

APPEL A MANIFESTATIONS D'INTERETS

**pour la réalisation et
l'exploitation d'un hôtel-
restaurant économique sur
l'aéroport Brest Bretagne**

PIECE N°2

Cahier des charges

**Aéroports de Bretagne Ouest (ABO)
Activités Immobilières
Aéroport Brest Bretagne
29490 GUIPAVAS**

Table des matières

| | |
|---|----|
| I. CONTEXTE ET OBJECTIFS | 5 |
| 1. Contexte..... | 5 |
| 2. Environnement économique du projet..... | 5 |
| a. Environnement immédiat..... | 5 |
| b. Accessibilité..... | 6 |
| c. Analyse de l'environnement et du marché hôtelier local..... | 6 |
| 3. Objectifs..... | 10 |
| 4. Recommandations produit de la société ABO..... | 10 |
| 5. Dispositions financières..... | 11 |
| 6. Périmètre de réalisation..... | 11 |
| II. DELAIS DE REALISATION | 12 |
| III. CONFORMITE DU PROJET | 12 |
| 1. Autorisation du propriétaire..... | 12 |
| 2. Validation et dépôt du permis de construire..... | 12 |
| IV. PRINCIPALES PROCEDURES ADMINISTRATIVES | 13 |
| 1. Fouilles archéologiques..... | 13 |
| 2. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)..... | 13 |
| 3. Permis de construire..... | 13 |
| 4. Permis d'aménager..... | 13 |
| V. METHODES DE REALISATION DU PROJET | 13 |
| 1. Etudes préalable de faisabilité..... | 13 |
| 2. Etudes d'Avant-Projet Sommaire (APS)..... | 14 |
| 3. Validation de l'Avant-Projet Sommaire (APS)..... | 14 |
| 4. Etudes d'Avant-Projet Définitif (APD)..... | 14 |
| 5. Réalisation des travaux..... | 15 |
| 6. Contrôle des travaux..... | 15 |
| 7. Réception des travaux..... | 16 |
| a. Opérations préalables..... | 16 |
| b. Documents à fournir à la réception des travaux..... | 16 |
| VI. CONTROLE ET APPROBATION DES TRAVAUX REALISES | 16 |
| VII. SPECIFICATIONS ET CONTRAINTES TECHNIQUES | 17 |
| 1. Conformité aux normes..... | 17 |
| 2. Assainissement des eaux pluviales..... | 17 |

| | | |
|--|--|-----------|
| 3. | Assainissement des eaux usées..... | 18 |
| 4. | Branchement aux réseaux divers..... | 18 |
| a. | Eau potable..... | 18 |
| b. | Réseau de défense incendie..... | 18 |
| c. | Génie civil du réseau téléphone..... | 19 |
| d. | Gaz et électricité..... | 19 |
| e. | Installation radioélectrique éventuelle..... | 19 |
| 5. | Servitudes et contraintes..... | 19 |
| a. | Servitudes aéroportuaires..... | 19 |
| VIII. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES..... | | 19 |
| 1. | Implantation générale du bâtiment et aspects..... | 19 |
| a. | Le bâtiment..... | 20 |
| b. | Aspects des constructions..... | 20 |
| 2. | Parkings et aménagements extérieurs..... | 20 |
| a. | Parkings..... | 20 |
| b. | Stationnement des deux roues..... | 20 |
| c. | Transformateurs, installations techniques et locaux déchets..... | 20 |
| d. | Espaces verts, végétalisation..... | 20 |
| 3. | Clôture, voirie et signalétique..... | 21 |
| a. | Clôtures..... | 21 |
| b. | Voirie..... | 21 |
| c. | Signalétique..... | 21 |
| 4. | Contrôle du projet..... | 21 |
| IX. PRESCRIPTION DEVELOPPEMENT DURABLE..... | | 22 |
| 1. | Prescriptions environnementales..... | 22 |
| 2. | Collecte des déchets..... | 22 |
| 3. | Accident..... | 22 |
| 4. | Audit..... | 22 |
| 5. | Principes éthiques fondamentaux..... | 23 |
| X. | ANNEXES..... | 23 |

Objet du présent document

Ce document a pour objet de préciser les conditions d'intervention du titulaire retenu réalisant les travaux d'aménagement dans le cadre de la consultation pour la réalisation et l'exploitation d'un hôtel-restaurant 3 étoiles sur l'aéroport Brest Bretagne.

Ce document précise ou rappelle :

- Les attentes de la société Aéroports de Bretagne Ouest (ABO)
- Les limites des champs d'action du titulaire et de la société Aéroports de Bretagne Ouest lors du projet,
- Les règlements applicables
- Les documents de référence,
- Les règles d'aménagement et prescriptions à respecter lors de la réalisation des travaux

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS

1. Contexte

La société Aéroports de Bretagne Ouest (ABO), gestionnaire et exploitant de l'aéroport Brest Bretagne, s'est engagé dans une politique d'insertion de l'aéroport dans le tissu urbain impliquant une ouverture vers les aires d'activité voisines. Cette stratégie s'accompagne d'une volonté de développement de services aux entreprises et aux visiteurs du site aéroportuaire.

Ainsi l'aéroport se veut porteur d'un pôle économique doté de la souplesse nécessaire pour répondre aux enjeux futurs. Il est le moteur du secteur avec les zones d'activités voisines.

Avec un trafic de 1 104 699 passagers en 2018 et un trafic estimé à 2 millions en 2030, l'aéroport Brest Bretagne a défini les principaux éléments de son développement et des accès. La croissance du trafic passagers attendue à moyen terme est de l'ordre de 5% par an.

Dans ce contexte il a été décidé de l'implantation d'un hôtel, visant à desservir la zone. Le projet s'inscrit dans une restructuration des accès et des parkings plaçant l'hôtel au cœur des zones d'activité de l'aéroport et en continuité avec les zones de Prat-Pip et Saint-Thudon créant ainsi un nouveau quartier métropolitain.

