

Commune de **Geaune**

Elaboration d'un plan de référence de la bastide et de ses abords

Marché public de prestations intellectuelles (procédure MAPA)

Cahier des clauses techniques particulières (CCTP)



Claire Cazarrès, chargée de mission
Bertrand Jacquier, chargé de mission

155, rue Martin Luther King
40000 Mont-de-Marsan

Tél. 05 58 06 11 77
contact@caue40.com

www.caue40.com

Sommaire

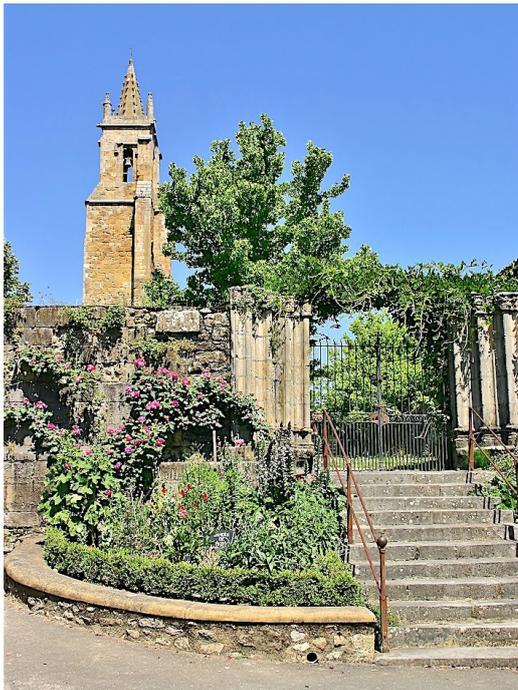
I. Contexte de la commande	3
A. Présentation générale	3
B. Le fil conducteur : l'homologation Petites Cités de Caractère	4
C. Principe général du « plan de référence »	5
II. Objectifs et enjeux de l'étude	6
III. Périmètre de l'étude et secteurs d'interventions	7
IV. Contenu technique de l'étude	8
A. Etat des lieux	8
B. Contenu du plan de référence	11
C. Programme pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur	16
V. Méthodologie, délais, coûts et rendus	17
A. Déroulement de l'étude	17
B. Délais	17
C. Coût de l'étude	17
D. Réunions	17
E. Livrables	18
VI. Documents graphiques	18
VII. Annexes au dossier de consultation	22
A. Pièces fournies à l'ensemble des candidats	22
B. Pièces à fournir aux candidats présélectionnés	22
C. Pièces à fournir au prestataire retenu	22



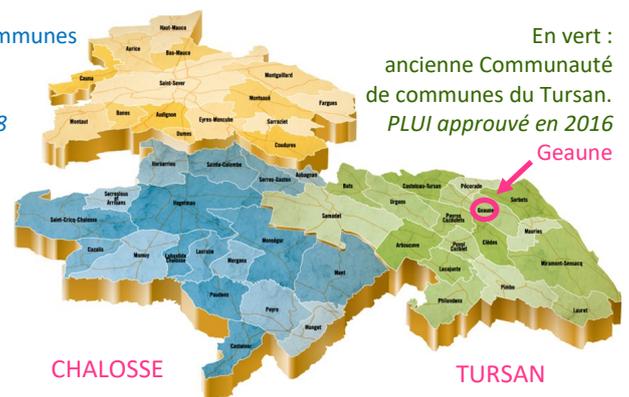
I. Contexte de la commande

A. Présentation générale

- Geaune est une bastide landaise à la morphologie exemplaire.
 - Elle ordonne 24 îlots autour d'une place centrale (place de l'Hôtel de ville), au sein d'un vallon dominé par les coteaux du Tursan.
 - Les 8 îlots centraux témoignent d'un bâti dense en R+1, avec des façades à l'alignement de la place et des voies adjacentes. En périphérie, les densités se relâchent, laissant se développer des jardins.
- Le village compte aujourd'hui 700 habitants (676 au recensement 2015). En déclin démographique depuis 1990, il constitue toutefois un « pôle d'équilibre » à l'échelle intercommunale, disposant de services (maison des associations, bureau d'information touristique, ...) et commerces. Il est aussi parfaitement doté en termes d'équipements : collège, équipements sportifs et de loisirs, EHPAD, camping, ..., signes d'un passé dynamique, favorisé par son ancien statut de chef-lieu de canton.
- A l'intérieur de la bastide, il est confronté aux problématiques de vieillissement de la population, et de bâti inoccupé.
- Sa mise en valeur constitue un enjeu touristique et économique majeur pour la commune, l'intercommunalité « Chalosse-Tursan », et le sud du département des Landes.



Communauté de communes
Chalosse-Tursan,
créée en 2017.
PLUI prescrit en 2018
(AMO : ADACL40)



- La commune dispose d'un patrimoine protégé remarquable, qui témoigne de son histoire médiévale :
 - Elle est dotée de 2 édifices classés aux Monuments Historiques :
 - > La Tour des Augustins, classée, ancien clocher d'un couvent du XIV^e s.
 - > L'église Saint Jean-Baptiste, inscrite, datée XV^e à XIX^e, avec notamment son clocher-porche fortifié, classé.
 - La place centrale est bordée de 3 rangées de couverts quasi-complets.
- Cette offre qualitative est complétée par un jardin médiéval très intéressant, pittoresque et sensible, aménagé et entretenu par des bénévoles depuis une dizaine d'années, et support de beaucoup d'intérêt pour ses visiteurs (touristes, écoles, habitants).
- La voirie départementale Aire sur l'Adour - Hagetmau longe la place et les couverts au Sud : elle assure une desserte qui renforce l'attractivité de ce pôle d'équilibre, mais vient contrarier le lisibilité de la place centrale et l'atout patrimonial de la bastide.





- Geaune constitue par ailleurs l'épicentre du vignoble du Tursan, et accueille la Cave des vignerons du Tursan en entrée de bourg.
- La cité s'inscrit en fond de vallée d'un environnement rural, où les coteaux annoncent le piémont pyrénéen. Les vues sur la bastide sont donc multiples, et engagent à la plus grande attention dans les aménagements.
- A proximité, au Nord, le village d'Eugénie-les-Bains est une cité thermale fréquentée, promue par Michel Guérard et les Thermes du soleil. Côté Ouest, le village de Samadet accueille le Musée départemental de la faïence et des arts de la table. Côté Sud, le village de Pimbo est une étape des Chemins de St-Jacques-de-Compostelle, avec sa collégiale du XII^e s.
- Un peu plus loin, les villes d'Aire sur l'Adour et de St-Sever s'enorgueillissent de 2 édifices inscrits au Patrimoine Mondial de l'Unesco (respectivement Eglise Ste-Quitterie et Abbatiale de St-Sever).
- A proximité également, des sites et patrimoines plus secrets, peuvent faire l'objet de découvertes, dans un rapport sensible, humain et convivial avec les personnes chargées de ces animations.



A proximité de Geaune, les haltes jacquaires de St-Sever et Pimbo



B. Le fil conducteur : l'homologation Petites Cités de Caractère

La commune vient d'obtenir l'éligibilité au label « [Petites Cités de Caractère](#) ». Pour atteindre l'homologation, elle choisit d'entreprendre une démarche de qualification globale, qui respecte les critères de la charte PCC, et invite à un niveau d'exigences et d'engagements sur le long terme.

Elle doit notamment mettre en place un [programme pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur du patrimoine](#).

Par ce label PCC, la commune s'engagera à entretenir, restaurer et mettre en valeur le patrimoine, et à embellir et requalifier les espaces publics conformément aux exigences des sites et à leur typologie. Elle prendra aussi des engagements en faveur de l'accueil du public et de l'animation, en tenant compte des normes relatives à l'accessibilité et au développement durable dans la mise en œuvre de toutes ses actions. (cf [Charte PCC en annexe](#)).



Geaune, bientôt...



