



Société d'Aménagement
des Territoires
et d'Équipement
des Landes

OPERATION : Projet de complexe résidentiel et touristique à dominante golfique - Tosse
MARCHE N° 2014-13

MARCHE DE PROGRAMMISTE

Marché à Procédure Adaptée - CCTP

Objet du marché : Marché relatif à la désignation d'un bureau d'étude en charge d'une étude de programmation préalable à la construction du Club House dans le cadre de l'aménagement du projet de complexe résidentiel et touristique à dominante golfique sur la commune de Tosse.

Maître d'ouvrage : Syndicat Mixte Landes Océanes

Assistant à la Maitrise d'Ouvrage : SATEL

Adresse : 24 Boulevard Saint Vincent de Paul – BP 137 - 40994 Saint Paul Les Dax

Téléphone : 05.58.91.20.90 – Télécopie : 05.58.35.44.84

Procédure de passation

Procédure adaptée en application de l'article 28 du Code des marchés publics

Le présent document vaut règlement de consultation, acte d'engagement et cahier des charges.

En aucun cas, les clauses du présent cahier ne peuvent être modifiées par le candidat.

Seul l'exemplaire détenu par le Pouvoir adjudicateur fait foi.

Organisme chargé des paiements : Syndicat Mixte Landes Océanes

Les cessions de créance doivent être notifiées ou les nantissements signifiés à l'organisme désigné ci-dessus.

SOMMAIRE

<u>ARTICLE PREMIER</u> : PRESENTATION GENERALE	2
<u>ARTICLE 2</u> : OBJECTIFS DU CONSEIL GENERAL DES LANDES	3
<u>ARTICLE 3</u> : CONTENU DE LA MISSION	4

I – PRESENTATION GENERALE

Les collectivités locales membres du Syndicat Mixte Landes Océanes (Conseil Général, Communauté de Communes de Maremne Adour Côte Sud) étudient les conditions de réalisation d'un projet de complexe résidentiel et touristique à dominante golfique qui sera implanté au nord du centre bourg de la commune de Tosse, et dont l'une des trois dessertes se trouvera sur le territoire communal de Soustons.

Le projet global sera réalisé dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Une étude de faisabilité du projet a d'ores et déjà été réalisée, et a permis d'arrêter les orientations programmatiques suivantes :

➤ Les équipements golfiques et locaux associés :

Couvrant une surface d'environ 170 ha, sur des terrains actuellement classés en zones naturelles ou agricoles dans le PLU de la Commune, le projet de golf se décompose en :

- deux parcours de 18 trous (Championship de 80 ha et loisirs de 60 ha),*
- un parcours de 9 trous compact de 9 ha,*
- un 6 trous académie comprenant, sur environ 5 ha, un pitch & putt, et un practice.*

Les équipements nécessaires au fonctionnement du golf (surface d'environ 2,4 ha) sont les suivants :

- Un club House et un restaurant (2 000 m² de plancher) qui sera situé à l'interface des deux parcours 18 trous*
- Des locaux techniques (2 000 m² de plancher) ;*
- Des parkings sur une emprise de 12 000 m².*

➤ Le programme d'hébergement touristique (Coeur du « Resort ») :

Le programme immobilier consacré à l'hébergement touristique comprend une offre hôtelière et des résidences touristiques.

L'hôtel sera implanté sur une emprise de 2,5 ha à 3 ha. Il accueillera une clientèle de type individuel loisirs/golf et groupe d'affaire/golf. Le niveau de confort attendu correspondra à une offre 4 étoiles avec un nombre de chambres variant de 40 à 80. Il intégrera un équipement de type spa destiné aux clients de l'hôtel et à un public extérieur).

Il sera implanté à proximité du parcours 18 trous loisirs et du Club House.

La (ou les) résidence(s) de tourisme couvre(ent) une superficie d'environ 5 ha, avec un positionnement pour une offre 3/4 étoiles et 200 unités d'habitations. Son éloignement du littoral implique d'intégrer un ensemble d'équipements de loisirs propres de type club, piscine, spa, ...

➤ Le programme d'habitat permanent :

Situé à l'interface entre le projet de golf et le centre bourg de Tosse, le programme résidentiel (d'une surface d'environ 60 ha) a pour ambition d'ériger un quartier avec une offre diversifiée de logements, des services et des espaces de rencontre (espaces et équipements publics de superstructures...). L'ensemble présentera une grande qualité urbaine, paysagère et architecturale. Les liaisons douces seront privilégiées.

