujet pour relever ce défi énergétique, sans dénaturer notre patrimoine.

Animer la mise en réseau des artisans de l'éco-rénovation consiste à mettre en place des actions collectives dont le but est de mobiliser une chaîne d'acteurs professionnels : artisans, architectes, maîtres d'œuvre, bureaux d'études, collectivités sur le thème du patrimoine bâti et de l'amélioration énergétique. Il est indispensable de continuer le mouvement initié en 2014 afin d'encourager un comportement respectueux et durable face à cet héritage culturel, en intégrant une démarche réfléchie par rapport aux enjeux du patrimoine bâti et de l'économie d'énergie, par la mise en place de formations continues et de rendez-vous techniques plus ciblés sur une thématique à approfondir.

Ce qui est fondamental, c'est de donner une impulsion à l'éco-rénovation pour répondre au renouvellement urbain, en lien avec les projets en cours : les résidences architecturales, l'étude concernant la mobilisation du bâti vacant et sa remise sur le marché et réussir à relever ce défi implique un lien fort avec les professionnels du territoire.

Pour plus d'infos : <http://eco-recover.parc-vosges-nord.fr/>

## LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE L'ALSACE BOSSUE

La Communauté de Communes de l'Alsace Bossue a été pionnière concernant les enjeux de la sauvegarde du patrimoine bâti. Elle adhère au dispositif Mut'Archi depuis 2004, a porté des réalisations de rénovations exemplaires et innovantes comme par exemple : la Grange aux Paysages, le Centre d'Interprétation à la Nature et à l'Environnement à Lorentzen, DWPA Architectes et le Centre d'Interprétation au Patrimoine La Villa à Dehlingen, NUNC architectes.

Aujourd'hui, les démarches s'orientent aussi vers la redynamisation de centre-bourg et village et, dans ce cadre, la communauté de communes est associée à une étude sur le bâti vacant et à la mise en place de la Résidence Architecturale.

## Une politique mutualisée pour la préservation du patrimoine bâti

Grâce à la mobilisation et à la mutualisation entre les communautés de communes de l'Alsace-Bossue, du Pays de La Petite-Pierre, du Pays de Hanau et de la Région de Saverne, le SYCOPARC coordonne, depuis 2004, une politique de valorisation des patrimoines bâtis traditionnels. Politique, aujourd'hui, élargie à l'ensemble du territoire du Parc naturel régional des Vosges du Nord.

L'objectif de cette politique mutualisée innovante est de mieux préserver et valoriser les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale, à travers une action globale, qui influe sur l'ensemble des aspects de cette problématique : inventaire, information-sensibilisation, assistance-conseil aux porteurs de projet, reconnexion des acteurs de la filière liée à la valorisation des patrimoines bâtis (artisans, architectes, services instructeurs). Cet engagement passe par une sensibilisation aux enjeux du patrimoine et un meilleur accompagnement des projets d'entretien et de restauration bénéficiant d'aides financières.

## « Porter la réhabilitation du bâti ancien en milieu rural »

La communauté de communes est partenaire du SYCOPARC et territoire d'expérimentation sur les enjeux de la mobilisation du bâti vacant en milieu rural et la revalorisation des villages et centres-villes anciens. Une étude juridique et financière est en cours pour définir le potentiel de développement d'une structure de production de logements basées sur le recyclage du bâti vacant.

### LA COMMUNE DE SARRE-UNION

En réaction à la diminution du nombre de ses habitants, et plus particulièrement la désaffection de son centre-ville, la commune de Sarre-Union s'inscrit depuis de nombreuses années dans différentes démarches menées avec ses partenaires.

Elle abonde les subventions versées par le Conseil Départemental du Bas-Rhin dans le cadre de la sauvegarde du patrimoine bâti et du Programme d'Intérêt Général « Rénov'Habitat ».

Suite à sa candidature malheureuse à l'Appel national à Manifestation d'Intérêt Bourgs-Centres proposé par les services de l'Etat, la commune a pu participer à l'Atelier des Territoires piloté par la DREAL. Ce parcours a débouché sur la réalisation d'une Etude pour un Centre Habité, toujours en cours. Cette étude, qui rassemble l'ensemble des partenaires de la commune, a pour objectif de rendre conforme aux modes de vie actuels le fait d'habiter un logement du centre-ville.

Enfin, un chargé de mission centralité est en cours de recrutement par le Conseil Départemental, la Communauté de Communes de l'Alsace Bossue et la commune. Cette personne sera chargée de coordonner et de mettre en œuvre les projets menés dans le cadre de la centralité et de la mise en place du Conseil local de l'Habitat et de l'Attractivité.

### REGION GRAND EST ET CONSEIL DEPARTEMENTAL DU BAS-RHIN

La résidence architecturale s'inscrit plus largement dans les politiques menées à l'échelle de la Région et du Département.

#### La Région Grand Est

La Région Grand Est a une mission d'accompagnement de projets exemplaires d'aménagement du territoire et d'urbanisme durable et oriente son soutien vers les territoires ruraux qui sont confrontés à des questions de consommation d'espace. Notamment par la mise en place d'appel à projets visant à redonner vie au centre-ville :

- En réinvestissant le bâti vacant puis en comblant les dents creuses afin de retravailler la forme urbaine (densifier, travailler sur les interstices et les coutures de la trame bâtie),
- En renforçant la centralité grâce au développement de services de proximité, en favorisant le lien social par la requalification d'espaces publics multifonctionnels permettant les animations et les échanges. Par ailleurs, ces communes peuvent souffrir d'espaces délaissés (friches industrielles, militaires, hospitalières, d'habitats et de bâtiments agricoles...) dont la reconversion constitue un enjeu majeur dans la recomposition urbaine des territoires.