C. Principe général du « plan de référence »

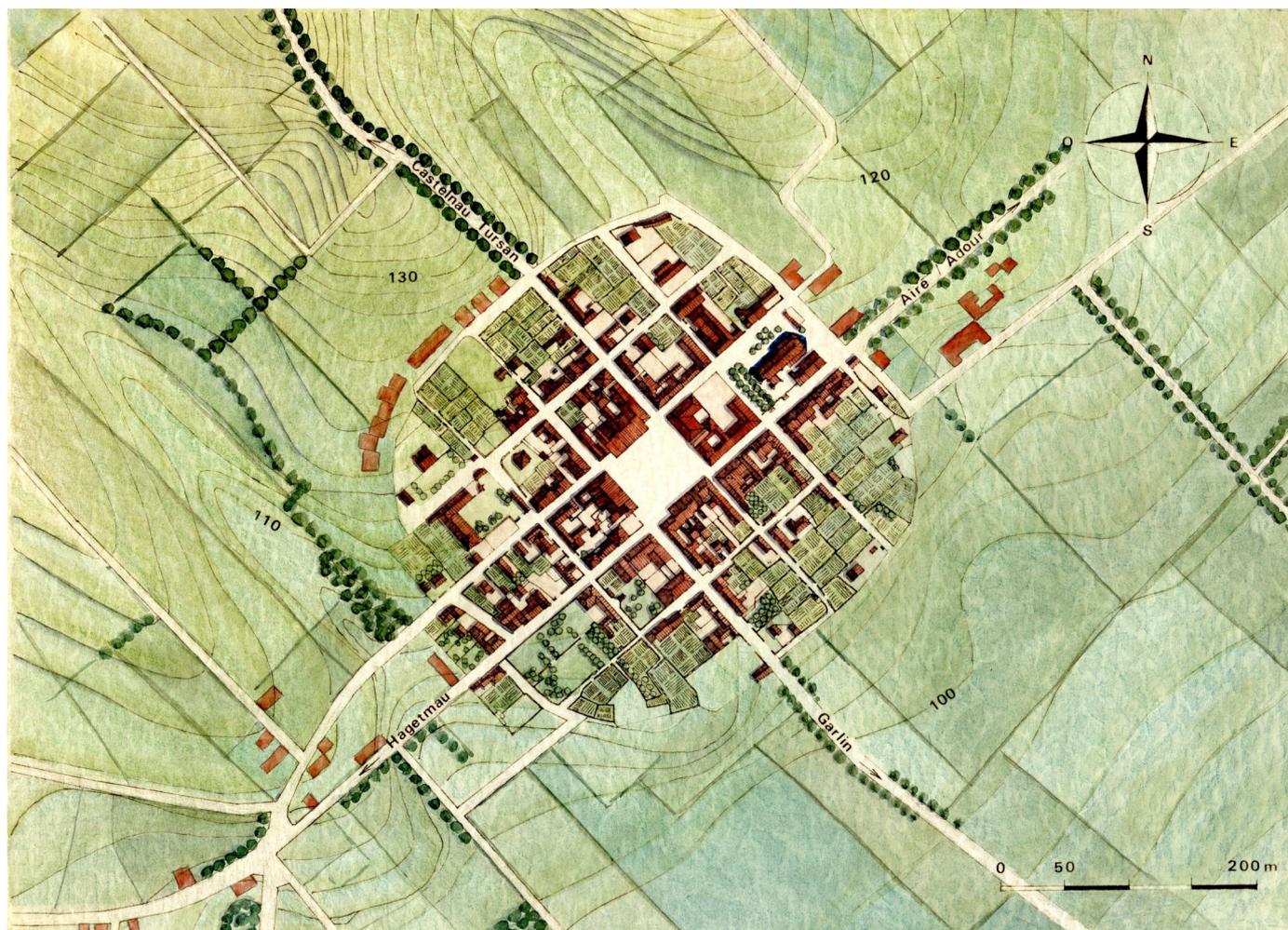
Au travers d'un plan de référence, la commune souhaite disposer d'un document garantissant la cohérence des aménagements à venir, et d'un programme d'actions chiffrées permettant un échelonnement des investissements sur 15 à 20 ans.

Ce plan de référence doit permettre aux élus de disposer d'une vision à terme de l'aménagement du centre-bourg, en s'appuyant sur ses richesses patrimoniales, paysagères, agricoles et environnementales, et en intégrant les objectifs du développement durable.

Il a pour objectif de définir une stratégie cohérente de revitalisation du centre-bourg, et de déboucher sur un programme d'actions traitant de l'habitat, du commerce et des services, des principes d'aménagement des espaces publics, de l'organisation de la circulation et du stationnement, et de la mise en tourisme de la bastide.

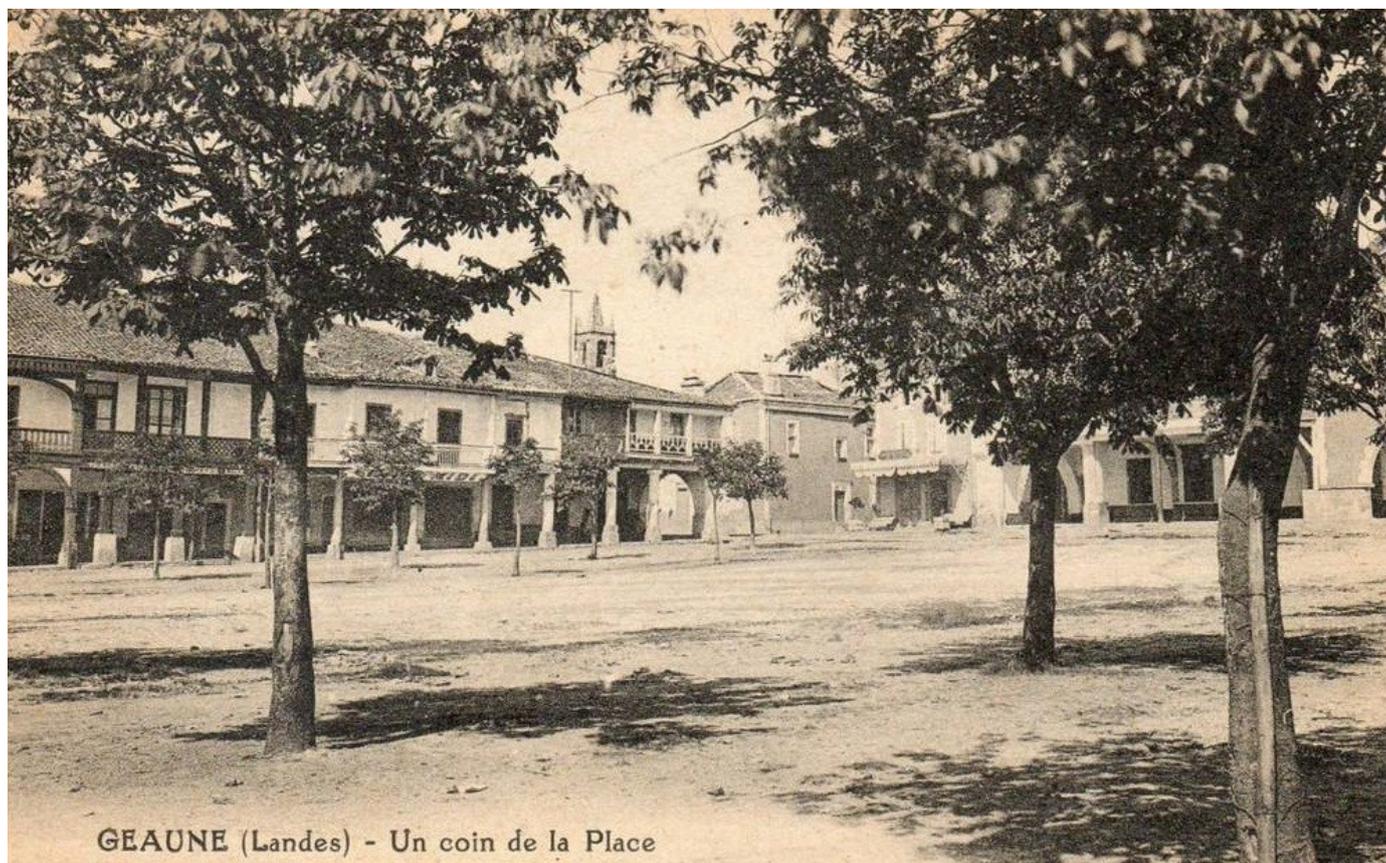
Il définit les conditions de reconquête des logements vacants et dégradés, de soutien/renforcement du tissu commercial et économique existant, ainsi que les modalités de mise en valeur du patrimoine, de l'architecture, du paysage et des espaces publics.