La programmation immobilière évaluée à ce jour 600 logements est la suivante :

- Habitat groupé : 130 unités ;*
- Lots libres : 70 lots avec des surfaces entre 500 m² et 700 m² ;*
- Habitats collectifs : 190 logements ;*
- 100 logements sociaux ;*
- 110 villas bords de golf ;*

En outre, des équipements de loisirs (tennis, parcours de santé, terrain multi sports, centre équestre ...) s'intégreront dans le projet

II – LE CLUB HOUSE ET LES OBJECTIFS DU SYNDICAT MIXTE

Le Club House est situé au cœur du projet, il est desservi par la voie principale et partage la même emprise que l'hôtel.

L'accès et le parking Club House est mutualisée avec celui de l'hôtel. Des liaisons douces seront aménagées depuis la voie principale est le Club House.

Il faudra favoriser les hauteurs de construction peu importantes sauf émergences spécifiques pour marquer une architecture signal remarquable (R+1).

Le descriptif des besoins exprimés à ce jour, porte sur un bâtiment d'environ 2 050 m² de surface de plancher (pour SHAB estimée à 1 742.50 m²), sur une parcelle d'environ 10 ha mutualisée avec l'hôtel, et comprend :

- Un espace d'accueil ;
- Un espace d'administration ;
- Un espace de stockage ;
- Un pro shop ;
- Des vestiaires/sanitaires ;
- Des salles de réunions ;
- Un espace Club/Bar/TV – animations ;
- Un restaurant 150 couverts avec une terrasse ;
- Un bar visiteur ;
- Stationnement évalué à 500 places (parking paysager mutualisé avec l'hôtel).

Les orientations programmatiques du projet global définies à ce jour sont décrites dans le document de programmation en pièce jointe (Horwath).

En terme de délai, une livraison de cet équipement est envisagée pour mi-2018.

III – CONTENU DE LA MISSION

A partir des éléments fournis ci-dessus, et d'échanges avec les principaux interlocuteurs et promoteurs de ce projet, la mission du programmiste consistera à :

- Définir un site d'implantation du projet de construction à l'intérieur du resort. Les propositions se feront suivant une grille d'analyse multicritères portant sur le bilan économique, architectural, urbanistique et environnemental des différentes possibilités envisagés afin d'en évaluer le potentiel et les contraintes d'aménagement. Des échanges avec l'équipe d'urbanistes qui sera missionnée concomitamment seront organisés ;
- Préciser la demande des futurs utilisateurs en accord avec les objectifs du maître d'ouvrage en vue d'évaluer la faisabilité technique, réglementaire et financière du projet ;
- Consolider les différents liens de fonctionnement et de mutualisations possibles avec l'hôtel ;
- Evaluer les besoins en surfaces et les principes d'organisation des futurs locaux afin de permettre un fonctionnement optimal du futur équipement ;
- Etablir le programme fonctionnel de la future opération immobilière à partir des éléments de faisabilité validés par le maître d'ouvrage ;

- Etablir le programme architectural, environnemental et technique détaillé de l'opération en vue de procéder à la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre à l'issue d'un concours d'architecture ;
- Assister le maître d'ouvrage pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre, en particulier en ce qui concerne l'évaluation des estimatifs et chiffrages fournis par les candidats ;
- Assister le maître d'ouvrage lors de la mise au point de l'esquisse architecturale et des études d'avant-projet.

La mission de programmiste se déroulera selon les phases suivantes :

1. une phase de définition précise des besoins et de faisabilité du projet :

Cette phase a pour objectif de :

- **compléter le recueil et l'analyse de l'ensemble des données liées au site.** Le maître d'ouvrage remettra au prestataire retenu les éléments en sa possession (étude de préfiguration, plans ou relevé topographique, étude de sol...). Le prestataire se rapprochera des interlocuteurs institutionnels (préfecture, services du Conseil Général, SDIS, concessionnaires...) pour compléter ces éléments ;
- **préciser les besoins** au travers de rencontres avec les différents acteurs et interlocuteurs du projet. Cette phase comprendra également le recueil d'informations issues des Club House existants ;
- **réaliser les études de faisabilité** du préprogramme. Ces études viseront à préciser les conditions de développement du projet sur le site dans ses aspects fonctionnels, techniques, environnementaux et économiques. Une estimation (détail par poste) des coûts de travaux (y compris coûts de viabilisation du site) sera produite ainsi qu'une proposition d'enveloppe financière globale et détaillée de l'opération.