## Le Conseil Départemental du Bas-Rhin

Le Département développe une nouvelle stratégie pour l'habitat et, comme acteur du cadre de vie de chaque bas-rhinois, souhaite consolider son intervention au niveau de la réhabilitation patrimoniale de l'habitat en renforçant son action par le biais d'un accompagnement spécifique pour la sauvegarde et la valorisation de l'habitat patrimonial. Les questions de centralité en milieu rural et redynamisation des centres bourg sont également un vecteur fondamental dans le maillage des territoires.

« Construire la Maison alsacienne du XXI<sup>ème</sup> siècle pour préserver et innover » est l'un des 4 axes du Plan Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par délibération du Conseil Départemental du 26 mars 2018 (CD/2018/008), qui identifie la nécessité de travailler la complémentarité entre construction neuve et remobilisation des logements vacants. Cela est d'autant plus vrai sur les territoires détendus où l'ancien est délaissé pour une installation dans les lotissements périphériques : ce sont plus de 300 maisons alsaciennes qui disparaissent tous les ans.

Pourtant, le bâti ancien fait l'identité du village et du paysage. Sa rénovation participe à une activité économique non délocalisable et elle mobilise des savoir-faire spécifiques. Le bâti ancien permet de garantir une mixité sociale générationnelle tout en luttant contre l'étalement urbain.

L'axe stratégique Maison Alsacienne se définit autour de 3 objectifs :

- Un processus de réhabilitation respectueux du bâti traditionnel, offrant aux ménages un habitat moderne et adapté à leurs besoins,
- Des solutions résidentielles pour remobiliser le patrimoine traditionnel sur le marché immobilier,
- Une réflexion pour la construction neuve afin de concevoir une maison insérée dans le paysage et l'urbanisme traditionnel.

Dans ce cadre, le Département, le CAUE et le SYCOPARC souhaitent s'engager dans une action commune pour stopper les démolitions et favoriser les réhabilitations respectueuses du bâti traditionnel, et mettre en place des moyens pour conserver le patrimoine immobilier qui confère au territoire bas-rhinois une grande attractivité touristique.

## POURQUOI UNE RESIDENCE ARCHITECTURALE ?

Pour faire émerger des idées, des possibilités, des rêves autour de la réhabilitation en milieu rural ! Il est important de passer par la pédagogie, le lien social afin de construire à plusieurs des projets partagés afin d'amorcer de futures réalisations.

En France, plusieurs structures développent des résidences pour capter des retours d'expériences spécifiquement liés aux enjeux des territoires ruraux. Par exemple, le réseau des Maisons de l'Architecture, la Fédération des Parcs naturels régionaux de France, des parcs naturels régionaux dont le rôle est l'expérimentation.

La résidence d'architectes est un projet culturel créant les conditions d'une rencontre entre des architectes accompagnés d'un ou plusieurs autres professionnels et des populations, des élus, habitants, acteurs locaux, sur un territoire et dans un contexte spécifique.

L'équipe retenue est accueillie dans un territoire où elle est en immersion.

La résidence d'architectes a pour vocation de contribuer à ouvrir le regard des habitants et des acteurs locaux sur les problématiques contemporaines liées à l'identité des villes et des territoires.

Elle doit également susciter le débat sur la production architecturale, les usages et les modes de vie ainsi que sur les liens entre l'habitat et l'environnement local, qu'il soit urbain, naturel ou agricole.

Avec l'appui du SYCOPARC qui mobilise son propre réseau autour du projet, les résidents associent à la démarche les populations, les élus, les acteurs locaux et plus largement l'ensemble des habitants.

Il s'agit de créer des liens, des synergies. Durant leur temps de résidence, l'équipe est invitée à rendre visible ce qui est là, à révéler des potentiels, des opportunités.

## UNE RESIDENCE ARCHITECTURALE - UNE VISION GLOBALE DES MUTATIONS

### Le constat

Le Parc élargi présente aujourd'hui une vacance très contrastée selon les secteurs géographiques, avec en moyenne 9 % de bâti vacant restant le plus souvent structurelle. Il s'agit pour majorité de biens, non habitable en l'état, pour lesquels des travaux plus ou moins importants sont à mener (restauration, rénovation globale, transformations à simple rafraîchissement). Cette vacance s'est fortement accélérée depuis les années 2000, le nombre de biens vacants a doublé entre 2009 et 2014.

Par ailleurs, on constate par secteur une grande homogénéité morphologique des biens vacants. C'est pourquoi nous avons mené en 2016 une première étude d'opportunité sur la rationalisation du recyclage des typologies bâties d'Alsace Bossue. Un des constats de cette étude souligne **l'importance de donner des perspectives sur le potentiel de réhabilitation de ces bâtis vacants pour inciter l'acquisition-transformation par des porteurs privés ou des collectivités. Il faut permettre aux habitants de se projeter !**

### L'objectif

Pour vérifier cette hypothèse, nous souhaitons développer des résidences architecturales permettant de **vérifier le potentiel de développement d'habitat mixé avec d'autres usages** (identifiés lors de la résidence) à l'échelle d'un îlot en cœur de ville. **3 bâtis vacants permettront** de l'illustrer par des visuels et de définir un chiffrage des travaux à engager.