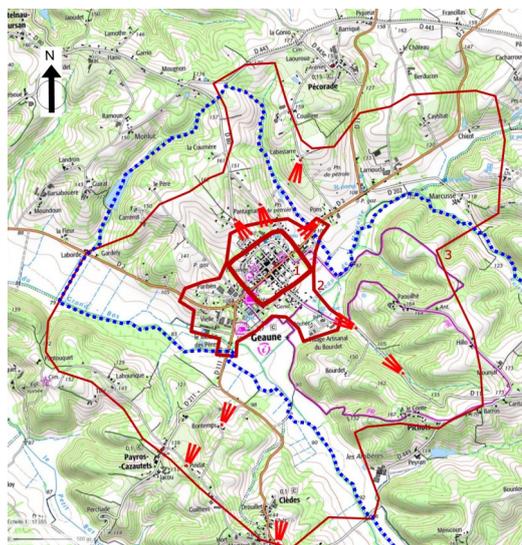
Il vise à doter la commune d'une « feuille de route » pluriannuelle qui permettra de décliner les actions dans le temps et de prioriser certaines interventions, ainsi que, d'une manière générale, d'anticiper les moyens financiers pour solliciter les partenaires potentiels dans de bonnes conditions.



II. Objectifs et enjeux de l'étude

- Conforter le bourg en tant que pôle d'équilibre à l'échelle intercommunale.
- Valoriser l'image de la bastide et son paysage, son attractivité touristique, dans le cadre de la labellisation Petites Cités de Caractère. Préserver la qualité du cadre visuel du site, et consolider le lien de la bastide avec son environnement.
- Renforcer les activités : commerces, services, équipements, artisanat, dans des conditions compatibles avec les particularités de la commune, et en réponse aux besoins liés à sa morphologie, à son contexte rural et à l'attractivité visée.
- Préserver et améliorer la qualité des espaces publics, les liaisons douces (circuits piétons et cyclables, sentiers de randonnée, chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, ...), dans une ambition de qualité.
- Organiser la circulation et le stationnement de manière cohérente, en rapport avec la qualité des lieux.
- Réhabiliter le bâti intra-muros, et sur la traversée de bourg (patrimoine, habitat, services et commerces).
- Conforter la population (augmenter le nombre de résidents permanents).
- Préserver le cadre de vie, l'authenticité, l'identité de la bastide.
- S'appuyer sur l'atout économique de l'appellation « Tursan » et valoriser cette image.
- S'inscrire en connexion avec les sites de fréquentation touristique environnants et les flux répertoriés :
 - Eugénie-les-Bains à 7 km (cité thermale, restaurant 3* au Guide Michelin),
 - Pimbo à 9 km (collégiale du XII^e)
 - Samadet à 10 km (musée départemental de la faïence et des arts de la table),
 - Aire sur l'Adour à 13 km (église Sainte-Quitterie, inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco),
 - Saint-Sever à 23 km (abbatiale du XI^e, inscrite au Patrimoine Mondial de l'Unesco),
- Pour les extensions urbaines, contribuer à l'écriture des conditions de la qualité, pour favoriser la création d'un bâti et d'un urbanisme compatibles avec celui d'une bastide.
- Compléter et valoriser les connaissances historiques et archéologiques sur la cité.





III. Périmètre de l'étude et secteurs d'interventions

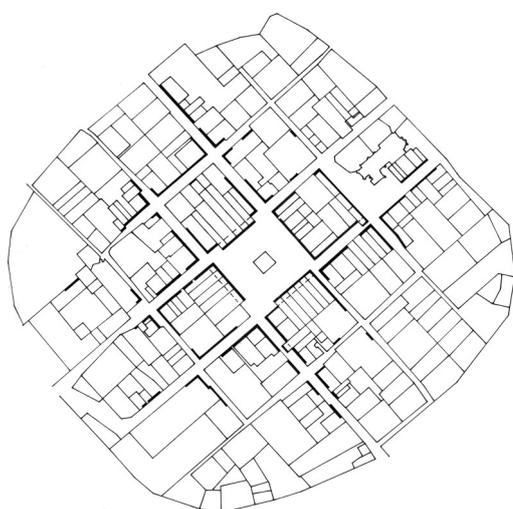
Le périmètre est défini en fonction du cadre visuel du site, de l'urbanisation existante, et de l'emprise de la bastide. Les inventaires et actions s'appliqueront sur l'ensemble ou sur une partie du périmètre global.

- Le périmètre central, situé sur l'emprise de la bastide historique, de dimension modeste, est symbolisé par P1 ;
- Le périmètre « du bourg » est noté P2.
- Le périmètre « du site », plus large, est noté P3. Il comprend l'ensemble des espaces de co-visibilité de la bastide : points de vue vers la bastide, perspectives vers les coteaux depuis la bastide.

(cf plans reproduits en annexe)

Périmètre P1 :

- bastide historique :
 - > Centre : Place de l'Hôtel de ville, places de l'église et de la poste, autres espaces publics, rues et ruelles,
 - > Jardins.
- traversées du bourg, avenues :
 - > Traverse RD2 (Aire-Samadet/Hagetmau)
 - > RD11 (vers Miramont-Sensacq)
 - > RD111 (vers Pimbo)
 - > RD 80 (vers Castelnau-Tursan)
- espaces publics situés autour de la bastide historique, et voies de liaisons :
 - > Placette de l'école,
 - > Place des arènes, place de la piscine,
 - > Place de la cave du Tursan (propriété publique), ...



Périmètre P2 :

- entrées d'agglomération, y compris secteurs hors périmètre communal.
- quartiers récents ou en projet (comprenant les liaisons avec le cœur de bastide)
- secteurs localisés :
 - > abords du collège,
 - > abords des écoles, arènes, foyer/piscine,
 - > abords de la Cave du Tursan,
 - > camping et équipements sportifs.

Périmètre P3 :

- Points de vue remarquables et emblématiques.



IV. Contenu technique de l'étude (commande du maître d'ouvrage)

Le contenu technique attendu fait référence aux périmètres définis précédemment. Selon les secteurs (P1 et/ou P2 et/ou P3), il identifie les besoins d'études/actions ci-après.

A. Etats de lieux : inventaires ou diagnostics à réaliser

Le diagnostic d'un plan de référence présente une dimension stratégique. Son objectif n'est pas de rechercher l'exhaustivité. L'étude doit rester réaliste, à la mesure d'un village de 700 habitants.

Cet état des lieux vise avant tout à pointer les **faiblesses et dysfonctionnements** de la cité. Il doit aussi s'appuyer sur les **atouts et opportunités** de la commune, en la situant dans son contexte rural et touristique (intercommunalité, flux de l'économie présente et touristique, réseau PCC à venir).

Le diagnostic comportera des analyses ciblées selon les défauts ou besoins identifiés ; leur finalité sera d'enrichir le socle d'un programme d'actions pertinentes et réalisables par la collectivité.