2. Environnement économique du projet

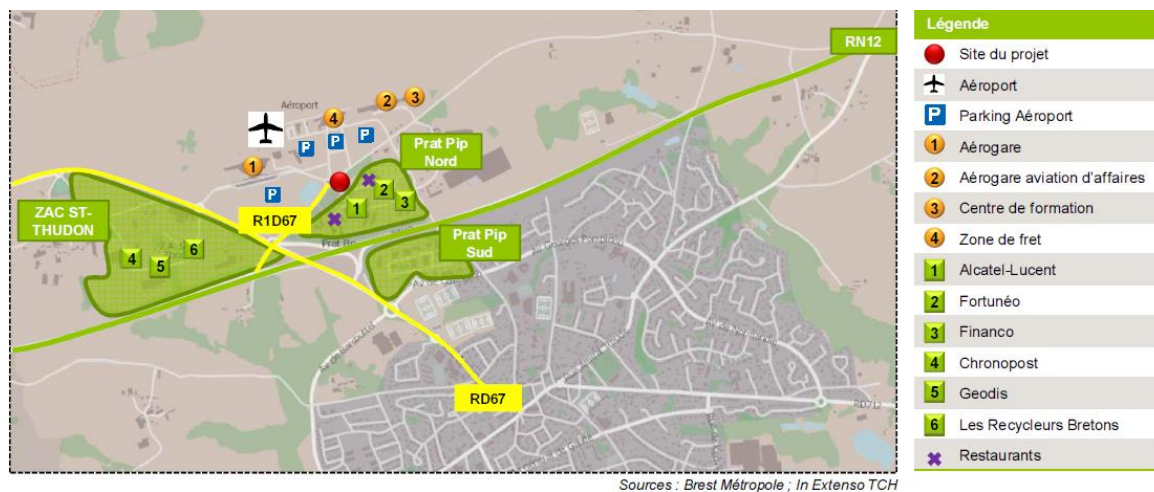
a. Environnement immédiat

Localisation générale du site

Localisation générale du projet



Sources : INSEE ; Google Maps ; In Extenso TCH



Un environnement immédiat caractérisé par :

- Son insertion sur l'aéroport Brest Bretagne (aérogare, zone de fret, aérogare d'aviation d'affaires, parkings, etc.)
- La proximité de la RN12, axe stratégique permettant d'accéder à Brest en passant à proximité de pôles économiques stratégiques.
- La proximité immédiate de la zone d'activité Prat Pip comptant plusieurs sociétés tertiaires de taille significative : Fortuneo, Alcatel, Financo, etc. Un peu plus à l'ouest se trouve également la zone d'activité de Saint-Thudon avec l'arrivée imminente de Enedis et de Médiapost.

Les caractéristiques du site permettent à un projet hôtelier potentiel de s'appuyer à la fois sur l'activité de l'aéroport et sur les flux d'affaires générés par les zones d'activité Prat Pip et Saint-Thudon.

b. Accessibilité

- Réseau routier : le site profite d'une bonne accessibilité routière, via la RN12. La RN12 s'étend de Brest à l'Ouest, jusqu'à Vélizy-Villacoublay (78) à l'Est. La RN12 est connectée à la RN 165 qui relie Brest au Finistère sud et jusqu'au Morbihan.
- Réseau ferroviaire : située dans le centre-ville de Brest, à 12 Km de l'aéroport (15 minutes en voiture), la gare de Brest est desservie par le réseau TGV et TER. Elle dispose de liaisons avec d'autres villes bretonnes (Morlaix, Landerneau, Quimper, Rennes, Lannion) et Paris. La capitale est accessible par TGV en moins de 4h (en moyenne), temps de trajet qui demeure trop élevé pour concurrencer frontalement l'aérien.
- Transport en commun : l'aéroport est desservi par la ligne 40 du réseau de bus local. Cette ligne s'étend entre l'aéroport et la station Porte de Guipavas, interconnectée à la ligne A du tramway. Le tramway dessert Brest, et notamment le centre-ville.

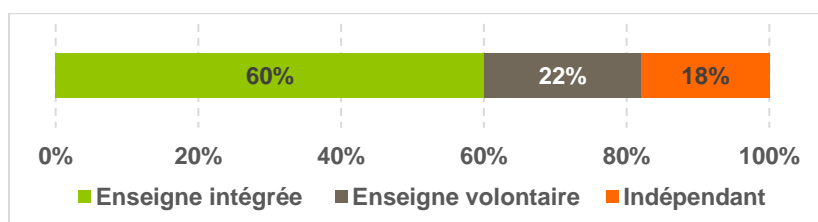
c. Analyse de l'environnement et du marché hôtelier local

▪ Parc hôtelier de Brest Métropole (au 1er janvier 2018)

Au 1^{er} janvier 2018, Brest Métropole comptaient 39 hôtels et 1 720 chambres, soit 26% du parc hôtelier total du Finistère (en nombre de chambres).

| Gamme | Hôtel | % | Chambre | % | Capacité moyenne |
|----------------------|-----------|-------------|--------------|-------------|------------------|
| Super-économique | 14 | 36% | 516 | 30% | 37 |
| Economique | 17 | 44% | 812 | 47% | 48 |
| Milieu de Gamme | 8 | 21% | 392 | 23% | 49 |
| Haut de Gamme / Luxe | - | - | - | - | - |
| Total | 39 | 100% | 1 720 | 100% | 44 |

Répartition par mode d'exploitation (en nombre de chambres)



Principaux réseaux présents

| Réseau | Type | Etabli. | Chambres (% de l'offre) | Enseignes présentes |
|------------------|------------|---------|-------------------------|---|
| AccorHotels | Intégrée | 7 | 22% | F1, Ibis, Ibis Budget, Ibis Styles, Mercure |
| Sofibra | Intégrée | 4 | 19% | Escale Oceania, Oceania |
| Groupe du Louvre | Intégrée | 3 | 8% | Campanile, Kyriad, 1 ^{ère} Classe |
| B&B Hôtels | Intégrée | 2 | 5% | B&B |
| DHM | Intégrée | 1 | 3% | Balladins |
| DocteGestio | Intégrée | 1 | 3% | Popins |
| Logis | Volontaire | 2 | 8% | |
| SEH | Volontaire | 2 | 4% | Qualys, Inter-Hôtel |
| Brit hôtel | Volontaire | 2 | 5% | |
| Best Western | Volontaire | 1 | 2% | |
| Citôtel | Volontaire | 1 | 2% | |
| Contact Hôtel | Volontaire | 1 | 2% | |