Les projets proposés devront intégrer la démarche d'éco-rénovation du bâti ancien. Nous sommes tous concernés par la rénovation pour des raisons diverses, que nous soyons habitants, professionnels ou élus. Un bâtiment peut être : mal adapté aux besoins d'occupation, avoir un état dégradé ou une faible efficacité thermique.... Mais par son histoire, sa place dans la commune, les matériaux mis en œuvre, la qualité des modénatures, il mérite d'être préservé.

**Pour garantir la pérennité du bâti et prolonger l'âme des lieux, l'éco-rénovation est la démarche la plus adaptée !**

**Eco-rénover** : c'est connaître et respecter les caractéristiques du patrimoine bâti, caractéristiques techniques et esthétiques et historiques.

**Eco-rénover** : c'est trouver un équilibre entre conservation, déconstruction, surélévation et extension des tissus bâtis existants afin d'éviter de nouvelles consommations foncières.

**Eco-rénover** : c'est dépenser le moins d'énergie possible pendant les travaux en choisissant des techniques et des matériaux adaptés, et après les travaux en isolant suffisamment, pour chauffer le moins possible.

**Eco-rénover** : c'est utiliser des techniques et des matériaux adaptés aux bâtiments anciens, suffisamment perméables à la vapeur d'eau, le plus possible issus des ressources locales, le plus possible produits et transformés localement.

**Eco-rénover** : c'est créer des espaces adaptés à nos modes de vie, rénover, transformer ou agrandir, pour des espaces modernes, lumineux et sains.

## UNE RESIDENCE ARCHITECTURALE – UN CADRE – DES THEMATIQUES

### Un cadre

- La résidence porte sur **un îlot caractéristique du bourg-centre de Sarre-Union**,
- **Travailler sur un ensemble bien défini**, périmètre d'étude proposé, afin d'anticiper les interactions entre les différents projets à **plusieurs échelles : îlot, parcelle, bâti**. Développer des scénarios et un projet pour chaque typologie de bâti identifiée au cœur de cet ensemble.

### Les thématiques spécifiques

- **Valorisation du patrimoine bâti** structurant au cœur du centre-bourg intégrant la démarche d'éco-rénovation,
- **Respect de la structure urbaine**, implantation et volumétrie,
- Travail sur la **mise en valeur des cours intérieures** et jardins,
- **Requalification des espaces en cœur d'îlot** et organisation des mobilités : venelles, stationnements,
- **Identifier de nouveaux usages** pour permettre la redynamisation du centre-bourg,
- **Aménagement de logements** répondant aux besoins actuels : confort, lumière, espace extérieur, intimité, vue....
- **Aménagement de nouveaux usages** pour les locaux commerciaux : espace de coworking, tiers-lieux....



## UNE RESIDENCE ARCHITECTURALE – UN LIEU

### La commune de Sarre-Union et son paysage

La commune de Sarre-Union se situe dans la région naturelle de l'Alsace Bossue, partie alsacienne du plateau lorrain depuis 1793. Sarre-Union est située sur un territoire vallonné, d'une altitude comprise entre 200 et 300 m, datant pour l'essentiel du Trias moyen, qui se caractérise notamment par le calcaire coquillier du *Muschelkalk*. On trouve aussi quelques marnes et dolomies légèrement plus récentes. La commune est traversée par la Sarre, rivière de 246 km, affluent de la Moselle.

Sarre-Union est une commune française située dans le département du Bas-Rhin, en région administrative Grand Est.

La ville est issue de la fusion de deux communes : Bouquenom et Neusarrewerden le 16 juin 1794 ; elle fait partie, depuis sa création, de la région historique et culturelle d'Alsace.

Sarre-Union, située en périphérie du Parc naturel régional des Vosges du Nord, est une ville-porte. La relation entre le Parc et ses villes-portes est construite sur une complémentarité géographique, sociale, économique et traduit une solidarité ville-campagne.

Sarre-Union est traversée par la route D 1061 reliant Phalsbourg à Sarrebruck. La route D 8 relie la commune à l'axe de la route D 919 au nord, et à Sarrebourg en suivant la Sarre au sud-est. Outre les routes départementales, la ville dispose d'une gare routière, correspondant à la sortie 43 de l'autoroute A4.

Le nombre d'habitants est de 2906, chiffre INSEE 2015.



Source – Carte IGN

## La ville et son évolution

Les premières traces d'occupation du site de ce qui allait devenir la ville de Sarre-Union remontent à la période gallo-romaine.

Toutes les époques ont façonné cette ville à la morphologie atypique. Ce site aux richesses perceptibles, localisé à la charnière de différents territoires, est depuis toujours convoité, ce qui explique ce caractère particulier qui s'exprime jusque dans la forme de la ville. Aujourd'hui, «Sarre-Union l'urbaine» doit relever le défi de son développement et plus globalement celui du développement de tout le territoire de l'Alsace Bossue.