Geaune, années 60, avant un 1er réaménagement de la place centrale



1. Image de la cité

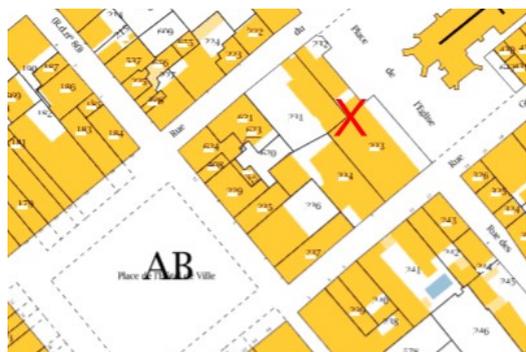
- **PREMIER REGARD** : perception visuelle du site du bourg depuis ses accès routiers, lecture synthétique du paysage et du cadre bâti de la bastide, attractivité touristique, signalisation/signalétique, positionnement territorial et touristique... **P1, P2 et P3.**
- **Patrimoine protégé** : Les 2 Monuments Historiques présents dans la bastide génèrent 2 périmètres de protection d'un rayon de 500 m, qui se chevauchent. A terme, l'objectif est de créer un périmètre patrimonial de protection comprenant la bastide, le bâti périphérique à valeur patrimoniale, les vues vers le cœur de bastide et les perspectives vers les coteaux. **P1, P2 et P3.**

2. Histoire de la bastide

- Compléter les connaissances historiques et archéologiques sur la cité, en particulier sur l'enceinte, les portes, ... **P1.**

3. Espaces publics

- Réseaux aériens visibles et postes transformateurs : état des lieux. **P1.**
- Voiries : avenues, rues principales, secondaires, ruelles, venelles (« carrerots »), andrones, passages, chemins, ... : état des lieux. **P1.**
- Espaces publics (places, mails, ...), sites patrimoniaux périphériques, lieux à forte sociabilité : état des lieux. **P1, P2 et P3.**
- Stationnements : fourniture de tableaux d'inventaire à la commune, qui réalisera les comptages. **P1.**
- Gestion des eaux pluviales (caniveaux, rigoles, perméabilité des surfaces...) : liste des dysfonctionnements. **P1.**
- Eclairage public et mise en lumière : état des lieux. **P1.**
- Assainissement : état / conformité. **P1 et P2.**
- Signalétique, micro-signalétique, enseignes, pré-enseignes et publicité : fourniture de tableaux de recensement à la commune, qui réalisera l'inventaire de l'existant et des besoins. **P1, P2 et P3.**



Ancien EHPAD à reconvertir



Ancien café-restaurant à reconvertir



4. Bâti public, parcelles en mutation

- Edifices, monuments et services publics structurants : état des lieux. **P1, P2 et P3.**
- Parcelles publiques en mutation (plan fourni par la commune), friches urbaines : état des lieux. **P1 et P2.**
- > **A étudier notamment : reconversion de l'ancien EHPAD, entre la mairie et l'église, avec perspective de résidence « seniors » (16 logements + 2 PMR), associée à une maison médicale. Cf étude SoliHa.**
- Parcelles foncières ou immobilières privées en mutation : situation, descriptif sommaire, opportunités de destinations. **P1 et P2.**
- > **A étudier notamment : reconversion de l'ancien café-restaurant, à l'angle opposé Sud-est de la place centrale, et disposant d'un parc de stationnement à l'arrière.**
- Inventaire des arbres remarquables et du patrimoine végétal emblématique, palette végétale de référence par secteur homogène (Cf inventaire PLUi). **P1, P2 et P3.**
- Lieux à valoriser, en mutation, voire en déshérence, « points noirs visuels » et « verrues », grandes et petites (murs en parpaings bruts visibles des espaces publics, ventilateurs de climatisation, coffrets réseaux, dispositifs télévisuels, téléphoniques...), publicités et enseignes, nuisances des pigeons : liste, localisation, possibilités d'évolution. **P1, P2 et P3.**

5. Bâti privé, logements vacants

- Bâti privé occupé/vacant/en mutation : état des lieux, à partir des données fournies par la collectivité (notamment base logements vacants DGI). **P1.**
- Bâti à restaurer/réhabiliter/requalifier (façades et/ou intérieur des bâtiments) : état des lieux quantitatif et qualitatif. **P1.**

Des entretiens avec les habitants (propriétaires et locataires) ainsi qu'avec les professionnels de l'immobilier seront bienvenus pour donner la mesure des problématiques soulevées. La commune fournira à l'équipe d'étude une liste avec les coordonnées de personnes-ressources locales pouvant être sollicitées, habitants permanents en particulier.

La requalification des logements vacants et/ou la valorisation des locaux au-dessus d'échoppes/commerces est une question majeure de ce plan de référence.

Le prestataire devra réaliser un diagnostic qui permette d'imaginer des leviers d'actions adaptés. Les thématiques à analyser concernent notamment la vacance des logements (au-dessus des commerces particulièrement), l'insalubrité, la lutte contre la précarité énergétique, le délaissement de certains patrimoines par leurs propriétaires, ...

- **Procédures en cours :**
 - **Une OPAH** est en cours sur le territoire de la Communauté de Communes jusqu'en 2021, confiée au prestataire SoliHa.
 - **Un plan-façades** est engagé sur la bastide, pour des opérations visées par l'UDAP des Landes. Il concerne les façades des constructions vues de la rue.
- **Éléments visibles depuis l'espace public liés à l'état des murs de façades (parpaings bruts, enduits ciment, menuiseries...), aux énergies renouvelables, aux dispositifs de captage télévisuel (paraboles, antennes râteaux, ...), radiophonique, téléphonique, ou de climatisation : inventaire. P1.**

6. Jardins, parcelles libres privées

- Parcelles en mutation ou en friche, opportunités foncières existantes ou prévisibles : état des lieux à partir des données fournies par la collectivité. **P1 et P2.**
- Arbres remarquables et patrimoine végétal emblématique (visible des voies publiques) : inventaire à compléter, palette végétale de référence par secteur homogène : **P1, P2 et P3.**
- Jardins privés à valeur patrimoniale (intra muros) : inventaire, présentation sous forme typologique. **P1.**

7. Commerces et activités

- Un diagnostic intercommunal des commerces et activités a été réalisé en 2015 par l'interconsulaire Chambre de Commerce/Chambre des Métiers et de l'Artisanat, avec une expertise spécifique. Il doit contribuer au contenu du plan de référence. Il devra être réactualisé.
- A côté, le prestataire peut utilement approcher la dimension, les enjeux et les problématiques liés aux activités par l'analyse des données existantes, et par une approche de terrain (entretiens avec les représentants et usagers de la Cave du Tursan, les commerçants, artisans, touristes, professionnels représentatifs des organisations, élus, ...). La commune fournira à l'équipe d'étude une liste avec les coordonnées des personnes-ressources locales pouvant être sollicitées. **P1.**



8. Services et équipements

- L'équipe d'étude identifiera les services à la population qui font défaut, ou qui méritent d'être qualifiés ou confortés, en référence au Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP).
- A ce titre, le Bureau d'Information Touristique a récemment déménagé à la Cave du Tursan, après avoir été implanté à l'angle de la Place de l'Hôtel de ville. Dans le même temps, la Médiathèque, autrefois sise à côté de l'école et du collège, s'est déplacée à l'angle de la Place de l'Hôtel de ville (à l'emplacement de l'ancien Office de tourisme), donnant directement sur la traverse de bourg, très fréquentée. Ces mutations sont éventuellement temporaires, et méritent d'être rediscutées à l'occasion du plan de référence : attractivité du centre-bourg pour le touriste, sécurité des jeunes publics et synergie pôle scolaire-médiathèque-culture & loisirs.