Source : base de données In Extenso TCH

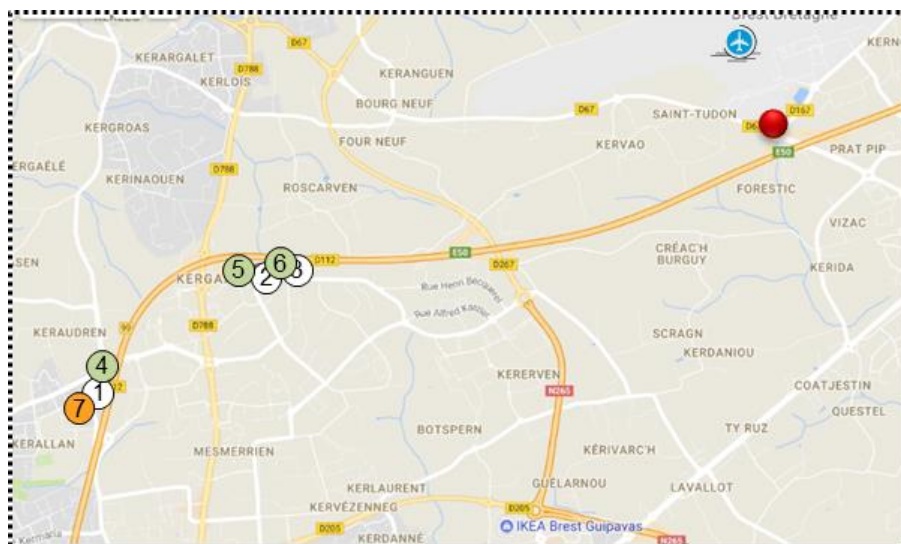
Les données exposées illustrent le profil de l'offre hôtelière de la zone, caractérisé par :

- Une capacité moyenne de 44 chambres, très légèrement inférieure à celle des agglomérations de taille similaire (46 chambres). Un seul établissement présente une capacité supérieure à 100 chambres : Hôtel Center, 112 clés (complétées par une trentaine de studios et appartements).
- Une proportion de chambres Economiques un peu plus élevée que celle des agglomérations comparables : 47% des chambres contre 44%.

- Un poids de l'offre Milieu de Gamme proche de la moyenne (23% des chambres contre 22% sur les agglomérations comparables) et une absence d'offre Haut de Gamme.
- Une offre concentrée dans le centre-ville de Brest : 60% des chambres sont développées dans le centre, le reste étant réparti sur le pôle Kergaradec, ou de manière plus diffuse sur le reste du territoire.
- **Focus sur les hôtels de la zone d'insertion du projet**
 - Un pôle hôtelier s'est constitué autour de la zone Kergaradec, à proximité de l'aéroport :
 - Balladins Brest, Best Western Europe Hôtel, Ibis Brest Kergaradec Aéroport
 - 1^{ère} Classe Brest Gouesnou Aéroport, B&B Brest Kergaradec, Campanile Brest Gouesnou Aéroport, Escale Oceania
 - Cette offre hôtelière, positionnée en périphérie de Brest, répond à la fois à une demande de transit et à une demande d'affaires.
 - En dehors de ce pôle, Guipavas compte un hôtel Super-économique mais plus en retrait de l'aéroport (L'Evasion, 21 chambres). Aucun autre établissement n'est implanté dans les environs de la plateforme aéroportuaire.

Cartographie du marché hôtelier de Brest Métropole





Légende



Site du projet



Hôtel Economique



Hôtel Super-économique

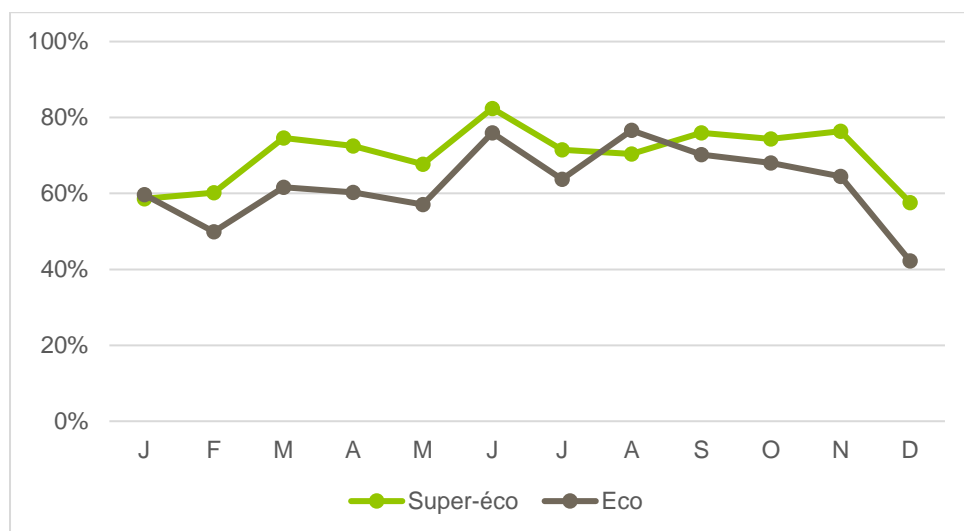


Hôtel Milieu de Gamme

▪ Saisonnalité des taux d'occupation

- La courbe de saisonnalité est relativement similaire pour les hôtels Super-économiques et Economiques de la zone étudiée.
- Conformément à leur localisation, la courbe de fréquentation suggère une clientèle affaires principalement. Toutefois, la clientèle d'agrément est également présente elle-aussi :
 - Les creux d'activité correspondent aux périodes de vacances scolaires (février, mai avec ponts et vacances, juillet et fin d'année). Notons que le segment Economique enregistre un regain d'activité en août, en lien avec les produits développés (piscine par exemple). Ces hôtels peuvent également bénéficier de clientèles de transit, se déplaçant en voiture pour les vacances d'été.
 - Les mois de plus forte activité correspondent aux périodes où les déplacements d'affaires sont plus importants. Certaines périodes, comme le mois de juin, peuvent associer les deux segments de clientèles, expliquant une fréquentation plus importante.

