

# Commune de Créon d'Armagnac

-

**Mission de conception et d'aménagement du lotissement**

-

## CAHIER DES CHARGES

-

### 1. Objet de la consultation

La consultation de bureaux d'études est réalisée afin de permettre à la commune de Créon d'Armagnac de choisir l'équipe qui sera chargée de mener à bien les missions de conception et d'aménagement du lotissement « des 4 chênes ».

### 2. Le contexte

La commune de Créon d'Armagnac est située dans le Nord-Est du département des Landes, à la frontière entre le Bas-Armagnac et la forêt landaise. La superficie totale de la commune est de 21,3 km<sup>2</sup>. La commune comptait 295 habitants au recensement de 2006.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Gabardan et du Pays Landes de Gascogne.

A l'échelle du Pays, les élus ont élaboré, en 2005, un document de référence, le Livre Blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage. C'est un document ressource pour les élus afin de les aider à concevoir un cadre de vie de qualité.

Cette démarche et les réflexions conduites avec le Pays et la DDE sur l'avenir de leur territoire, ont convaincu les élus du Gabardan de se lancer, en 2006, dans l'élaboration de leurs propres documents d'urbanisme.

Ainsi, début 2007, la Communauté de Communes a démarré les études d'une charte intercommunale d'urbanisme qui donnera aux élus des préconisations précises afin que le développement et les aménagements urbains contribuent à la mise en valeur du territoire.

Sur la base de cette charte, les communes opteront pour la réalisation d'une carte communale ou d'un plan local de l'urbanisme à l'automne 2007.

### 3. La mission

La mission est de conduire les études de conception et d'aménagement du lotissement et de suivre la réalisation des travaux.

## 4. Les objectifs

Sur un terrain d'environ 2,5 hectare, la commune souhaite aménager un lotissement de 6 à 9 lots.

Plusieurs sous-objectifs devront être atteints à travers cette mission, notamment concernant :

l'insertion du lotissement dans l'organisation du bourg (mixité, maillage...),

- une conception urbanistique, paysagère des espaces du lotissement de qualité,
- la conception d'un espace d'agrément paysager qui assurera la transition entre le lotissement et les espaces agricoles,
- la définition de critères architecturaux à respecter,
- un prix accessible des lots.

De plus, le bureau d'études intégrera les préconisations de la charte d'urbanisme du Gabardan et prendra en compte le lancement des études de documents d'urbanisme en parallèle du lotissement.

Par ailleurs, la réalisation de cette étude doit permettre une bonne collaboration entre tous les acteurs de l'aménagement de ce lotissement (les élus, le bureau d'études, le géomètre, les services de l'Etat...), avec pour objectif que les élus et les candidats à la construction s'approprient particulièrement le projet.

## 5. Le contenu et le déroulement de l'étude

Le déroulement de l'étude nécessitera une complémentarité des missions de paysage, d'architecture et de géomètre tout au long du processus.

Il s'organisera comme suit :

NB : En caractère normal, les éléments concernant les missions de paysage et d'architecture, **en rouge les éléments de la mission du géomètre.**

### Phase 1 : Diagnostic, cadrage du programme

#### Etude du site :

- topographie, caractéristiques paysagères, vues, végétation, etc...

#### Plans préparatoires :

- relevé des arbres de diamètres supérieur à 20cm et des masses boisées (+compléments éventuels si nécessaire au cours de l'étude préalable du paysagiste ou de l'architecte)

#### Le contexte communal :

- situation du terrain dans le contexte communal et paysager (structuration, relations, voisinages, articulations avec l'existant, etc...)
- prise en considération des données règlementaires et techniques fournies par la commune et les services compétents
- prise en considération des moyens de la commune en terme de gestion ultérieure

#### Cadrage du programme de l'opération :

- à l'échelle du village : définition des enjeux de développement et d'aménagement

- de la zone du village dans lequel s'inscrit le projet, définition des conditions pour une bonne intégration au tissu urbain existant, au maillage de voiries, au paysage...
- définition du programme immobilier de l'opération : nombre de lots, taille, type d'habitat, densité...
  - définition des objectifs de qualité urbaine, paysagère, architecturale et environnementale de l'opération
  - définition des conditions techniques nécessaires au bon fonctionnement de l'opération : capacité des réseaux, assainissement...