A l'avant de l'école, l'ancienne médiathèque

9. Environnement, petit patrimoine

- Itinéraires cartographiés et circuits des modes actifs balisés (Conseil départemental des Landes, Fédération du cyclisme, ...) : état des lieux. **P1, P2 et P3.**
- Patrimoine ancien, existant ou disparu, qu'il soit bâti (anciens moulins, fontaines, pigeonniers, fours à chaux, ...), lié à l'eau (rivière du Baz, ruisseau de Marcusse, sources, canaux, fossés d'amenée, ...) ou aux sols (anciennes carrières de pierre calcaire, ...) : inventaire. **P1, P2 et P3.**

10. Urbanisation récente

- Les lotissements illustrent l'urbanisation développée dans les années 1970 à 2000 : consommation du foncier (voies assez larges, implantation des maisons au centre de la parcelle...), espaces publics et jardins à valoriser.
- Des notes de recommandations de l'architecte et de la paysagiste-conseils de l'Etat seront transmises aux candidats admis à remettre une offre, et pourront nourrir les propositions futures.
- Sur les quartiers récents, il conviendra de pointer les dysfonctionnements, et d'analyser les possibilités d'améliorations, en proposant des pistes pour qualifier les accès, voies, espaces publics, limites, liaisons, vues.



B. Contenu du plan de référence



A l'issue du diagnostic, le Plan de Référence définit la stratégie globale d'aménagement, de réhabilitation et de mise en valeur de la commune.

Il doit donc indiquer les **grands principes d'interventions**, selon l'ambition de qualité attendue par la commune, ainsi que selon ses capacités financières, techniques, humaines, de gouvernance...

Il peut dégager la nécessité de mener des études complémentaires, ou programmes d'équipements/aménagements/dispositifs de communication/outils de promotion commerciale ou touristique. Il en définira, dans ce cas, les critères et modalités de mise en œuvre.

Il doit également envisager qu'il enrichira le futur PLU-I (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de « Chalosse-Tursan »), qui vient d'être prescrit sur un territoire qui dépasse le périmètre du PLU-I en vigueur (fusion récente de 3 communautés de communes). Il s'attachera donc à démontrer ses **perspectives et modalités de traction dans le document de planification et d'urbanisme**.

Les actions, outils et dispositifs à préciser sont inventoriés ci-après.



1. Image de la cité

- Rappeler que Geaune se situe au cœur du Tursan (AOC) par la plantation raisonnée de vignes dans le bourg et à proximité (sans caricature toutefois) : appliques sur les façades bâties, « échelas » à l'ancienne, haies, parcelles, ... **P1, P2 et P3.**
- Patrimoine protégé : proposer un nouveau périmètre de protection (PDA : périmètre délimité des abords) pour prendre en compte les Monuments Historiques, les vues et perspectives vers la bastide et les coteaux.
- Aménagement des secteurs situés en traverse de bourg (comprenant espaces publics et circulations, stationnement, signalétique, vues). **P1.**
- Valorisation des entrées du bourg : ouverture et mise en valeur de perspectives existantes ou potentielles, plantations d'accompagnement, de structuration, ou de mise en valeur. **P1 et P2.**
- Signalisation, enseignes et pré-enseignes, signalétique, publicité. **P1 et P2.**
- Autres actions et dispositifs de communication / promotion. **P1 et P2.**



2. Histoire et archéologie

- Si nécessaire, prévoir des recherches complémentaires pour enrichir et valoriser les connaissances historiques sur la cité, en particulier les enceintes, portes, ... **P1.**
- Circuits et dispositifs d'interprétation du patrimoine, ... **P1, P2 et P3.**

3. Espaces publics

- Enfouissement des réseaux, intégration des postes de transformation. **P1.**
- Plan de circulation et de stationnement. **P1.**
- Revêtements de voirie et dispositifs de recueil/traitement des eaux pluviales. **P1.**
- Mise en valeur des espaces publics : place de l'hôtel de ville, placette de l'église, place de la Poste /Tour des Augustins, places des arènes/piscine, abords de la cave vitiicole, autres espaces publics et de liaison, ... **P1.**





Ancien EHPAD à réhabiliter



Ancien café-restaurant en mutation



- Mise en œuvre de l'accessibilité (cf documents PAVE, Ad'Ap, transmis aux candidats présélectionnés). **P1**.
- Mise en lumière et éclairage public : préconisations pour la qualité et l'harmonisation des dispositifs sur la bastide-même. **P1**.
- Aménagements de sécurisation et d'embellissement de la traversée du bourg. **P1 et P2**.
- Déclinaison d'une gamme de mobilier urbain homogène (au minimum par secteurs), en adéquation avec une cité patrimoniale : signalétique, enseignes, mobilier, luminaires, ... **P1 et P2**.
- Plan de gestion végétale, conservation, renouvellement ou (re-)plantation d'arbres adaptés sur l'espace public. **P1 et P2**.
- Définition d'une gamme végétale en adéquation avec chaque espace à réhabiliter : arbres de mails et d'avenues, plantes grimpantes en applique (pare-soleil pour façades), bandes vivaces plantées en pied de murs. **P1 et P2**.
- Mise en œuvre d'aménagements compatibles avec la gestion « zéro-phyto » pour l'ensemble des périmètres à aménager. **P1 et P2**.

4. Bâti public, parcelles en mutation

- Edifices, monuments et équipements publics : restauration, réhabilitation, entretien. **P1 et P2**.
- Pour ceux en mutation, proposer une « destination », confronter les besoins avec le bâti existant.

Ex : ancien EHPAD, entre la mairie et l'église, pouvant devenir une résidence « seniors » (16 logements + 2 PMR), associée à une maison médicale. Cf étude SoliHa.

- Suppression des friches urbaines publiques. **P1 et P2**.
- Opportunités d'acquisition foncières/immobilières par la puissance publique : identification, possibilités de reconquête (compris coûts, programmes et montage financiers sommaires). **P1 et P2**.

Ex : ancien café-restaurant, à l'angle opposé Sud-est de la place centrale, avec stationnement à l'arrière.

- Suppression des « points noirs visuels », « verrues », nuisances des pigeons. **P1 et P2**.
- Réinvestissement, mise en valeur des lieux patrimoniaux périphériques ... **P1, P2 et P3**.

5. Bâti privé, logements vacants

- Encouragements à restauration, réhabilitation, requalification, entretien du bâti par la mise en place de politiques de valorisation adaptées

Nota : outre une OPAH, un plan-façades est en vigueur sur la bastide. Des recommandations sont attendues pour améliorer l'efficience de ces dispositifs si besoin.

La requalification des logements vacants et/ou la valorisation des locaux au-dessus d'échoppes/commerces est une question centrale de ce plan de référence.

Le prestataire devra étudier un éventail d'actions/ interventions adaptées, à décliner suivant les typologies de problématiques rencontrées : vacance des logements (au-dessus des commerces notamment), insalubrité, lutte contre la précarité énergétique, délaissement des patrimoines par leurs propriétaires, ...



Le prestataire établira une simulation moyenne des coûts de travaux par typologie d'immeuble/problématique. Une mixité des financements sera à rechercher, et les solutions proposées devront être pertinentes au regard des typologies de bâtiments/projets, des caractéristiques du marché immobilier, et des profils des propriétaires/acteurs. Ces projections s'appuieront sur des échanges qualitatifs avec les professionnels et acteurs de l'immobilier local.