Saisonnalité des performances hôtelières en 2017



3. Objectifs

Dans ce contexte, la création d'un hôtel doit répondre à 2 objectifs majeurs :

- Développer et moderniser l'offre sur le site de l'aéroport Brest Bretagne
- Répondre aux besoins des passagers de l'aéroport Brest Bretagne et des occupants des zones d'activités voisines (Prat Pip et Saint Thudon)

4. Recommandations produit de la société ABO

En relation avec les annexes 1 et 1 bis, prescriptions architecturales et projet stratégique, la société ABO attend du futur titulaire :

- Architecturalement, un hôtel-restaurant qui s'intégrera parfaitement dans son environnement actuel et futur.
- Le développement d'un hôtel-restaurant Economique (3 étoiles), doté d'un minimum de services pour contribuer à en faire un véritable lieu de vie et d'animation de la zone (bar, restaurant, coworking).
- Une capacité de l'ordre de 80 à 90 clés.
- Le développement de chambres d'une surface utile de 17 à 18 m² (sanitaires inclus).
- Un soin particulier devra être apporté à la décoration des chambres et des parties communes, ainsi que les fondamentaux, notamment le confort de la literie. Le site se trouvant à proximité immédiate de l'aéroport, **une attention particulière sera apportée à l'insonorisation (intérieure et extérieure) des chambres.**
- Les chambres intégreront :
 - Un lit double et, dans certaines chambres, une solution de couchage pour deux enfants (stratégique pour capter les familles de passage à l'aéroport) ;
 - Une zone de travail fonctionnelle (éclairage et connectique de qualité à hauteur de bureau notamment) ;
- Conformément à la réglementation, l'hôtel disposera de chambres accessibles aux personnes à mobilité réduite. Les parties communes seront également accessibles aux personnes en situation de handicap.

- **Parties communes :**

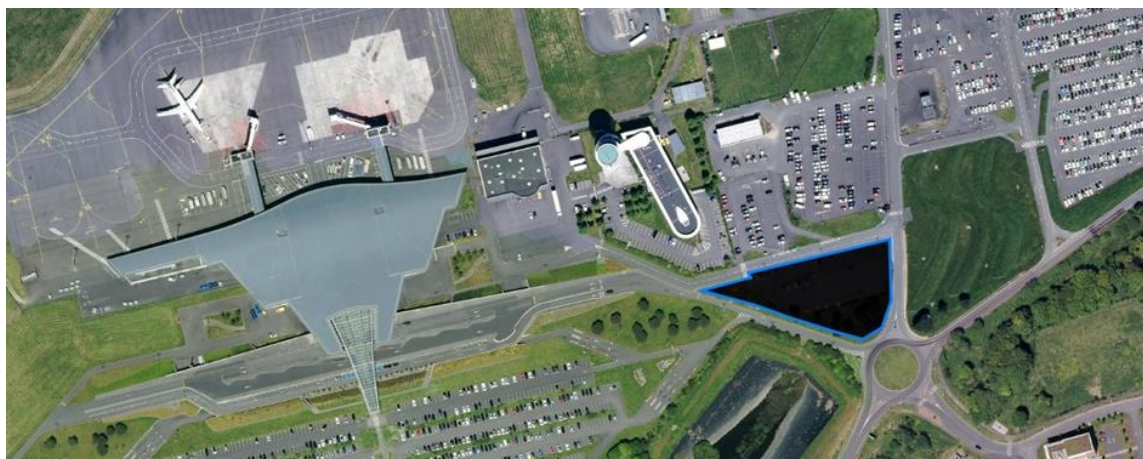
- **Hall d'accueil avec réception.** Il intégrera la banque d'accueil et les sanitaires clients.
- **Bureaux administratifs (back office),**
- **Un bar,**
- **Restaurant / salle de petits déjeuners**
- **Espace coworking**
- **Parking :** un parking gratuit devra être proposé à la clientèle de l'hôtel. Compte tenu de la localisation de l'établissement, deux places pour trois chambres apparaissent suffisantes, complétées par une possibilité de stationnement pour un autocar.

5. Dispositions financières

Les dispositions financières sont détaillées à l'article 5 du document « Règlement de la consultation - Pièce N°1 ».

6. Périmètre de réalisation

L'emprise constructible comprend une parcelle de 4 000 m². (voir annexe 2 références cadastrales)



II. DELAIS DE REALISATION

Le titulaire devra s'engager sur un planning de réalisation des travaux et une date de mise en service du programme selon les modalités suivantes :

- Le permis de construire devra être déposé au plus tard le mois suivant la signature de la convention
- Sauf cas de force majeure telle que définie par la jurisprudence administrative, la date de démarrage des travaux ne pourra excéder le délai de 6 mois après que le permis ait été obtenu et purgé de tout recours et retrait.
- Le titulaire s'engage à achever et à mettre en exploitation le bâtiment dans un délai maximum de 24 mois après que le permis ait été obtenu et purgé de tout recours et retrait.

III. CONFORMITE DU PROJET

1. Autorisation du propriétaire

Tout projet de construction doit faire l'objet d'un accord du propriétaire, à savoir La Région. Pour cela, un dossier de présentation du projet devra être transmis, via la société ABO.

Ce dossier de présentation comprendra à minima :

- Plan montrant l'emprise au sol du bâtiment
- Plan masse de la parcelle
- Coupe du bâtiment montrant sa hauteur

2. Validation et dépôt du permis de construire

Les dossiers de demande de Permis de Construire et les dossiers de demande de Permis de Construire modificatifs doivent également faire l'objet d'un accord préalable de la société ABO.

Pour cela, une pré instruction du permis de construire ou de ses modifications est effectuée par l'Architecte Conseil et les services de la société ABO sous le pilotage de la société ABO.

Le titulaire devra remettre à la société ABO pour la conduite de cette pré instruction, un exemplaire informatique et un exemplaire papier du dossier de demande de permis de construire au minimum trente (30) jours avant le dépôt de sa demande.

La société ABO pourra demander des modifications de projet de construction, dans un délai de quinze (15) jours ouvrés après présentation du dossier de permis. Le titulaire devra prendre en compte les observations de la société ABO avant que le dossier de demande de PC puisse donner lieu à l'accord préalable de la société ABO.