#### Validation du programme :

- synthèse du programme et réunion de cadrage : commune, bureau d'études, géomètre, services

#### Suivi de l'étude :

- participation aux réunions de calage technique : pour la validation du programme, pour la validation du parti d'aménagement, du plan de composition et des prescriptions paysagères et architecturales (à ce stade, une estimation financière prévisionnelle sera établie par le géomètre maître d'œuvre, en relation avec le paysagiste et mettra en évidence les coûts spécifiques)
- participation aux réunions préalables avec les élus et les différents services techniques

## **Phase 2 : Définition du parti d'aménagement, du plan de composition et des prescriptions paysagères et architecturales**

#### Les principes d'aménagement de l'organisation et du fonctionnement du lotissement et le plan de composition :

- les accès par la départementale, le réseau viaire du lotissement et ses connexions possibles vers le bourg, les espaces publics...
- les ambiances architecturales et paysagères du quartier : le bâti (le volume, la pente des toits, la couleur, les matériaux...) le végétal, le paysagement, les vues, la symbolique des lieux...
- plan de composition générale (au 1/500<sup>ème</sup>) : division parcellaire et mode d'implantation du bâti des logements individuels ou collectifs, des espaces publics...

#### Le programme et les coûts prévisionnels de l'opération :

- établir le devis des travaux.

#### Les dispositions réglementaires et contractuelles du lotissement :

- prescriptions paysagères : les espaces communs (caractéristiques et gestion), le mobilier, l'éclairage, les clôtures et coffrets techniques, le stationnement, les jardins, les matériaux, la palette végétale...
- prescriptions architecturales : orientation, retrait, alignement, volume, surface, hauteur, couleur, pente de toit, matériaux, tuiles...
- participation aux réunions techniques de calage du projet de règlement avec le géomètre maître d'œuvre.

#### Le livret d'accueil des acquéreurs

- présentation de la démarche communale et de ses ambitions en matière de préservation du cadre de vie,
- explication pédagogique des attentes architecturales et paysagères pour les

constructions et l'aménagement des jardins.

### **Phase 3 : Dossier de lotissement**

#### Montage du dossier :

- établissement des dossiers techniques concernant les travaux en accord avec les gestionnaires,
- plan de découpage foncier,
- étude VRD,
- constitution du dossier complet de demande de lotissement.

### **Phase 4 : Dossier loi sur l'eau**

La réalisation de ce dossier pourra être sous-traitée à un bureau d'études spécialisé en environnement. Dans tous les cas, la présente proposition indiquera comment ce dossier sera réalisé et à quel coût.

### **Phase 5 : Assistance technique pour le marché des travaux, maîtrise d'œuvre et direction des travaux**

#### Aide à l'élaboration du dossier de consultation des entreprises :

- le règlement de consultation,
- un acte d'engagement,
- le cahier des clauses administratives particulières,
- le cahier des clauses techniques particulières,
- le bordereau des prix.

#### Assistance ponctuelle pour le contrôle des offres

#### Assistance ponctuelle pour le suivi des travaux :

- organisation du chantier,
- contrôle et coordination des entreprises durant les travaux

#### Suivi du projet d'infrastructures et de paysagement du lotissement :

- vérification de l'adéquation du programme des travaux d'infrastructures avec les intentions exprimées dans le plan de composition (voirie, eau, assainissement, EP, électricité, éclairage public, espaces publics, téléphone, gaz, télédistribution...),
- assistance ponctuelle pour le suivi du programme en phase de réalisation.

### **Phase 5 : Bornage**

### **Phase 6 : Document d'arpentage**

## **6. Le cadre de l'étude**

Le maître d'ouvrage est la commune de Créon d'Armagnac. Le marché est passé sans formalité préalable autre que l'obligation de publicité en raison de son montant inférieur à 90 000 euros (seuil de passation des procédures d'appels d'offres).

## **7. Les conditions de réalisation de l'étude**

Le bureau d'études aura la charge de conduire et d'organiser le déroulement de l'étude. Pour ce faire, il précisera, dans sa réponse, sa méthodologie de travail.

Il sera suivi dans son travail par un comité de pilotage composé des personnes que la commune souhaitera voir associées à la démarche.

La mission de suivi et d'accompagnement se déroulera dans les modalités définies avec le maître d'ouvrage en fonction de l'avancement des travaux du lotisseur. Les études commenceront début Octobre 2007.