- Recommandations et outils d'incitation pour des façades soignées (suppression des points noirs visuels des murs en parpaings bruts, enduits ciment, ...). **P1.**
- Recommandations et outils d'incitation à la qualité des devantures et enseignes, intégration/harmonisation avec le patrimoine. **P1.**
- Recommandations et outils d'incitation à la dissimulation des captages télévisuels, radiophoniques et téléphoniques visibles depuis l'espace public. **P1.**
- Recommandations et outils d'incitation à l'intégration d'éléments liés à la climatisation, à l'énergie, aux énergies renouvelables. **P1.**

6. Jardins et parcelles libres

- Projet de jardin partagé associatif « Incroyables comestibles », en cœur de bastide. **P1.**
- Jardin médiéval et autres jardins à valeur patrimoniale : recommandations de mise en valeur (compris communication/signalétique), de gestion, de réhabilitation et animations. **P1.**
- Incitation à la requalification des friches privées. **P1 et P2.**
- Abords visibles des limites de parcelles privées depuis l'espace public : recommandations et incitations pour bandes plantées en pied de mur, clôtures, plantes grimpantes en applique (pare-soleil de façades, valorisation de la rue), ... **P1 et P2.**
- Arbres remarquables et ensembles arborés remarquables : recommandations de gestion, mesures de protection éventuelles. **P1 et P2.**

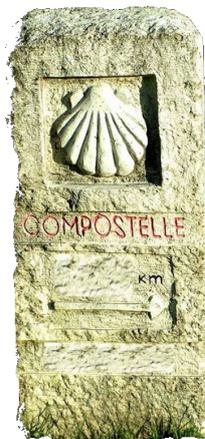
7. Commerces, activités et équipements

- Appui et promotion des activités existantes. **P1.**
- Proposition d'adéquation à de nouvelles pratiques de consommation dans le centre historique, à partir des lieux les plus porteurs. **P1.**
- Création de nouvelles implantations commerciales ou artisanales, éventuellement plus pertinentes que l'existant. **P1.**
- Mise en synergie des activités (ex. « métiers d'art »). **P1.**
- Travail d'animation et de communication auprès des commerçants, artisans, consommateurs... pour mettre en perspective offre et demande, et qualifier les activités. **P1.**
- Mise en valeur du camping, avec une offre camping-cars à valoriser/développer. **P2.**
- Intégration de la future station d'épuration dans le paysage, le site d'implantation n'étant pas encore déterminé. **P2 ou P3.**



8. Mise en tourisme (P1, P2 et P3)

- Une étude « Portrait et enjeux touristiques » sur le territoire de la Communauté de communes a été conduite par le Comité Départemental du Tourisme.



Des propositions d'axes pour structurer un projet touristique intercommunal sont formulées. Elles pourront utilement nourrir le plan de référence dans ses actions liées notamment à l'accueil touristique : valorisation du patrimoine, des paysages et des sites, hébergement, information-communication, qualification de l'offre et des dispositifs, adaptation aux clientèles-cibles, ...

- La mise en valeur de la bastide doit susciter l'attractivité et faciliter la découverte touristique.
 - L'étude gagnera à développer et qualifier les circuits de visite, et l'appartenance à des réseaux de tourisme. Ex : chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle, route des bastides, ...
 - Elle pourra s'appuyer sur des animations et événements existants, à développer ou à créer,
 - Elle s'enrichira des techniques et savoirs-faire locaux, et proposera des pistes de développement,
 - Elle définira les conditions d'élaboration d'un parcours de geocaching, type « terra aventura » (chasse aux trésors développée en Nouvelle-Aquitaine).
 - L'accessibilité et le patrimoine seront au cœur des préoccupations.
 - La mise en valeur touristique de la bastide pourra notamment structurer un réseau de bénévoles, type « raconteurs de pays », « ambassadeurs » locaux, « greeters ».
- L'étude devra permettre d'identifier les perspectives sur la bastide à préserver, et les conditions de leur conservation, voire restauration. **P2 et P3.**
- L'opportunité du déménagement du Bureau d'Information Touristique (B.I.T.) dans les locaux de la cave viticole est à rediscuter.



Sur la place centrale, l'ancien Office de tourisme, récemment reconverti en médiathèque



9. Environnement, petit patrimoine

- Réseau de cheminements doux, liaisons piétonnes avec le centre-bourg, sentiers de découverte et de randonnée, itinéraires cyclables ou équestres, ... **P1, P2 et P3.**
- Les éléments de patrimoine situés en périphérie du bourg et dans les communes voisines gagneront à être reliés à la bastide, pour venir enrichir son offre patrimoniale et culturelle : églises de Payros-Cazautets, Clèdes, sites de Bourdos, Pantagnan, motte et seigneurie de Castelnaudoursan, ... petit patrimoine, richesses écologiques, activités locales... **P3 & alentours.**



Des schémas d'aménagement proposés par la paysagiste et l'architecte de l'Etat

10. Urbanisation (P1 et P2)

- Le plan de référence devra anticiper l'aménagement des secteurs d'urbanisation, qu'il s'agisse d'extensions urbaines (lotissements, ...), ou de densification/renouvellement urbain des zones déjà construites.
- Il établira une hiérarchie de priorités pour les zones à viabiliser,
- L'étude devra définir les conditions de qualité de ces zones d'urbanisation :
 - Accès et réseaux,
 - Organisation,
 - Paysage et espaces publics,
 - Typologie des logements,
 - Equipements, ...
- Des documents graphiques viendront illustrer les propositions, notamment sous forme d'orientations d'aménagement.
- Plus globalement, ces recommandations (écrites et graphiques) visent à être traduites dans le le PLUI (OAP, règlement).
- Les notes de recommandations de l'architecte et de la paysagiste-conseil de l'Etat serviront de supports à une requalification générale des lotissements récents ou à venir.

11. Stratégie globale et apport des études complémentaires

- Par le biais de ce plan de référence, il apparaît essentiel d'identifier les leviers d'action et de dynamisation de la commune.
- Ces leviers seront les moteurs de sa valorisation et de son développement raisonné. Ils seront le fil conducteur de la stratégie communale, utilisés avec discernement dans les programmes d'actions à venir.
- Comme spécifié ci-avant, deux études sont disponibles sur le commerce/artisanat et le tourisme.
- Le prestataire du plan de référence aura à enrichir sa stratégie de valorisation des éléments de discussion et conclusions de ces études.
- Le prestataire s'attachera par ailleurs à appuyer sa réflexion sur les documents d'urbanisme et de planification en vigueur ou en cours d'élaboration.
 - D'une manière générale, toute production notée en annexe sera une aide à la construction du plan de référence.



C. Programme pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur

Le plan de référence débouche sur l'élaboration d'un programme pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur de la commune et du patrimoine, pour une durée de 15 à 20 ans. Il se décline donc en fiches-actions précises, et chiffrées.

Ce programme pluriannuel prend en compte les capacités financières de la commune et ses possibilités de partenariats.

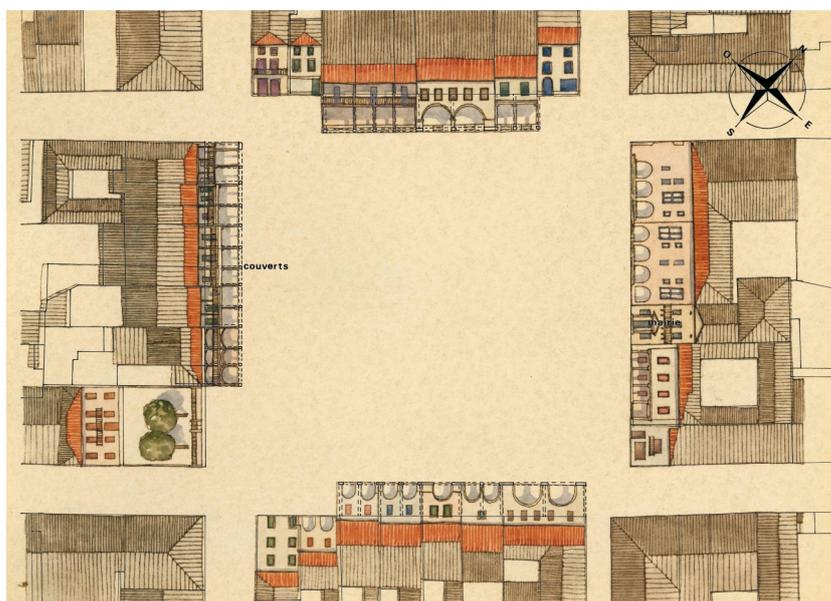
Pour chaque action, il évalue le degré de priorité et, le cas échéant, l'enchaînement des opérations.