A l'issue favorable de cette pré instruction, le titulaire remettra à la société ABO un ensemble de douze (12) exemplaires papier du dossier définitif de demande de permis de construire.

La société ABO assure le dépôt de ces dossiers en mairie de Guipavas dans un délai de huit (8) jours ouvrés.

IV. PRINCIPALES PROCEDURES ADMINISTRATIVES

1. Fouilles archéologiques

Le gestionnaire n'a pas saisi le service de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

2. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

En cas de projet soumis à la réglementation ICPE (déclaration, enregistrement ou autorisation), le titulaire communiquera à la société ABO le récépissé de déclaration ou le dossier d'autorisation d'exploiter dans les meilleurs délais.

3. Permis de construire

La procédure de dépôt de permis de construire se fera conformément aux prescriptions du chapitre III.2.

4. Permis d'aménager

La procédure de permis d'aménager sera, le cas échéant, sous la responsabilité du titulaire. Les modalités de dépôt seront identiques à celles du permis de construire.

V. METHODES DE REALISATION DU PROJET

Ce chapitre présente les missions à charge de chacun des intervenants et la répartition des rôles dans le déroulement des études et travaux.

1. Etudes préalable de faisabilité

La société ABO met à disposition les éléments suivants :

- Plan de masse montrant l'emplacement de la parcelle sur le site aéroportuaire Brest Bretagne,
- Plan cadastral montrant le périmètre du projet,
- Plan des réseaux connus*,
- Plan des servitudes aéronautiques,

Les documents ci-dessus sont joints en annexe.

- Plan de division parcellaire : limites d'emprise définies par un géomètre expert mandaté par la société ABO. Le découpage parcellaire communiqué par la société ABO fera l'objet de référencement au niveau de la Direction Général des Impôts.
- Relevé topographique de la parcelle.

Les documents ci-dessus seront fournis après notification du titulaire.

*Les informations concernant les réseaux Télécom et Fibre, AEP, ERDF, GDF, eaux pluviales sont transmises à titre indicatif. Le titulaire aura la responsabilité de rencontrer les concessionnaires en phase ultérieure.

Le titulaire assurera l'ensemble des autres études et sondages préalables nécessaires.

Le titulaire devra demander l'autorisation à la société ABO pour effectuer tout sondage ou carottage ou toute étude sur le terrain. Préalablement à la réalisation

de sondages, le titulaire demandera les autorisations administratives nécessaires DT/DICT. Il se conformera aux prescriptions indiquées au chapitre VII.

2. Etudes d'Avant-Projet Sommaire (APS)

Le titulaire fournit :

- Volumétrie générale, plan de masse
- Plans des aménagements extérieurs
- Plans des niveaux éch. 1/200
- Plans des façades éch. 1/200
- Détails significatifs au 1/100è
- Croquis et schémas techniques
- Notice descriptive architecturale et d'insertion dans le site
- Calendrier de réalisation
- Note spécifique sur les modalités de gestion des eaux pluviales

3. Validation de l'Avant-Projet Sommaire (APS)

La société ABO, en accompagnement du titulaire, se charge d'organiser la pré-instruction de l'APS.

Au terme de l'analyse de l'Avant-Projet Sommaire par la société ABO et la Région, il sera établi les synthèses suivantes :

- Avis de l'architecte Conseil,
- Avis de la Région,
- Avis de la société ABO,
- Confirmation pour chaque phase de travaux du programme et répartition des travaux entre la société ABO et le titulaire.

Le titulaire prendra en compte l'ensemble des avis ci-dessus, la validation des éléments indiqués au V.2 sera un prérequis pour le démarrage des études d'avant-projet définitif.

4. Etudes d'Avant-Projet Définitif (APD)

Le titulaire se doit :

- D'établir le dossier de permis de construire intégrant les conclusions de la pré-instruction conformément aux prescriptions du chapitre III.2.
- De réaliser les études d'APD,
- De demander les raccordements chantier et définitifs auprès des concessionnaires réseaux en concertation avec le Département des Opérations Techniques (DOT) de la société ABO.
- De réaliser les consultations nécessaires pour la réalisation des travaux (sauf travaux identifiés au chapitre V.5 et à charge de la société ABO)

La société ABO gère :

- L'interface avec la Direction de l'Aviation Civile en vue de la validation de la conformité du projet vis-à-vis des éventuelles servitudes aéronautiques,
- La Demande d'accord de la Région,

- Elaboration d'une note de synthèse du dossier d'APD décrivant les avis de la société ABO, de l'Architecte Conseil et de la Région.
- Consultations pour la réalisation des travaux identifiés au chapitre V.5 et à charge de la société ABO.

5. Réalisation des travaux

Le titulaire devra se référer à la procédure « travaux » pour la réalisation de chantiers sur l'aéroport Brest Bretagne.

La société ABO assure :

- Les piquetages et bornages de la parcelle : cette prestation est effectuée par un géomètre expert mandaté par la société ABO.
- L'état des lieux contradictoire par huissier désigné par la société ABO en présence du titulaire, préalablement à la prise de possession de la parcelle par ce dernier.
- La réalisation des travaux à charge de la société ABO :
 - Les Regards de branchements particuliers pour les réseaux gérés par la société ABO,
 - La Voirie d'accès à la parcelle : réalisation des entrées charretières,
- Le suivi des récolements : les récolements des infrastructures réseaux et emprises de bâtiments à l'intérieur de la parcelle, seront réalisés par un géomètre mandaté par la société ABO.

Le titulaire assure à minima :

- Les récolements des réseaux réalisés à l'intérieur de la parcelle privative,
- Les opérations de codification des locaux et des équipements,
- La consultation et le choix des entreprises,
- La réalisation des travaux privatifs à sa charge, sous son entière responsabilité.

6. Contrôle des travaux

Pendant toute la durée des travaux relevant de la maîtrise d'ouvrage du titulaire, la société ABO peut en contrôler en permanence l'exécution. A cette fin, ses représentants ont accès au chantier après en avoir informé préalablement le titulaire.

Ils sont convoqués par le titulaire à une réunion technique mensuelle.

La présence de la société ABO à ces réunions techniques mensuelles ne pourra en aucun cas dégager le titulaire de ses responsabilités en qualité de maître d'ouvrage. De manière générale, le titulaire restera maître d'ouvrage de l'opération, sans que cette qualité puisse en aucune manière être transférée à la société ABO.