Cette phase se conclura par une synthèse des études réalisées, une présentation du contexte et des enjeux de l'opération, des objectifs du maître d'ouvrage, des données de cadrage, des données du site retenue, des besoins (surfaces, organisation fonctionnelles, niveau de prestation technique attendu), des objectifs en matière de développement durable et de qualité architecturale et environnementale.

Les conditions de réalisation (aspects opérationnels et de phasage) seront également précisées.

Une évaluation du coût d'investissement de l'opération toutes dépenses confondues sera réalisée à cette étape en concertation avec le maître d'ouvrage ainsi qu'un planning d'étude et de réalisation de l'opération intégrant notamment les contraintes liées aux autorisations administratives préalables.

2. Une phase de rédaction du programme :

La rédaction du programme architectural, environnemental et technique détaillé permettra d'offrir aux équipes de maîtres d'œuvres consultées, un document cadre regroupant l'ensemble des exigences nécessaires à la conception du projet en réponse aux objectifs et à l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux et en cohérence avec les principales exigences, urbanistiques, architecturales, environnementales et réglementaires applicables à cette opération.

Ce programme comprendra deux volets :

- **Un volet constituant le « programme général »** qui présentera le contexte et les enjeux du projet, les objectifs généraux et particuliers du maître d'ouvrage, les objectifs arrêtés en matière de développement durable et de qualité environnementale. Le dossier de

site (présentation, contexte et enjeux, contraintes et opportunités de tout ordre...). Le schéma de principe opérationnel retenu (principes indicatifs d'implantation des différentes composantes du projet), l'enveloppe prévisionnelle affectée aux travaux, le planning opérationnel souhaité. Il comprendra également les exigences fonctionnelles générales (surfaces, organisation fonctionnelle) ainsi que les exigences fonctionnelles détaillées par unités, groupes et catégories de fonctions et de locaux.

- **Un volet correspondant au programme environnemental et technique** qui présentera les objectifs qualitatifs et environnementaux retenus pour l'opération et le niveau d'exigence et/ou de performance associé à chacun de ces objectifs. Les exigences techniques générales à atteindre par corps d'état en précisant (lorsque cela est nécessaire ou aura fait l'objet d'un choix du maître d'ouvrage) les performances particulières permettant de définir le niveau de prestation attendu. Des fiches espaces précisant les principales exigences et caractéristiques, architecturales, fonctionnelles et techniques arrêtées pour chaque type de local.

3. **L'assistance au maître d'ouvrage en phase de consultation et de choix des concepteurs :**

L'objectif de cette phase sera d'assister le Maître d'Ouvrage dans la définition et la rédaction des principaux documents nécessaires à la consultation des concepteurs puis au choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre après concours a priori sur esquisse. Cette phase comprendra :

- **Une assistance à l'organisation du concours :** participation à la rédaction du règlement du concours, propositions de réponse aux questions écrites des candidats ;
- **Une analyse de la conformité des projets par rapport au programme :** analyse architecturale, fonctionnelle et technique comprenant la validation des objectifs qualitatifs et environnementaux du maître d'ouvrage, vérification des surfaces et coûts proposés. Le programmiste remettra un rapport détaillé par projet.
- **Une participation** à la commission technique préalable aux réunions du jury du concours et une assistance lors des réunions du jury de concours en qualité de membre de la commission technique (présentation du rapport d'analyse de la commission technique).

4. **Une assistance au maître d'ouvrage lors des études d'avant-projet**

Cette phase a pour objet de veiller à l'adéquation entre le programme et le projet architectural jusqu'à la validation des études d'avant-projet détaillé.

Elle consistera en une participation aux réunions de mise au point du projet retenu par le maître de l'ouvrage lors des phases d'esquisse et d'Avant-projet Sommaire. Elle donnera lieu à la remise de notes et rapports d'analyse au fur et à mesure de la mise au point du projet.