Il peut déboucher sur la nécessité de conduire des études complémentaires, ou programmes d'équipements/aménagements/dispositifs de communication/outils de promotion commerciale ou touristique. Il définit, dans ce cas, les critères de qualité à retenir pour l'élaboration de ces documents et donne un aperçu de leur contenu.

Chaque action fait donc l'objet d'une fiche indiquant notamment :

- le périmètre d'intervention,
- la gouvernance et le partenariat,
- les spécificités des opérations, avec le niveau de qualité attendu et les prescriptions et/ou recommandations attachées,
- les moyens à mettre en oeuvre (compétences, procédures, matériels, ...),
- le cas échéant, les modalités de traduction dans le futur PLU-I,
- le coût estimé,
- le montage ou partenariat financier,
- la durée de l'action,
- son niveau de priorité.

Des documents graphiques sont recommandés, pour illustrer le niveau de qualité ambitionné et rendre compte des principes d'aménagement et spécificités.



V. Méthodologie, délais, coûts et rendus

A. Déroulement de l'étude

1. Phase 1 - Diagnostic

Diagnostic partagé et enjeux économiques, touristiques, sociaux et urbains du centre-bourg. Cette étape bénéficiera des réflexions déjà conduites à l'échelle du bourg.

2. Phase 2 - Plan de référence

Plan de référence, pouvant nécessiter la production de scénarii d'aménagement, et indiquant les sites projets supports d'actions sur l'habitat, les commerces et services, les espaces publics à réaménager, l'offre de stationnements, la promotion touristique...

3. Phase 3 - Programme d'actions

Définition du plan d'actions. Elaboration des fiches-actions chiffrées du programme pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur, avec priorités et logique d'échelonnement des réalisations.

B. Délais (livraison fin octobre 2019)

- Le maître d'ouvrage prévoit un **démarrage de l'étude début mars 2019**.
A compter de la date donnée par l'ordre de service, envoyé par courrier avec AR au titulaire du marché, la durée maximale du marché est fixée à **8 (huit)** mois, hors temps de validation de la maîtrise d'ouvrage.
- **Le candidat précisera son délai d'exécution dans son offre, ainsi que dans la Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (DPGF).**

C. Coût de l'étude

Le coût pressenti de l'étude est de l'ordre de **40 000 € HT** (quarante mille euros hors taxes).

D. Réunions

- Le lancement de l'étude s'effectuera au travers d'une première réunion de cadrage, organisée à l'initiative de la commune en présence de ses partenaires. Cette réunion sera l'occasion de s'accorder sur une méthode et un rythme de travail.
- **Le candidat admis à remettre une offre indiquera, dans sa proposition, le nombre de réunions prévues par étape.**
- Toutes les réunions auront pour objet de discuter les analyses et d'orienter les réflexions, en recueillant l'avis des élus et partenaires aux différentes phases de l'étude.
- L'organisation de la maîtrise d'ouvrage est décrite dans le CCAP. Elle s'appuie sur un comité technique et un comité de pilotage. Chacune de ces instances sera réunie au moins une fois au cours de chaque phase de l'étude.
- **Au moins une réunion publique est à prévoir, à l'issue de l'étude.**
- Le titulaire du marché assurera la préparation, l'animation des réunions, et la rédaction de comptes-rendus synthétiques, qu'il transmettra pour validation (et diffusion) à la collectivité.
- La commune organisera les réunions et enverra les convocations (comité de pilotage, comité technique, comités restreints, concertation avec les habitants). Préalablement à toute réunion, le titulaire du marché remettra à la collectivité un document simple, récapitulatif des points mis à l'ordre du jour, ainsi que les différents supports de travail nécessaires au bon déroulement de la réunion (note de synthèse des thématiques abordées, documents graphiques, diaporamas de présentation, ...). La commune est par ailleurs seule à diffuser les comptes-rendus de réunions/rencontres.
- En plus de la réunion publique de présentation prévue dans le CCTP, la commune pourra convier le prestataire à une ou d'autres réunions d'information ou de concertation avec les acteurs du territoire. Le candidat admis à remettre une offre indiquera donc dans sa proposition si le coût de ces interventions est compris ou non dans son offre de prix. A défaut, il évaluera le montant de sa préparation/participation à une réunion publique.

E. Livrables

A chaque étape, les rendus seront constitués de :

- 3 versions papier couleur,
- une version numérique en traitement de texte, tableur et/ou diaporama Windows,
- une version numérique en pdf,
- des visuels sous format .jpg ou .png le cas échéant.

1. A l'issue de la phase 1

Diagnostic partagé, enjeux, atouts, opportunités, faiblesses.

2. A l'issue de la phase 2

Plan de référence, avec stratégie de valorisation, critères de qualité, scénarii d'aménagements/interventions.

3. A l'issue de la phase 3

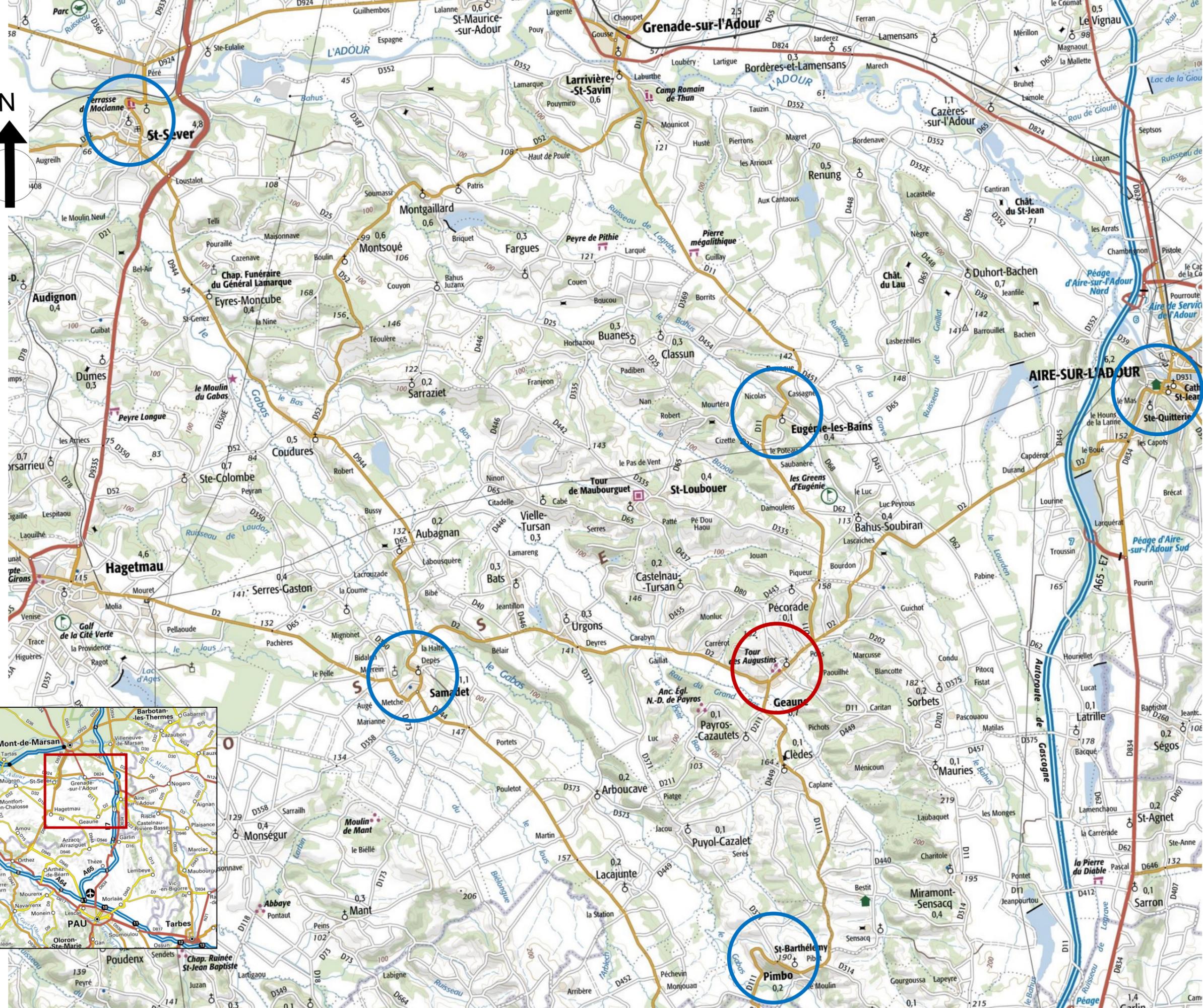
Programme d'actions, constitué de fiches-actions chiffrées du document pluriannuel de réhabilitation et de mise en valeur, avec contenu détaillé, priorités et logique d'échelonnement de réalisation.