7. Réception des travaux

La réception des travaux incombant au titulaire est effectuée par ses soins. Les représentants de la société ABO sont invités à assister à une réunion de maîtrise d'ouvrage préparatoire à la réception et à la réception des travaux. Ils peuvent formuler des observations, exclusivement au titulaire, sur la conformité des installations et ouvrages avec ou sans réserve à la présente convention.

a. Opérations préalables

La société ABO assure les essais et la livraison des réseaux à sa charge.

Le titulaire assure :

- La réception et la livraison des prestations fournies par les gestionnaires de réseaux (électricité, gaz, téléphone, ...),
- Le PV de conformité des ouvrages et des installations (ex : Consuel, bureau de contrôle),
- Le PV réseaux humides à sa charge (ex : passage caméra).

b. Documents à fournir à la réception des travaux

Le titulaire fournit les dossiers de fin de projet :

- Les Dossiers d'Ouvrages Exécutés (D.O.E.) sont à fournir par le titulaire en 1 exemplaire papier et 1 exemplaire électronique (plans en version .dwg) au Chef de Projet de la société ABO.
- Les Dossiers d'Interventions Ultérieures sur les Ouvrages (D.I.U.O.) sont à fournir au Chef de Projet de la société ABO par le coordonnateur SPS travaillant pour le compte du titulaire, en 1 exemplaire papier et un exemplaire électronique. Le titulaire devra mettre à jour ses D.I.U.O chaque fois que seront réalisés des travaux susceptibles de modifier les conditions d'intervention dans le bâtiment.
- Contrôles de conformité :
 - PV des bureaux de contrôle,
 - PV d'étanchéité des réseaux humides,
- Contrat d'entretien des ouvrages de prétraitement des eaux pluviales et eaux usées dont les justificatifs annuels seront tenus à disposition de la société ABO.

VI. CONTROLE ET APPROBATION DES TRAVAUX REALISES

Les travaux devront être conformes au présent Cahier des Charges et aux documents et pièces associés. Le titulaire s'engage à reprendre toute non-conformité. A défaut, le titulaire sera redevable d'une pénalité de 1.000 euros par jour de retard, à compter de la constatation de la non-conformité par la société ABO.

En tant qu'Etablissement Recevant du Public (ERP), la construction sera soumise à autorisation d'ouverture par la Sous-Commission Départementale de Sécurité. La convocation de cette sous-commission sera sous la responsabilité du Titulaire, en concertation avec le Chef de Projet de la société ABO. En amont, le titulaire organisera une pré-réception avec ce dernier.

Les travaux envisagés ultérieurement pourront être réalisés après agrément express et préalable de la société ABO.

VII. SPECIFICATIONS ET CONTRAINTES TECHNIQUES

1. Conformité aux normes

Le titulaire devra rendre les normes NFP03-001 et NFP03-002 respectivement « Cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de bâtiment faisant l'objet de marchés privés » et « Cahier des clauses administratives générales applicable aux travaux de génie civil faisant l'objet de marchés privés » contractuelles pour les travaux à réaliser.

Ces normes définissent de façon générale les droits et les obligations de chaque partie contractante d'un marché privé de travaux.

2. Assainissement des eaux pluviales

Eaux pluviales de toiture

- Les eaux pluviales de toitures seront infiltrées sur la parcelle (sans passer par les bassins EP parking) : le titulaire aura à sa charge la réalisation et le financement des aménagements (puits d'infiltration, réseaux, raccordement).
- Les puits d'infiltration disposeront de tampons de visite, l'intérieur des puits devra être accessible pour en permettre la maintenance. Les tampons de visite seront étanches.

Eaux pluviales de voiries/parking :

- Les eaux de voiries/ parking seront traitées à la parcelle.
- Le titulaire aura à sa charge la réalisation et financement du réseau de collecte des Eaux de Voiries dans l'emprise des parcelles : les noues enherbées (larges fossés à faibles pentes) sont à encourager, avec une double fonction de rétention et d'infiltration, éventuellement jumelées avec une tranchée d'infiltration en fond. En amont de la tranchée, et si la collecte n'est pas assurée en noue, un ouvrage de décantation ou de filtration (type séparateur) est nécessaire. Le titulaire peut également prévoir une solution de type chaussée réservoir.
- Le dimensionnement des ouvrages se fera au regard des spécificités locales de la pluviométrie (méthode des pluies), dans le respect des recommandations de la norme européenne NF EN 752-2 en termes de fréquence d'inondation acceptable. La conception des ouvrages permettra notamment un entretien facilité et une rapide détection ou visibilité de tout dysfonctionnement.

Voir Annexe N°3 - Loi sur l'eau

3. Assainissement des eaux usées

Le titulaire doit respecter les normes de rejet des Eaux Usées telles que définies par le règlement du service public d'assainissement de Brest Métropole en vigueur. Les prescriptions de raccordement sont les suivantes :

- Raccordement sur regard de visite en limite de parcelle réalisé par la société ABO.
- Raccordement en diamètre minimum 200 mm intérieur,
- Raccordement au fil d'eau sans chute,
- Les écoulements d'eaux usées sur la parcelle se feront obligatoirement en réseau gravitaire,
- Pose d'un dégraisseur pour les eaux de cuisine,
- Le raccordement sur le réseau de la société ABO ne se fera qu'après PV d'étanchéité des réseaux. Cet essai est à la charge du titulaire.

4. Branchement aux réseaux divers

Tous les branchements réalisés par la société ABO s'effectueront en limite de parcelle. (Voir annexe 4 : Bilan des réseaux)

a. Eau potable

Raccordement sur équipement de branchement réalisé par la société ABO (dans regard ou en pleine terre, à déterminer avec la société ABO) :

- La société sera en charge de la mise en place d'un compteur
- Les disconnecteurs nécessaires sont à la charge du titulaire. Ils seront disposés après le compteur. Ils devront être vérifiés chaque année et les certificats de vérification devront être tenus à disposition de la société ABO.
- Les canalisations seront réalisées en PEHD.

b. Réseau de défense incendie

La construction devra être en conformité avec le code de la construction et de l'habitat (notamment en termes de réglementation ERP) et du code de l'urbanisme.