Les périodes d'évolution de la ville qui, aujourd'hui, sont toujours lisibles et perceptibles à l'échelle urbaine mais aussi à l'échelle des bâtiments :

- **Antiquité** : des triboques aux gallo-romains, **implantation en bord de Sarre**
- **XI–XIV<sup>ème</sup> siècle** : d'un village appartenant à l'abbaye de Neuwiller à une cité fortifiée indépendante ; **Bockenheim**
- **XVII–XVIII<sup>ème</sup> siècle** : fluctuation de la propriété de Bockenheim : comté de Nassau-Saarbrücken, Duché de Lorraine, Royaume de France : **création de Neusarrewerden**
- **1794** : réunion de Bockenheim et Neusarrewerden : **Sarre-Union**
- **XIX<sup>ème</sup> siècle** : une **ville à l'activité industrielle** florissante française puis allemande (1870-1918)
- **XX<sup>ème</sup> siècle** : une ville contrainte marquée par un étalement urbain au sud-est

Sources : Etude Centre Ancien, Jean-Christophe BRUA \_ Etude, première année à l'Ecole de Chaillot, Rafael-Florian HELFENSTEIN et Mathilde REISS



Extrait d'un plan topographique de 1715 montrant les fortifications médiévales



## La ville et son patrimoine bâti - un enjeu majeur

Le patrimoine bâti, reflet de l'histoire et de l'évolution de la ville, est aujourd'hui sous-valorisé et sous-occupé. La plupart des bâtis anciens ne répond plus à la demande de confort recherché au niveau spatial, thermique, luminosité, espace extérieur. Les usages évoluent, les commerces et activités du centre-bourg sont délocalisés à la périphérie. Le résultat est une augmentation de la vacance, des bâtis non entretenus et qui deviennent vétustes.

L'enjeu de valorisation de ce patrimoine est la connaissance et ainsi de faire redécouvrir la richesse patrimoniale de ces bâtiments. Puis montrer qu'il est possible de réinvestir ces bâtis en intégrant une qualité architecturale et en créant des lieux de vie répondant au besoin de confort actuel.

### Base Mérimée - Extrait de l'inventaire général du patrimoine culturel

édifice / site [maison](#)  
localisation [Alsace](#) ; [Bas-Rhin](#) ; [Sarre-Union](#)  
aire d'étude [Sarre-Union](#)  
adresse 1 rue du Passage  
dénomination [maison](#)  
parties non étudiées dépendance  
époque de 2e quart 18e siècle ; 2e quart 19e siècle  
construction  
année 1740 ; 1836  
auteur(s) [maître d'oeuvre inconnu](#)  
historique Maison datée de 1740, construite vraisemblablement pour un sculpteur comme l'indiquent l'emblème sculpté sur la porte et les mascarons qui décorent les agrafes des ouvertures ; les élévations sur cour ont été remaniées en 1836 comme en témoigne la date gravée sur le linteau du passage situé dans le cour  
étages sous-sol ; 1 étage carré  
gros-œuvre maçonnerie ; grès ; enduit  
typologie cour fermée ; gouttereau sur rue  
type d'étude inventaire préliminaire  
rédacteur(s) [Hauss Alain](#) ; [Bardout Michèle](#)  
référence LA67005935  
© Inventaire général  
enquête 1994  
date versement 1996/04/03  
date mise à jour 2013/09/05  
crédits photo [Erfurth, Jean](#) - © Inventaire général, ADAGP



## Présentation du périmètre d'étude



Photographie aérienne actuelle



Carte de l'Etat\_Major (1820 -1866)



Photographie aérienne (1950 - 1965)



Photographie aérienne actuelle

Le périmètre d'étude se situe dans le centre-bourg et comprend l'îlot de la « mairie », entre la Grand Rue, la rue du Couvent, la rue du Passage, la rue de Bitche et le bâtiment « ancien tabac » situé sur l'îlot voisin, le long de la Grand Rue.

Le choix de ce périmètre, pour la résidence d'architecture, est pertinent car :

- Il regroupe un panel de typologies représentatives du centre-bourg,
- Il y a des projets en cours,
- La commune est propriétaire d'environ 30 % du foncier,
- Il est situé dans un périmètre de protection Monument Historique.



### LEGENDE

-  limite périmètre d'étude
-  parcelles COMMUNALES

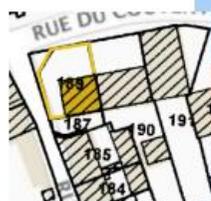
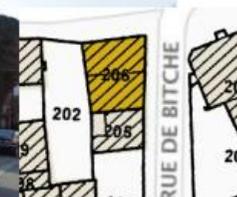
## Les typologies représentatives du périmètre d'étude – l'îlot de la « mairie »



R+1+combles - cour + bâti en fond de parcelle, rue du Passage



R+1+combles - rue de Bitche



R+1 ou +2+combles - avec cour , rue du Couvent



R+2+combles - local commercial au RDC, donnant sur la Grand Rue



## PRESENTATION DES SITES RETENUS

Ces trois sites représentent, dans un même îlot, 3 typologies différentes de patrimoine bâti traditionnel du centre-bourg de Sarre-Union. Ce sont des bâtiments construits avant 1948 qui se caractérisent par :

- **Les matériaux de constructions** : matériaux naturels issus des ressources locales et sensibles à l'humidité : le bois, la pierre (grès ou calcaire), la chaux, l'argile (tuiles, briques et torchis), les matériaux de fabrication artisanale....
- **Les modes constructifs** : les bâtiments sont construits avec des matériaux naturels assemblés selon des savoir-faire hérités d'une tradition locale. On distingue des maisons en maçonnerie de moellons de pierre et/ou de briques pleines, des maisons à pans de bois avec des remplissages terre/ paille ou pierre et des maisons qui présentent une mixité de modes constructifs. Ces constructions reposent sur des soubassements en maçonnerie de moellons de pierre, sans drainage, ni barrière aux remontées d'humidité par capillarité.
- **Des types d'organisation du bâti** lié aux activités agricoles, industrielles ou marchandes : la maison bloc, la maison cour, la maison urbaine, la maison ouvrière et la maison de maître.
- **Des caractéristiques** : elles dépendent surtout des contraintes liées au terrain et au climat : relief, nature du sol, économie de matériaux, forme de la parcelle, exposition.
- **Du style architectural** : défini par les modénatures : proportions et disposition des éléments qui composent une façade.