VI. Documents graphiques

Cf cartes pages suivantes.

GEAUNE Situation

C.A.U.E des Landes
Novembre 2018



Source carte : Geoportail / IGN

GEAUNE
Périmètre central communal

0 100 200 400 m

CAUE des Landes - Novembre 2018

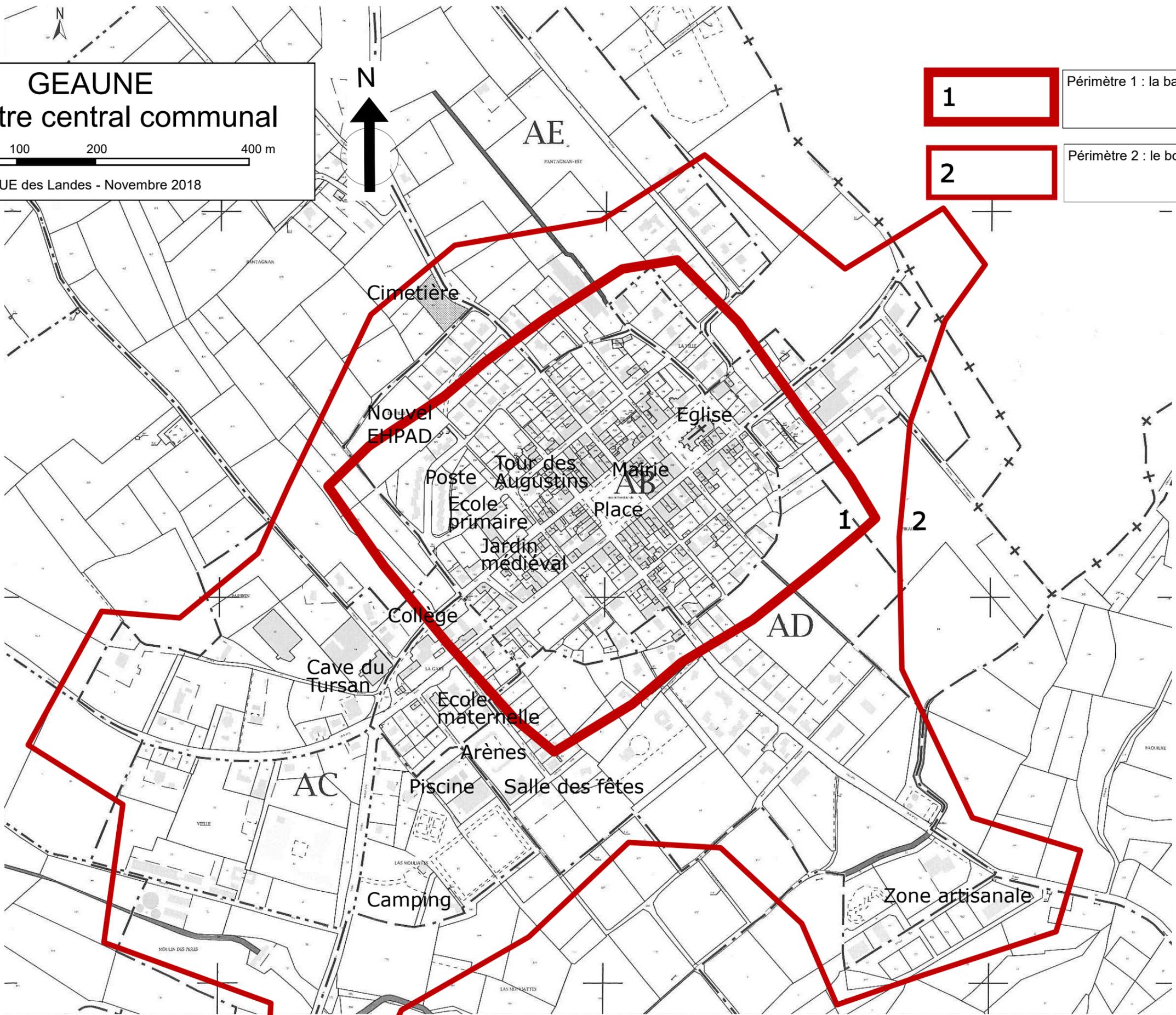


1

Périmètre 1 : la bastide

2

Périmètre 2 : le bourg



Source carte : cadastre

VII. Annexes au dossier de consultation

A. Pièces fournies à l'ensemble des candidats

- AAC (avis d'appel à concurrence)
- CCAP (cahier des clauses administratives particulières)
- CCTP (cahier des clauses techniques particulières)
- DPGF (décomposition du prix global et forfaitaire)
- RC (règlement de consultation)
- Charte PCC

B. Pièces à fournir aux candidats présélectionnés

- Document d'urbanisme en vigueur (tous documents) : PLUi du Tursan.
- PAVE & Ad'AP.
- Programme d'aménagement et de mise en valeur du cœur de bourg, dans le cadre d'une opération d'aménagement de commune rurale (OACR), diagnostic, propositions (équipe Atelier G. Barsacq/X Gouyou-Beauchamp, 2012).
- Inventaire partiel du patrimoine bâti de Geaune (PLUi du Tursan, ADACL 40, 2016).
- Inventaire des logements vacants de Geaune (DGI & PLUi du Tursan, ADACL 40, 2016).
- Notes de la paysagiste-conseil et de l'architecte-conseil de l'Etat, 2017.
- Diagnostic touristique Landes-Chalosse-Tursan (CDT40).
- Visuels issus du CCTP.

C. Pièces à fournir au prestataire retenu

La commune s'engage à faciliter l'obtention d'informations et de tous documents existants auprès des services et organismes publics. Elle fournira l'ensemble des éléments d'analyse du territoire communal ou supra-communal en sa possession, ainsi que les documents d'études qu'elle détient, notamment les études qu'elle a elle-même commanditées à l'échelle du centre bourg.

- Etudes et cartes du réseau pluvial (Syndicat des eaux).
- Plan d'éclairage (SYDEC).
- Documents du SCOT en cours de finalisation (PETR ACT).
- Enquête consommateurs, CdC Tursan (Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Landes, 2015).
- Enquête résidence autonomie à Geaune (CdC Chalosse-Tursan, SoliHa, 2018).
- Charte paysagère Adour-Chalosse-Tursan (CAUE40, 2004).
- Plan et règlement du dernier lotissement de Maillolle.
- Périmètre AOC Tursan.
- Circuits de randonnée (Paouilhé & Pichots) et de cyclotourisme (CD40).
- Cartes postales anciennes et autres documents visuels.

La collectivité dispose d'un accès au système d'information géographique IGECOM 40, abrité par l'Agence Départementale d'Aide aux Collectivités Locales des Landes (ADACL). A ce titre, le prestataire pourra bénéficier de l'ensemble des données géographiques disponibles sous format numérique.