Le réseau spécifique implanté à l'intérieur de la parcelle, à charge du titulaire, y compris poteaux incendie, diamètres des canalisations et maillage sur le réseau extérieur de manière à garantir les débits et pressions demandés lors de l'instruction du PC. La validation sera effectuée par le SDIS 29.

Des solutions techniques doivent être prescrites lors de l'établissement de la notice de sécurité incendie en fonction de l'activité.

Toute adaptation pour pallier des besoins supérieurs à la capacité du réseau incendie extérieur est à la charge du titulaire.

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) ainsi que l'ensemble des moyens de secours propres à l'établissement, devront être conformes aux textes et codes en vigueur à la date de dépôt des autorisations administratives. Le titulaire ne pourra prétendre à la méconnaissance d'un texte entrant dans ce cadre.

c. Génie civil du réseau téléphone

Le titulaire prévoira un raccordement en direct au réseau opérateurs de téléphonie.

La nature, l'implantation et le dimensionnement des ouvrages seront à coordonner avec la société ABO dans le cadre d'un contrat de souscription aux Systèmes d'Information

d. Gaz et électricité

Les travaux intérieurs pour la desserte du bâtiment et de la parcelle ainsi que le coût d'accès au réseau sont à la charge du titulaire. La société ABO coordonne la réalisation du réseau du point de production à la limite de la parcelle.

Le titulaire et la société ABO se réservent la possibilité d'étudier la création d'un réseau de chaleur.

e. Installation radioélectrique éventuelle

Elle fera l'objet d'une demande d'autorisation d'installation radioélectrique à la société ABO qui transmettra à la Direction Générale de l'Aviation Civile (D.G.A.C.).

5. Servitudes et contraintes

a. Servitudes aéroportuaires

La présence sur le site des équipements d'aide à la navigation aérienne impose dès le début des études l'identification, via les services de la Direction de l'Aviation Civile, des servitudes en application dans la zone du projet.

La Direction de l'Aviation Civile valide l'ensemble du projet sur le respect de ces servitudes.

Servitudes aéronautiques de dégagement

Les servitudes aéronautiques applicables sont définies en annexe 5.

Servitudes radioélectriques (PSR)

Les servitudes radioélectriques applicables sont définies en annexe 6.

VIII. PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET URBANISTIQUES

Nous rappelons le caractère architectural et paysager fort, recherché dans ce projet d'hôtel (annexes 1 et 1 bis).

Le projet devra être en parfaite cohérence avec les règles du PLU de Brest métropole en vigueur sur la commune de Guipavas.

1. Implantation générale du bâtiment et aspects

L'hôtel doit être l'expression d'une exigence architecturale en raison de son emplacement en entrée de site et de sa proximité avec des bâtiments « typés » comme l'aérogare et le siège de la DSAC Ouest.

Cette exigence sera soulignée par la qualité du traitement paysager des espaces publics, par un ensemble de règles fondamentales d'architecture et par une unité de systèmes de clôture, de signalétique et de traitement des entrées de lots.

a. Le bâtiment

La société ABO sera particulièrement sensible au traitement des façades Sud et Ouest visibles depuis l'entrée principale du site et à la perspective depuis le rondpoint d'entrée.

b. Aspects des constructions

Les volumes des constructions seront de géométrie simple, et clairement adaptés à leur fonction. La hauteur des bâtiments devra respecter le PLU. Le projet pourra utiliser à son maximum la hauteur autorisée, afin de marquer le site (signal architectural fort).

Les constructions devront être en étroite relation avec le paysage végétal, de façon à le mettre en valeur.

Il sera recherché une simplicité et un bon équilibre des volumes. Une unité de structure et de matériaux devra aller dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les façades vues de loin, ou susceptibles de l'être, feront l'objet d'un traitement particulièrement soigné diurne et nocturne. Elles seront conçues selon leurs critères d'orientations spécifiques (vent, ensoleillement) et recevront un traitement soigné, quelle que soit leur fonction. La société ABO sera particulièrement sensible au traitement des façades Sud et Ouest et à la perspective depuis le rondpoint.

2. Parkings et aménagements extérieurs

a. Parkings

Les places de parking pourront être réalisées avec des matériaux perméables. Les voiries de desserte seront traitées en enrobé avec récupération des eaux de surfaces qui seront canalisées pour un traitement spécifique (voir prescriptions techniques pour le traitement des eaux de ruissèlement).

b. Stationnement des deux roues

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus. Leur dimension minimale doit correspondre au besoin des constructions et aux règles d'urbanisme, selon leur affectation dominante. A placer avec le stationnement autos ou dans un local intégré aux bâtiments.

Le dessin de ces espaces fera l'objet d'une étude architecturale spécifique, s'ils ne sont pas intégrés aux bâtiments.

c. Transformateurs, installations techniques et locaux déchets

Les transformateurs privés, installations techniques et locaux poubelles, seront intégrés au volume des bâtiments si nécessaire, soit enterrés ou intégrés par des modèles de terrain si nécessaire.

En cas d'implantation non liée au bâti, une étude spécifique avec présentation de la volumétrie et des matériaux mis en œuvre sera fournie à la société ABO.

d. Espaces verts, végétalisation

La qualité du traitement paysager imposera aux concepteurs, de rechercher une étroite relation entre le paysage et l'architecture :

- Equilibre entre zones vertes et bâti,
- Structuration et rythme de façade en cohérence avec l'environnement paysager.

Il est souhaité une présence du végétal dans l'aménagement autour du futur hôtel. Les emprises privatives, les marges de recul et d'alignement du bâti, seront à végétaliser le plus possible. Toutefois, la végétation mise en œuvre restera maîtrisée en hauteur.

Nota : afin de ne pas attirer les oiseaux sur le site aéroportuaire, les arbustes producteurs de baies sont fortement déconseillés.

Plus globalement, les arbres à feuilles persistantes seront préférés aux arbres à feuilles caduques.

3. Clôture, voirie et signalétique

a. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est mise en œuvre, elle devra être implantée en limite de lot et devra répondre aux prescriptions architecturales et paysagères.

b. Voirie

L'hôtel sera desservi par une voie interne à la zone de développement. Aucun accès direct n'est prévu depuis le rondpoint.

c. Signalétique

La société ABO étudie et met en place toute signalétique en dehors de la parcelle privative. La dimension et la mise en lumière de la signalisation privative devront recueillir son acceptation préalable.