## A l'échelle de l'îlot

Il s'agit de mener une réflexion globale à l'échelle de l'îlot afin de réinventer un nouveau mode de vie en cœur de ville.

**Programme potentiel** : réinterroger les usages, la cohabitation entre habitants/visiteurs/travailleurs

**Enjeux** : accès, intimité, valorisation des patrimoines structurants, construction/déconstruction

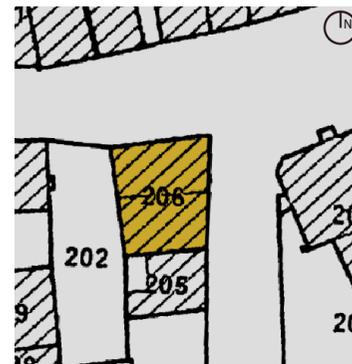
## Site 1 : Maison bloc - R+1+combles, 6 rue de Bitche

C'est une maison bloc qui comprenait une activité de menuiserie.

Le nom de maison bloc ou « Eindachhüs » signifie que toutes les fonctions de la vie familiale et économique sont sous un même toit. De forme simple, la maison bloc est un parallélépipède allongé, surmonté d'une toiture à deux pans. Cette volumétrie primaire est due à une économie à la fois de matériaux, d'énergie et d'espace foncier.

**Programme potentiel** : logements locatifs type T3, T4

**Enjeux** : accès, luminosité, intimité, espaces extérieurs



## Site 2 : Maison urbaine - R+2+combles - local commercial au RDC, 43 Grand Rue

Ce bâtiment est marqué par différentes époques de transformations et d'extensions par surélévation.

La maison urbaine est l'unité de base de la ville et regroupe un commerce au rez-de-chaussée ainsi que des appartements aux étages.

Dans la ville historique dense, les maisons s'élèvent directement au bord de la rue pour économiser la surface au sol. La limite de parcelle se confond avec l'alignement du bâtiment. Grâce à sa liaison directe avec le réseau viaire, le bâti peut en principe assurer toutes les fonctions.

**Programme potentiel** : espace de coworking + petits logements studio, T1

**Enjeux** : implantation urbaine stratégique, lien avec espace public, accès, lien entre différents usages.

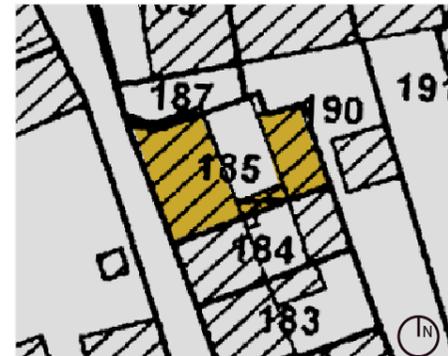


### Site 3 : Maison cour - R+2+combles, 4 rue du Passage

Cette maison cour est composée d'une maison urbaine implantée sur limite de parcelle et des dépendances en fond de cour.

**Programme potentiel** : 2 logements privatifs

**Enjeux** : implantation urbaine stratégique, lien avec le fond de parcelle et dépendance, espaces privatifs extérieurs



## ORGANISATION DE LA RESIDENCE

### Le rôle du SYCOPARC, de la commune et de la communauté de communes

Le SYCOPARC porte la résidence architecturale dont elle assure le pilotage et la coordination générale. Elle mobilise son réseau de partenaires et l'associe à la démarche.

Son rôle en partenariat avec la commune et la communauté de communes, est :

- D'accueillir et accompagner les résidents, apportant son expertise et son savoir-faire tout au long du projet, de l'appel à candidature jusqu'à la restitution,
- De veiller à la mise en œuvre du projet dans les meilleures conditions,
- De veiller à la cohérence et à la qualité de la démarche et des productions des architectes accueillis,
- D'assurer la valorisation du travail produit lors de la résidence auprès des partenaires.

## Les conditions d'accueil

### Lieu d'hébergement & de travail

La commune prend en charge et met à disposition :

- Un hébergement,
- Un lieu de travail,
- Des frais de reproduction (jusqu'au format A3),
- Des moyens humains pour le montage d'expos.

## Calendrier de la résidence

**Durée :** de mai à novembre 2019

### **20 mai 2019 : Apéro bavard : Habiter Autrement en cœur de ville. Comment rénover ou construire en centre ancien ?**

Temps fort de lancement de la résidence architecturale : programme établi et organisé par le SYCOPARC. Ce moment convivial sera organisé autour de deux conférences, l'une pour redécouvrir l'histoire et la qualité architecturale du centre-bourg (intervenant Jean-Christophe BRUA, architecte du patrimoine) ,et une autre pour montrer des exemples de réalisations (intervenante Catherine BOULANGÉ, architecte D.P.L.G de l'agence B2H), accompagnées de la dédicace du livre « Vivre et Habiter une maison traditionnelle dans les Vosges du Nord » par l'illustrateur Damien Schitter.

L'équipe retenue le 07 mai 2019 profitera de ce temps fort pour se faire connaître et proposera une première démarche de concertation avec les participants.