## **8. Les conditions de la consultation**

L'équipe sera composée de la manière suivante :

**Une équipe pluridisciplinaire ayant des compétences avérées en matière d'études paysagères, architecturales et d'aménagements.**

Le contenu des offres comportera notamment :

- les références de l'équipe,
- une note expliquant et précisant l'intervention du bureau d'études,
- les rendus (que le bureau d'études entend présenter au cours de l'étude),
- les coûts et les délais estimés.

## **9. Les documents et les personnes ressources**

Le bureau d'études pourra se référer aux documents et aux personnes suivantes :

- Le Livre Blanc de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage du Pays des Landes de Gascogne et du Parc Naturel Régional,
- Serge EXPERT, Maire - 05 58 44 81 07
- Jean-Philippe RUGUET, Pays Landes de Gascogne - 05 58 04 43 43 - Place de la Mairie B.P.1 40630 SABRES

# Bureau d'études

## **ARTéSITE**

(Bureau d'études Paysage)  
59, Résidence du Lac  
40560 VIEILLE SAINT GIRONS

## **Atelier AP**

(Bureau d'études Paysage)  
76 ter B rue d'Etigny  
64000 PAU

## **Atelier Palimpseste**

(Bureau d'études Paysage)  
33 rue du Maréchal Joffre  
33200 BORDEAUX

## **BALMAS Elisabeth**

Paysagiste  
Lasbouzigues  
32190 ROQUEBRUNE

## **ESCANDE Philippe**

Géomètre expert  
9, rue de Dotezac  
33210 LANGON

## **JB ETUDES**

(Bureau d'études Urbanisme)  
14, rue Vicomte  
40140 SOUSTONS

## **KLINGEBIEL**

(Bureau d'études Urbanisme)  
Lieu-dit Marraine  
33430 SAINT COME

## **MAZUYER et GAUBERT**

Géomètres experts  
30, rue Gambetta  
40350 POUILLON

## **METAPHORE**

(Bureau d'études Urbanisme)  
38, quai Bacalan  
33300 BORDEAUX

## **METROPOLIS**

(Bureau d'études Urbanisme)  
18 rue Quintin  
33000 BORDEAUX

## **SITE & ARCHITECTURE**

26 rue du Chai des Farines  
33000 BORDEAUX

## **CARDONNE Bruno**

99 av. Maréchal Juin  
40000 MONT DE MARSAN

## **AMBRE CONSEIL**

271 Rue Péchaboud  
47000 AGEN

## Courrier-type

Créon d'Armagnac, le 27 Août 2007

Madame, Monsieur  
Bureau d'études

Objet : étude de conception du lotissement « des 4 chênes »

Madame, Monsieur,

La commune de Créon d'Armagnac a pour projet de réaliser une extension de son bourg au moyen d'un lotissement.

Pour ce faire, elle conduit une consultation de bureaux d'études susceptibles de pouvoir mener à bien le travail.

Ainsi, je me permets de vous envoyer, en pièces jointes, le cahier des charges de cette étude qui présente le contexte et les objectifs de la mission.

La commune souhaite qu'une réponse à cette consultation lui parvienne d'ici au 14 septembre 2007 à 12h.

Le choix de l'équipe maîtrise d'œuvre se fera de la manière suivante :

A l'issue d'une première réunion d'examen des offres, la commune se réserve le droit d'entendre les candidats dans un délai d'environ 3 semaines à compter de la date de réception des offres. Suite à ces auditions, la commune optera définitivement pour l'une ou l'autre des équipes.

Dans l'attente de vous rencontrer, je vous prie...

Le Maire

# Lettre de saisie pour subvention

Créon d'Armagnac, le 27 Août 2007

M. le Président  
GAL Haute Lande  
Place de la Mairie  
B.P. 1  
40630 Sabres

Monsieur le Président,

En vue de répondre à la demande de logements sur son territoire et d'aménager son espace de façon harmonieuse sur les plans urbanistiques, paysagers, architecturaux et environnementaux, la commune de Créon d'Armagnac projette d'y réaliser un lotissement qui, de par sa conception et sa mise en oeuvre, sera bien « intégré » au village.

Ainsi, la commune de Créon d'Armagnac demande l'aide du programme Leader+, afin de bénéficier des financements prévus à la réalisation de ce type d'opération aménagement. De plus, elle souhaite que les techniciens du Pays l'accompagnent tout au long du processus de conception du projet et d'instruction du dossier.

Dans l'attente de votre réponse, veuillez agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Maire