Les enseignes ne pourront être positionnées que sur la façade principale du bâtiment ou intégrées à l'architecture sans pouvoir dépasser le niveau d'acrotère ou d'égout de toiture.

Elles devront s'intégrer à l'architecture générale des bâtiments et utiliser des matériaux de bonne qualité (pérenne et durable).

Elles devront être proportionnelles à la distance de lisibilité, sans excès. On veillera à éviter les caissons lumineux et les lettres néon. Des enseignes à base de lettres individuelles seront préférées. Chaque permis de construire fera l'objet d'une étude spécifique d'enseigne qui sera soumise pour autorisation à la société ABO.

Attention : dans l'étude spécifique qui devra être fournie à la société ABO, il conviendra de prendre en compte le risque d'éblouissement pour les aéronefs.

4. Contrôle du projet

Les équipes de conception, comme déjà stipulé ci-avant, soumettront le projet au chef de projet de la société ABO :

- Les études polychromiques et de matériaux
- Les études d'enseignes
- Les études paysagères
- Les études d'insertion (avec des vues spécifiques sous les angles de vues principaux)
- Une vision nocturne des façades face au Sud et à l'Ouest

Ce contrôle sera continu, depuis les premiers principes de conception jusqu'au permis de construire et aux études de projet.

IX. PRESCRIPTION DEVELOPPEMENT DURABLE

1. Prescriptions environnementales

Le volet développement durable doit être un axe important du concept du projet. Il est fortement recommandé que le titulaire oriente son projet vers une démarche de type HQE et vise une certification à travers une orientation du concept vers un bâtiment Grenelle « basse consommation ».

Dans ce cadre, les cibles à privilégier par le titulaire correspondent à la politique environnementale de la société ABO, à savoir :

- Choix des matériaux, produits et procédés de construction durable, en cohérence avec la démarche développement durable et HQE ;
- Maîtrise de la demande en énergie par isolation thermique renforcée, contrôle des températures et étude thermique ;
- Isolation phonique renforcée : maîtrise des nuisances sonores périphériques, et confort hygrothermique ;
- Recours aux énergies renouvelables ;
- Eclairage naturel à privilégier.

2. Collecte des déchets

Le titulaire s'engage à mettre en place un système de tri de ses propres déchets conforme aux réglementations en vigueur (Déchets Industriels Banals et Déchets Industriels Spéciaux).

Le titulaire tiendra à disposition de la société ABO tous les documents justifiant des méthodes utilisées pour veiller au respect de la législation en matière d'élimination des déchets et de respect de l'environnement (quantités, destinations finales, emplacements de stockage), ce durant toute la durée de la convention. Tout non-respect par le titulaire de cette législation engage la responsabilité pleine et entière de celui-ci.

Le titulaire s'engage notamment à mettre en place des pratiques et des moyens permettant d'éviter la manipulation et le stockage des matières pouvant présenter un risque en termes d'hygiène, de santé, de sécurité ou d'environnement.

Le titulaire peut pour la gestion de ses propres déchets choisir de confier cette gestion à la Société ABO sous la forme d'une 'Convention d'adhésion à la gestion collective des déchets'.

3. Accident

En cas d'accident (exemple : débordement, renversement de produits, pollution accidentelle), le titulaire devra alerter le Département Opérations Techniques de la société ABO (02 98 32 86 33) de manière à permettre la mise en œuvre, dans les plus brefs délais, de toutes les mesures conservatoires. Le titulaire en supportera toutes les conséquences financières.

4. Audit

Afin de développer une saine gestion environnementale du site, la société ABO se réserve la faculté de vérifier, par tous procédés de son choix, le respect par le titulaire de la réglementation en matière d'environnement et des engagements pris par le titulaire lui-même.

5. Principes éthiques fondamentaux

Le titulaire s'engage à respecter les Conventions de l'Organisation Internationale du Travail, et mettra en œuvre les moyens nécessaires pour s'assurer du respect des principes énoncés dans ces conventions.

Le titulaire veillera à l'intégration de la prévention des Risques Professionnels notamment lors de la conception de locaux et d'équipements, et à l'amélioration des conditions de travail à travers la mise en place de dispositifs relatifs à la santé, la sécurité des travailleurs, et l'organisation du travail.

Les facteurs constitutifs d'un projet ne se limitent pas seulement aux aspects économiques et techniques mais doivent intégrer **également la santé, la sécurité des salariés et l'organisation du travail.**

C'est pourquoi, la prévention des risques professionnels et l'amélioration des conditions de travail doit être intégrée dans la conception multifactorielle du projet. Pour ce faire, le titulaire devra répercuter et faire respecter cette volonté auprès de tous les acteurs de son équipe :

- Assistance au maître d'ouvrage,
- Maître d'œuvre et ses bureaux d'études,
- Coordonnateur SPS,
- Entreprises et prestataires de service.

L'article L4531-1 du code du travail impose, au maître d'ouvrage, au maître d'œuvre et au coordonnateur de sécurité et protection de la santé (CSPS), au cours des diverses phases de conception et de réalisation de l'ouvrage, de mettre en œuvre les principes généraux de prévention de l'article L4121-2 notamment lors des choix architecturaux et techniques ainsi que dans l'organisation des opérations de chantier, tant pour la sécurité du chantier que pour faciliter les interventions ultérieures sur l'ouvrage.

La société ABO demande au titulaire de privilégier les principes de prévention suivants :

- Eviter les risques,
- Evaluer les risques qui ne peuvent pas être évités,
- Combattre les risques à la source,
- Prendre des mesures de protection collectives en leur donnant la priorité sur les mesures de protection individuelle.

X. ANNEXES

Annexe 1 : Prescriptions architecturales

Annexe 1 Bis : Projet stratégique

Annexe 2 : Références Cadastrales

Annexe 3 : Loi sur l'eau

Annexe 4 : Bilan des réseaux

Annexe 5 : Plan de servitudes aéronautiques de dégagement

Annexe 6 : Plan de servitudes radioélectriques