### **De mai à novembre 2019 : Période de travail des résidents :**

L'équipe retenue proposera un calendrier avec des temps de résidences sur place et de restitutions suivant les attendus ci-dessous :

- **Diagnostic :** Concertation des partenaires techniques, mobilisation des acteurs notamment habitants et le réseau des artisans Vosges du Nord. Programmation d'un atelier participatif ayant comme objectif d'identifier les attentes des élus et de la population afin de

calibrer la programmation à l'échelle de l'îlot et pour chaque site. Les programmes évoqués pour chaque site sont à titre indicatif, en fonction des attentes déjà exprimées, mais peuvent évoluer en fonction de la concertation.

Nota : la commune met à disposition l'ensemble des études menées (historiques et urbaines) et les relevés de géomètre de l'ensemble des niveaux des 3 sites étudiés.

- **Rendu intermédiaire** : définition des programmes et esquisses à l'échelle urbaine et des bâtiments : organisation de portes ouvertes des sites, affichages des esquisses et atelier de paroles + livre blanc.
- **Présentation d'une synthèse** auprès des partenaires techniques : mi-septembre  
Identification des enjeux spécifiques au périmètre d'étude afin d'alimenter plus largement les réflexions de la commune pour l'élaboration d'un document d'urbanisme et la définition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'espace urbain (espaces réservés, hiérarchisation des patrimoines, déplacements doux, stationnements, espaces naturels). Réalisation de pré-programme d'opérations type logements et coworking : enjeux fonctionnels, patrimoniaux, estimatifs (concertation avec les acteurs locaux dont artisans).

**Livrables attendus** : note d'orientation suite au diagnostic et temps de concertation, plan masse 1/500 à l'échelle du périmètre d'étude, schémas d'organisation et esquisses des niveaux significatifs, visuels de mises en perspectives par site (bâtiment et son environnement), photos, descriptif sommaire du projet dont pré-chiffrage.

Le SYCOPARC souhaite dans un second temps réaliser une publication pour valoriser le travail réalisé. L'objectif pour les visuels est de faire rêver, il faut que les personnes arrivent à se projeter dans les propositions.

### **Droits de reproduction et de diffusion**

Les participants acceptent de céder à titre gratuit, au SYCOPARC, les droits de reproduction ainsi que de diffusion, sur les projets présentés. Ils autorisent notamment, le SYCOPARC à prendre des photographies ou films, et ainsi à fixer, enregistrer et diffuser voix et images à des fins de promotion et de communication sur tout type de support et par tous moyens (connus ou inconnus à ce jour), pour le monde entier.

Tout projet présenté, exposé, diffusé par le SYCOPARC mentionnera obligatoirement le nom du ou des auteurs et de leurs équipes.

**Octobre 2019** : Restitution publique lors d'un temps fort de clôture convivial.

**Novembre 2019** : Restitutions partenaires institutionnels et techniques dans le cadre d'un « **Samedi du parc** ».

Les Samedis du Parc sont autant d'occasions de rencontres aussi instructives que constructives pour s'approprier plus encore le projet de territoire Parc.

Destinés principalement aux élus, notamment aux maires, aux délégués du Parc des collectivités locales, aux conseillers municipaux, mais également aux partenaires du territoire, les Samedis du Parc ont pour ambitions :

- d'approfondir un thème,
- d'échanger nos points de vue sur les principales actions déclinées dans la charte constitutive du Parc,
- de renforcer les passerelles entre les acteurs du territoire et les ressources, humaines et techniques du Parc.

## Moyens mis en œuvre

**Indemnité de résidence a été pré-chiffrée : 9 000 € TTC.** Les offres attendues doivent prendre en compte ce cadre budgétaire.

## Les partenaires

- Commune de Sarre-Union
- Communauté de Communes de l'Alsace Bossue
- CD 67
- Région Grand Est
- DRAC
- UDAP
- EIE
- Animateurs du PIG
- Artisans éco-rénover

## B / CLAUSES ADMINISTRATIVES – REGLEMENT DE CONSULTATION

### OBJET ET CARACTERISTIQUES DU MARCHE

#### Identification du pouvoir adjudicateur

Le présent marché est lancé et exécuté par le Syndicat de Coopération pour le Parc naturel régional des Vosges du Nord (SYCOPARC), représenté par son président en exercice, Monsieur Michaël WEBER.

**Siège : Maison du Parc – 21 rue du Château  
67290 La Petite Pierre**

#### Forme du marché

Le présent marché est passé selon une procédure « adaptée », conformément aux dispositions de l'article 27 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et de l'article 42-2 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

#### Subdivision du marché en lots et en tranches optionnelles

Le présent marché ne comporte pas de lots ou de tranches.

#### Prestations supplémentaires éventuelles – variantes

Après avoir répondu à la commande principale, le candidat pourra, s'il le juge nécessaire, formuler une variante au marché.

Il pourra également proposer des prestations supplémentaires éventuelles. Dans ce cas, ces dernières devront apparaître précisément dans son offre de prix et être décrites de manière suffisamment précise pour permettre à l'acheteur de se prononcer sur l'opportunité d'y recourir.

## Durée du marché – exécution des prestations

Le présent marché est conclu pour une durée de 25 semaines à compter de sa date de notification au titulaire.

Les dates des rendus intermédiaires seront actées à l'issue de la réunion de cadrage, sur la base du calendrier prévisionnel proposé par le titulaire et validé par l'acheteur. Ce calendrier servira de base à l'application d'éventuelles pénalités.

## Langue du marché

Les pièces remises à l'appui des candidatures et des offres, ainsi que toute correspondance relative au présent marché devront être rédigées en langue française exclusivement.

## Unité monétaire du marché

L'unité de compte dans laquelle devra être exécuté le marché est l'Euro.

## PRESENTATION DU DOSSIER DE CONSULTATION

### Pièces constitutives du dossier de consultation des entreprises (DCE)

Le dossier de consultation des entreprises (D.C.E.) est composé :

- Du présent cahier des clauses techniques intégrant le règlement de consultation,
- De l'acte d'engagement (ATTRI 1).

## Conditions de remise du dossier de consultation

Le dossier de consultation est adressé gratuitement, au choix, par courriel ou par courrier, aux personnes qui en font la demande à :

**Monsieur François GOETZMANN**

**Courriel : [f.goetzmann@parc-vosges-nord.fr](mailto:f.goetzmann@parc-vosges-nord.fr)**

Maison du Parc – 21 rue du Château

67290 La Petite Pierre

Le dossier de consultation peut également être directement retiré sur le portail « Alsace marchés publics » ou via le site du Parc naturel régional des Vosges du Nord aux adresses électroniques suivantes :

<https://alsacemarchespublics.eu>

<https://www.parc-vosges-nord.fr/>

## Modification de détail au dossier de consultation

Le pouvoir adjudicateur se réserve le droit d'apporter au plus tard dans les huit (8) jours avant la date limite fixée pour la remise des offres, des modifications de détail au dossier de consultation.

Ces modifications seront signifiées aux candidats, ayant laissé leurs coordonnées à la collectivité, par lettre recommandée ou courriel avec accusé de réception. Si une telle modification devait intervenir, une prolongation du délai de remise des offres serait autorisée par le pouvoir adjudicateur.

Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir n'élever aucune réclamation à ce sujet. Si pendant l'étude du dossier par les candidats, la date limite fixée pour la remise des offres est reportée à une date ultérieure, la disposition précédente est applicable en fonction de cette nouvelle date.

## CALENDRIER DU MARCHÉ

- **Visite sur site**, non obligatoire : **25 avril 2019**  
Rendez-vous à 14h30 devant la mairie de Sarre-Union. Merci de vous inscrire au plus tard le 23 avril 2019 auprès de Valérie RUCH par tél. au **03 88 01 49 62** ou par courriel à **v.ruch@parc-vosges-nord.fr**.
- **Date limite d'envoi** : **02 mai 2019, 18 h**, délai de rigueur
- **Lancement de la résidence** : **20 mai 2019**

## CONTENU DES OFFRES

### PRESENTATION DES OFFRES

#### Documents relatifs à la candidature

Les candidats devront produire les pièces suivantes :

- Une lettre de candidature et, en cas de groupement, l'habilitation du mandataire par ses co-traitants complétées, datées et signées (imprimé DC1 ou tout document, éventuellement établi sur papier libre),
- Les attestations d'assurance responsabilité civile et/ou responsabilité professionnelle en cours de validité,
- La déclaration du candidat (formulaire DC2 ou équivalent) entièrement complétée, datée et signée comportant :
  - identification du candidat (nom, adresse, numéro d'enregistrement),
  - copie, le cas échéant, du jugement prononçant le redressement judiciaire,
  - renseignements relatifs aux moyens techniques et humains du candidat, notamment matériels utilisés et effectifs globaux,
  - déclaration sur l'honneur visée à l'article 48 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016,
- Certificat de qualification professionnelle dont inscription à l'ordre des architectes ou équivalent apportant la preuve, par tout moyen, de la compétence de l'entreprise à réaliser la prestation.

Conformément à l'article 49 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016, le candidat peut substituer aux formulaires DC1 et DC2 le document unique de marché européen (DUME).

Le cas échéant, le candidat fournira la copie du ou des jugements prononçant le redressement judiciaire.

Les candidats soumissionnaires devront produire obligatoirement les pièces ci-dessus revêtues des dates, cachets et signatures sous peine de rendre leur offre irrecevable.

Le candidat attributaire devra également produire les attestations et certificats fiscaux et sociaux délivrés par les administrations et organismes compétents. A défaut de fournir ces documents dans le délai imparti, son offre sera rejetée et le représentant du pouvoir adjudicateur présente la même demande au candidat suivant dans le classement des offres.

Pour ce faire, le candidat attributaire pourra utiliser le formulaire NOT12.

## Documents relatifs à l'offre

Dans le cadre de son offre, le candidat devra remettre :

### **Un dossier technique comprenant :**

- Des références en cohérence avec le sujet de la résidence : 3 formats A3 maximum,
- Une note présentant la composition de l'équipe et les compétences,
- Une lettre de motivation : 1 format A4 recto/verso maximum,
- Le descriptif des prestations proposées ainsi que la méthodologie du déroulement de la résidence et le calendrier : 5 formats A4 recto/verso maximum,
- Les éventuelles erreurs, omissions, imprécisions, contradictions ou ambiguïtés que le candidat peut déceler dans les pièces du présent DCE.

### **Un dossier administratif comprenant :**

- L'acte d'engagement (formulaire ATTRI 1) dûment complété, daté et signé par une personne habilitée, sans aucune modification ni réserve, aucune offre partielle n'étant acceptée,
- Les pièces du DCE, paraphées et signées,
- Un bordereau de décomposition du prix, paraphé et signé, présentant de manière précise :
  - le nombre de jours alloués à la prestation,
  - les éventuelles variantes et prestations complémentaires.

## Modalités de remise des candidatures et des offres

Le pouvoir adjudicateur acceptera uniquement la transmission des documents par voie électronique à l'adresse suivante :  
**sur la plateforme (profil acheteur) : <https://alsacemarchespublics.eu>**

avant le :

**Jeudi 02 mai, 18h, délai de rigueur**

### **Durée de validité des offres**

La durée de validité de l'offre du titulaire est fixée à 120 jours, à compter de la date limite de réception des offres fixée dans le présent règlement de la consultation (R.C.).

### **Absence d'indemnisation des candidats**

Les soumissionnaires ne seront pas indemnisés des frais engagés par leur soin pour postuler au présent marché.

## Jugement des candidatures et des offres

L'analyse des offres, proprement dite, sera effectuée dans les conditions prévues par les articles 62 et 63 du décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et l'article 52 de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. Elle sera réalisée en fonction des critères pondérés exposés ci-dessous :

- Valeur technique de l'offre, appréciée à partir de la méthodologie proposée et motivations (50 %),
- Références et composition de l'équipe en terme de compétences (30 %),
- Prix des prestations au regard du budget annoncé (20 %).

## Modalités de négociation

A l'issue d'une première analyse et d'un premier classement des offres, une négociation pourra, si elle est jugée pertinente, être menée avec les 3 candidats les mieux positionnés au regard du premier classement.

Cette négociation pourra porter sur l'ensemble des éléments de l'offre, dont le prix. Elle pourra être effectuée par échange de télécopies, mails ou courriers, ou dans le cadre d'une réunion. Dans ce dernier cas, les candidats concernés seront conviés au minimum 72 heures avant la date fixée pour la réunion.

## Prix et règlement

Le soumissionnaire/groupement retenu sera rémunéré sur la base d'un forfait global défini, par ses soins, dans le bordereau de décomposition du prix détaillé repris à l'acte d'engagement du marché. Le forfait est réputé complet et comprend l'ensemble des prestations définies dans le présent cahier des charges, ainsi que l'ensemble des charges fiscales, parafiscales et frais annexes nécessaires à l'exécution des prestations.

Les prix sont fermes et non actualisables.

### 1. Avances - acomptes

Le titulaire du marché pourra bénéficier d'une avance au marché dans les conditions prévues dans le décret n° 2016-360 du 25 mars 2016 relatif aux marchés publics et dans l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

Le titulaire du marché pourra, sur justificatifs fournis par ses soins, prétendre au versement d'acomptes.

Le montant cumulé des acomptes ne pourra pas être supérieur à 80 % du montant du marché.

### 2. Facturation

Le titulaire du marché sera payé, sur factures établies en un original et 2 copies portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- les nom et adresse du créancier ;
- l'intitulé du marché concerné, à savoir : « Résidence architecturale – habiter autrement en cœur de ville »
- le détail des prestations effectuées ;
- le numéro du compte bancaire ou postal, tel qu'il est précisé dans l'acte d'engagement ;
- le montant HT des prestations livrées ou exécutées ;
- le montant TTC des prestations ;
- le taux de TVA en vigueur ;
- les acomptes perçus.

Les factures et autres demandes de paiement devront être adressées à :

Parc naturel régional des Vosges du Nord  
21 rue du château  
67290 LA PETITE PIERRE

### 3. Paiement

Le prix de règlement est établi TTC, en tenant compte, le cas échéant, des pénalités prononcées. Le taux de TVA applicable lors de la facturation est celui en vigueur au moment du fait générateur de la taxe.

Le paiement des sommes dues interviendra dans un délai de 30 jours à compter de la réception de la facture par l'entité publique concernée. Le paiement s'effectuera selon les règles de la comptabilité publique par mandat administratif et virement bancaire.

En cas de dépassement du délai global de paiement, des intérêts moratoires seront versés au titulaire du marché sur la base du taux d'intérêt légal en vigueur.

## Modalités des recours contentieux

La présente consultation pourra faire l'objet d'un référé, conformément à l'article L. 551-1 et 551-14 du Code de Justice Administrative (C.J.A). Par ailleurs, tout concurrent évincé du marché est recevable à former devant le juge administratif un recours de pleine juridiction contestant la validité du marché – ou de certaines de ses clauses qui en sont divisibles – assorti, le cas échéant, de demandes indemnitaires. Ce recours du

candidat évincé devra être exercé dans un délai de deux (2) mois à compter de sa date de notification, conformément à l'article R.421-1 et 3 du Code de Justice Administrative.

Enfin, d'une manière générale, toutes les difficultés, contestations ou tous les litiges qui pourraient naître à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du marché seront de la compétence exclusive du tribunal administratif de STRASBOURG (31, avenue de la Paix 67300 STRASBOURG CEDEX) si les parties n'ont pu trouver un règlement amiable.

## Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires, les candidats devront s'adresser aux services suivants :

**Renseignements administratifs :**  
**Monsieur François GOETZMANN**  
Directeur adjoint du Parc des Vosges du Nord  
f.goetzmänn@parc-vosges-nord.fr  
Tél : 03.88.01.49.61  
06 28 10 32 65

**Renseignements techniques :**  
**Madame Aurélie WISSER**  
Chargée de mission Patrimoine bâti  
Courriel : a.wisser@parc-vosges-nord.fr  
Tél : 06.28.10.33.02

Afin de maintenir une stricte égalité entre les candidats, il ne sera répondu par téléphone qu'aux questions élémentaires d'ordre administratif.

Le .....

Cachet et signature du candidat  
(faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »)