

Mont-de-Marsan, le 12/02/21

Monsieur le Président du
Syndicat Mixte de Gestion des
Milieux Naturels
Route de Choux
ARJUZANX
40110 MORCENX LA NOUVELLE

Nos réf. :
40/21 OL/mp

Objet :
Convention entre le CAUE et
le Syndicat Mixte des Gestion des Milieux Naturels

PJ :
Convention de 2 exemplaires de 3 feuillets

Affaire suivie par Agnès Rangassamy

Monsieur le Président,

Comme suite à vos contacts avec Madame Agnès Rangassamy, chargée d'études au CAUE des Landes, j'ai le plaisir de vous confirmer que l'intervention demandée, dans le cadre de l'accompagnement pour la consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la rénovation des gîtes à Arjuzanx et à Orx, pourra être inscrite au programme de travail du CAUE à partir du mois d'avril.

Vous trouverez à cette fin notre proposition de convention n°06/2021 définissant notamment nos modalités de collaboration et de prise en charge du coût de cette intervention.

J'espère que ce dispositif répondra à votre attente et à la confiance que vous avez bien voulu nous accorder.

N'hésitez pas à me faire part de vos observations éventuelles.

Si cette proposition vous convient, je vous remercie de me retourner un exemplaire signé et paraphé par vos soins.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleurs sentiments.

Odile LAFITTE
Présidente du CAUE des Landes
Conseillère Départementale

Syndicat mixte de gestion des milieux naturels

Le site d'Arjuzanx et le marais d'Orx Rénovation des gîtes

Propositions d'accompagnement



■ Méthodologie et accompagnement CAUE

Les travaux de rénovation des gîtes

Compte tenu des besoins communs à Arjuzanx et à Orx et, en particulier pour les aspects thermiques et de structure, **il serait judicieux de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre comportant des compétences en architecture, thermique et structure pour, dans un premier temps, une mission "diagnostic" sur l'ensemble des 2 sites.**

Pour rappel, une mission diagnostic est un élément de mission de maîtrise d'œuvre propre aux interventions sur bâti existant, qui ne présume pas de la mission qui pourra être confiée par la suite ("mission de base", "mission complète").

En effet, les études de diagnostic permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération envisagée. Elles ont pour objet :

- d'établir un état des lieux. *À cette fin, le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment, son environnement, ses performances et son fonctionnement.* Le maître d'œuvre est chargé, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- de fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant, ainsi que d'assurer une meilleure prise en compte des attentes des habitants et des usagers;

- de procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- de permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Le maître d'œuvre pourra préconiser, le cas échéant, des études complémentaires d'investigation des existants. Ces études permettront d'avoir une vision générale de l'ensemble des scénarios d'aménagement comprenant les solutions techniques et les coûts associés avant de passer à la seconde étape, à savoir la phase opérationnelle (qui pourra être confiée à une autre équipe de maîtrise d'œuvre).

Toute modification extérieure (création d'ouvertures, changement de tuiles, pose de panneaux solaires, mise en place de pergola...) nécessitera une autorisation, déclaration préalable voire selon l'importance des adaptations, un permis de construire, que le maître d'œuvre (MOE) sera en mesure de solliciter (prévoir de lui confier l'établissement des dossiers de demande correspondants).

⇒ **Accompagnement CAUE**

Le CAUE pourra apporter son conseil pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Cet accompagnement sera formalisé dans une convention qui précisera l'accompagnement apporté, à savoir :

- **La rédaction d'un petit cahier des charges** comprenant la définition des besoins ;
- **La rédaction de l'avis d'appel à candidature** (charge au syndicat de faire vérifier juridiquement le contenu des documents de consultation);
NB : la rédaction des différentes pièces du marché et documents nécessaires à la procédure de désignation (cf code de la commande publique) incombera au maître d'ouvrage.
- **L'aide au choix de l'équipe de prestataires** avec une pré-sélection des dossiers de candidatures et si, besoin, la participation à des auditions de candidats.

Le montant estimé de la convention est de 1.710€ (cf en annexe).

Nous précisons cependant que compte tenu de notre plan de charge actuel, celle-ci ne pourra démarrer avant avril 2021.

Les abords des gîtes de Menjuc

Comme évoqué lors de la visite des lieux, une fois les enjeux et les besoins d'adaptation précisés, des solutions d'aménagement des abords pourront accompagner les travaux effectués sur le bâti (ex : plantations, clôtures légères, signalisation,...). Elles pourront dans un premier temps être testées avant d'entreprendre des travaux définitifs.

⇒ **Accompagnement CAUE**

Le CAUE pourra proposer un **accompagnement gratuit** dans cette réflexion à mener sur la gestion des abords des gîtes.

Il se traduira par un cahier des charges mettant en évidence les besoins, les enjeux et illustrant schématiquement quelques principes d'aménagement.

En fonction de l'importance des aménagements à réaliser, la mise en œuvre de ces derniers pourra nécessiter le recours à un paysagiste-concepteur maître d'œuvre.

Nous précisons cependant que compte tenu de notre plan de charge actuel, cet accompagnement ne pourra démarrer avant avril 2021.

Agnès **RANGASSAMY**
Architecte-conseillère

Convention de mission d'accompagnement du maître d'ouvrage, n° 06/2021

PREAMBULE

"L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public."

Loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, article 1er.

"Le maître d'ouvrage est la personne morale (...) pour laquelle l'ouvrage est construit. Responsable principal de l'ouvrage, il remplit dans ce rôle une fonction d'intérêt général dont il ne peut se démettre."

Loi sur la Maîtrise d'Ouvrage Publique du 12 juillet 1985.

Considérant

- que le C.A.U.E des Landes, créé à l'initiative du Conseil Général, le 9 janvier 1981, est un service public qui "contribue, directement ou indirectement à la formation et au perfectionnement des maîtres d'ouvrages, des professionnels et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction, il est à la disposition des collectivités territoriales et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet d'architecture, d'urbanisme, et d'environnement" (loi du 3 janvier 1977 modifiée portant création des C.A.U.E et Décret n° 78-172 du 9 février 1979) ;

- que les actions du C.A.U.E revêtent un caractère pédagogique afin de promouvoir des politiques publiques qualitatives au travers de missions d'accompagnement des maîtres d'ouvrage et, qu'à ce titre, le C.A.U.E ne peut être chargé de maîtrise d'œuvre ;

- que le programme d'activités du C.A.U.E, arrêté par son Conseil d'Administration et adopté par son Assemblée Générale, prévoit notamment la mise en place de conventions de missions d'accompagnement des maîtres d'ouvrages.

ENTRE

Le Syndicat mixte de gestion des milieux naturels, dénommée ci-dessous collectivité,
Représentée par son Président, **Monsieur Paul CARRERE**,
Agissant en cette qualité,

d'une part,

ET

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Landes, dénommé ci-dessous "C.A.U.E",
Représenté par sa Présidente, **Madame Odile LAFITTE**,
Agissant en cette qualité,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 - Objet

La présente convention a pour objet une mission d'accompagnement de la collectivité dans la définition de ses actions d'amélioration du cadre de vie : **Consultation d'une équipe de maîtrise d'œuvre pour la rénovation des gîtes à Arjuzanx et à Orx**

- Rédaction d'un petit cahier des charges comprenant la définition des besoins
- Rédaction de l'avis d'appel à candidature
- Aide au choix de l'équipe de prestataires avec une pré-sélection des dossiers de candidature, et si besoin, participation aux auditions des candidats

Il s'agit d'élargir et d'approfondir la réflexion préalable et d'intégrer dans la définition du projet, dans la démarche mise en œuvre et dans son suivi, un ensemble d'exigences qualitatives.

ARTICLE 2 - Contenu de la mission

Conformément aux besoins exprimés par la collectivité, le C.A.U.E lui apportera son concours pour la mise en œuvre des actions indiquées à l'article 1 ci-dessus.

Cette mission d'accompagnement vise plus particulièrement :

- l'expression ou la formulation d'orientations qualitatives d'architecture, d'urbanisme et de paysage, répondant aux objectifs d'intérêt public définis à l'article 1er de la Loi du 3 janvier 1977 sur l'architecture ;
- l'exercice, par la collectivité, de ses responsabilités de maître d'ouvrage résultant de l'article 2 de la Loi du 12 juillet 1985 dite Loi MOP ;
- la constitution de supports de compréhension et/ou de moyens d'animation nécessaires à la concertation prévue par l'article L 300.2 du Code de l'Urbanisme ;
- les conseils susceptibles d'être apportés par le C.A.U.E dans le cadre de l'art. L 121-7 du Code de l'Urbanisme lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification des documents d'urbanisme par les communes ou établissements publics compétents.

A ce titre, la démarche proposée par le C.A.U.E, implique un éclairage technique à dimension culturelle et pédagogique, une neutralité d'approche et une capacité d'accompagnement dans la durée.

ARTICLE 3 - Moyens

Apport du C.A.U.E

Le C.A.U.E apporte le savoir-faire d'une équipe pluridisciplinaire et l'ensemble de son expérience de conseil.

Apport de la collectivité

La collectivité met à la disposition du C.A.U.E tous documents ou éléments de connaissance ou compétences internes lui permettant d'exercer sa mission de service public.

Par ailleurs il est précisé que la collectivité prend à sa charge :

- la réalisation de relevés ou expertises techniques éventuellement nécessaires,
- l'impression et la diffusion de documents d'information locale,
- la convocation et les comptes-rendus des groupes de travail.

ARTICLE 4 - Durée

La présente convention est conclue pour la durée nécessaire à l'accomplissement de la mission définie à l'article 2. Elle s'achèvera au plus tard **1 an** après la date de signature. En cas de besoin ce terme pourra être reporté par avenant.

ARTICLE 5 - Montant de la contribution

Le C.A.U.E assume sur ses fonds propres, constitués notamment de la fraction de la Taxe d'Aménagement Départementale affectée au CAUE, les dépenses prévisionnelles afférentes au contenu de la mission.

Une participation volontaire et forfaitaire de **1.710€** (mille sept cent dix euros), modulée sur la base des critères définis par le Conseil d'Administration du C.A.U.E, est versée par la collectivité, au titre d'une contribution financière générale à l'activité du C.A.U.E.

La collectivité se libérera de la somme due selon les modalités suivantes :

- 50% à la signature de la convention,
- 50% à l'achèvement de la convention.

ARTICLE 6 - Régime juridique et fiscal de la convention

La présente convention est financée par le produit de la fraction de la Taxe d'Aménagement Départementale affectée au CAUE et par la contribution non substantielle d'une collectivité publique. N'ayant pas un caractère onéreux, elle n'entre pas dans le champ d'application du Code des Marchés Publics.

Au regard de l'instruction fiscale du 15 septembre 1998, la gestion du C.A.U.E, association à but non lucratif, est désintéressée, et son activité générale de conseil et d'accompagnement le situe hors du champ concurrentiel. Le C.A.U.E n'est pas soumis aux impôts commerciaux. La participation financière de la collectivité n'est donc pas assujettie à la TVA.

Fait à....., le.....

Monsieur Paul CARRERE
Président du Syndicat Mixte de gestion
des milieux naturels


Madame Odile LAFITTE
Présidente du C.A.U.E des Landes
Conseillère Départementale



Mont-de-Marsan, le 19/11/2020

Monsieur le Président du Syndicat Mixte de
Gestion des Milieux Naturels
Route de Choux
Arjuzanx
40110 MORCENX LA NOUVELLE

Nos réf :
178/2020 OL/lb
PJ :
Note technique

Affaire suivie par :
- Agnès RANGASSAMY

Monsieur le Président,

Je vous prie de trouver ci-joint la note technique établie par Madame Agnès RANGASSAMY, architecte-conseillère, concernant la rénovation des gîtes sur le site d'Arjuzanx et le marais d'Orx.

Madame RANGASSAMY se tient à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleurs sentiments.


Odile LAFITTE
Présidente du CAUE des Landes
Conseillère départementale

Syndicat mixte de gestion des milieux naturels

Le site d'Arjuzanx et le marais d'Orx Rénovation des gîtes

Note technique



■ La demande

Le Syndicat mixte de gestion des milieux naturels a été créé en 2004. Il a pour vocation la gestion de 3 sites naturels majeurs dans les Landes. Ses missions sont la préservation du patrimoine naturel et sa valorisation dans une perspective de développement durable (accueil du public, programme de connaissance, développement d'activités de découverte nature et d'activités de pleine nature).

La particularité des sites d'Arjuzanx et d'Orx est de pouvoir offrir un hébergement touristique en reconvertissant un patrimoine bâti préexistant qui a pu être restauré et réaménagé.

Situés dans un cadre exceptionnel, au cœur de milieux naturels et protégés, ces gîtes sont très demandés et occupés environ 18 semaines dans l'année.

Mais le temps ayant fait son office, ils nécessitent aujourd'hui une réfection afin d'en améliorer le confort thermique et la fonctionnalité.

Le syndicat mixte, soucieux de la valorisation de son patrimoine et d'être exemplaire en terme de démarche environnementale, sollicite le CAUE pour l'aider dans sa démarche.

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

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

www.caue40.com

■ Le gîte du site d'Arjuzanx

Le syndicat mixte possède un bâtiment sur la rive Ouest du lac face à la maison de site. Il s'agissait d'une ancienne maison d'habitation à laquelle une aile avait été ajoutée dans les années 70. Des travaux de réhabilitation ont été menés en 2014 à destination d'hébergement touristique : 1 gîte de 3 pers, 1 gîte de 6 pers.

Le syndicat mixte constate aujourd'hui :

- des désordres importants au niveau de la couverture et de la charpente sur l'ensemble de la bâtisse en partie liés à des soucis d'infiltration.
- Un problème d'usage et d'approvisionnement de la chaudière à pellets qui oblige un fonctionnement à l'année, alors même que les gîtes ne sont occupés que sur quelques mois.
- Un problème de gestion des abords en terme de stationnement et de circulation piétonne et de préservation des espaces extérieurs intimes des gîtes.





Planche de rive endommagée



La chaudière à pellets



La signalisation et les palissades pour
avertir de l'espace privatif



Vue sur la façade Sud de la bâtisse



Vue sur la façade Ouest de la bâtisse et ses abords



Vue sur la zone de stationnement



Vue sur le portail d'accès au gîte Nord

■ Les gîtes du marais d'Orx

Le syndicat mixte possède 6 gîtes : 5 situés dans 3 anciennes fermes napoléoniennes sur la rive Est de l'étang d'Orx et 1 plus récent nommé « L'enclose » et plus éloigné au Nord du marais.

Les fermes napoléoniennes

Ces anciennes fermes agricoles ont été restaurées en 2005 (architecte T. Girault).

2 fermes possèdent ainsi 2 unités d'habitation touristiques aux extrémités des bâtisses, et un grand local technique central servant pour la gestion et l'entretien des gîtes. La 3ème possède un seul gîte, car la partie centrale et l'autre extrémité bâtie sont utilisées pour des raisons techniques et de stockage de matériel divers.



Le syndicat mixte souhaiterait rénover et remettre aux normes ces gîtes qui présentent un certain nombre de désordres :

- Délitement et cloquage des enduits à la chaux sur toutes les bâtisses, en particulier sur les façades Ouest
- Problème d'étanchéité des menuiseries
- Désolidarisation des gonds de beaucoup de volets du mur
- Apparition de salpêtre à l'intérieur de certains gîtes
- Vieillesse des terrasses extérieures et des balustrades en bois
- Fissures sur les murs porteurs d'une des fermes, et problème de stabilité de la charpente.

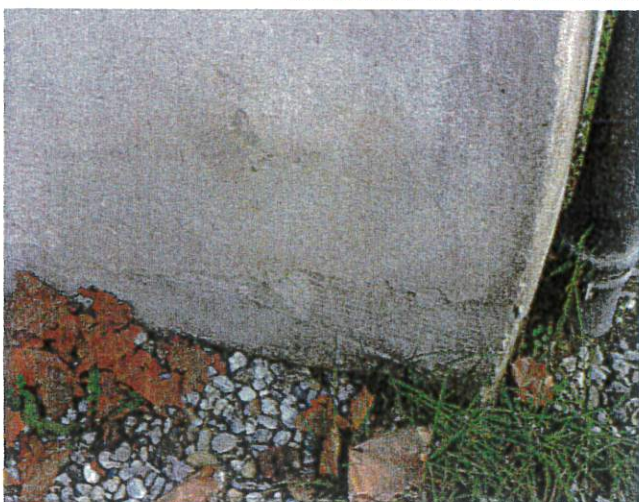
Certains points en terme d'usage mériteraient également d'être améliorés :

- Les cheminées qui ne permettent pas de chauffer convenablement les espaces de vie
- L'emprise gênante des escaliers des plus grands gîtes situés au milieu du séjour
- Les grands espaces centraux de chacune des fermes (environ 80m²) dont l'utilisation pourrait être repensée pour optimiser les espaces propres aux gîtes, voire permettre la création d'un espace de vie commun afin que les 2 plus grands gîtes puissent se réunir.
- Le réaménagement des espaces techniques à l'extrémité Nord de la 3ème ferme en lien notamment avec leur projet de réintroduction d'espèces.
- Les espaces extérieurs avec : certaines terrasses trop petites, une intimité inexistante, un ombrage parfois insuffisant, un manque de jeux extérieurs pour les enfants





Désordres sur les enduits à la chaux en particulier au niveau du soubassement



Enduit qui se désagrège



Vue intérieure d'une des grandes salles centrales



Stabilité de la charpente et des murs d'une ferme repris par des étaies



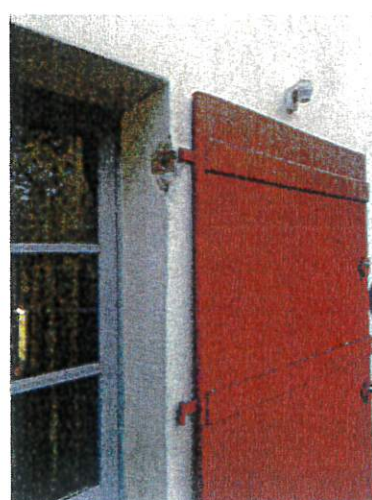
Escalier au milieu du séjour de certains gîtes



Terrasse abîmée et trop petite



Les foyers ouverts non adaptés



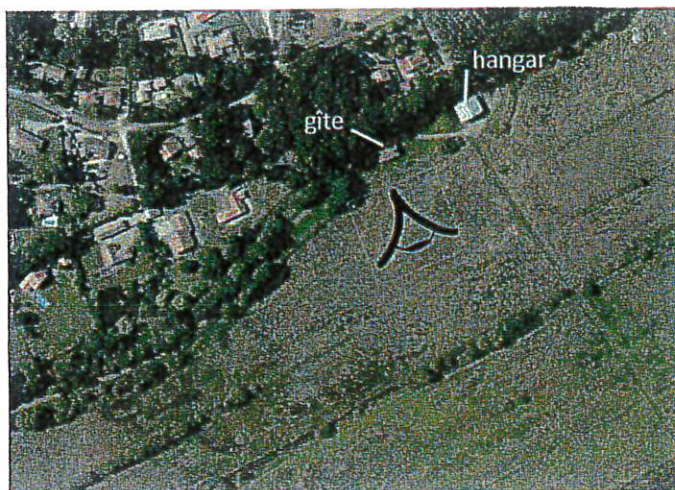
Désordres au niveau des gonds

L'encluse

Après l'acquisition du site, l'ancienne maison d'habitation existante a été démolie et ce gîte a été reconstruit à l'identique dans les années 80.

C'est une bâtisse en bon état général qui nécessite essentiellement des aménagements légers :

- Une réutilisation du garage en chambre supplémentaire
- L'agrandissement de la fenêtre en façade Sud pour profiter de la vue exceptionnelle sur la prairie
- Une terrasse extérieure mieux protégée des vues sur le passage situé juste derrière (pour la gestion technique de la réserve) et le hangar voisin.



Façade Sud du gîte



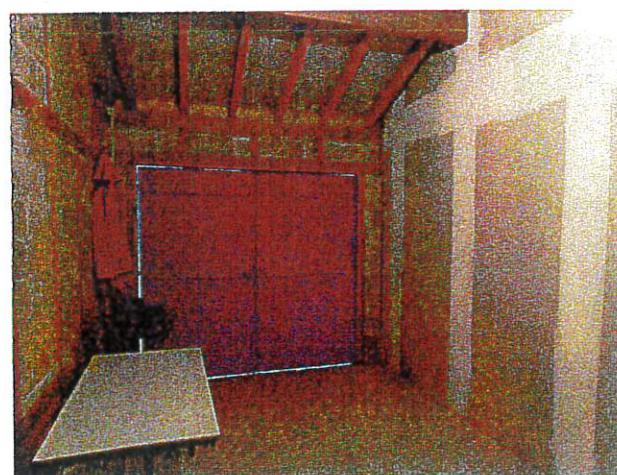
Vue depuis le gîte sur la prairie



Façade Ouest du gîte



Passage menant au hangar technique plus loin



Vue intérieure du garage



Vue sur le séjour

Les travaux de rénovation des gîtes

Compte tenu des besoins communs à Arjuzanx et à Orx et, en particulier pour les aspects thermiques et de structure, il serait judicieux de recruter une équipe de maîtrise d'œuvre comportant des compétences en architecture, thermique et structure pour, dans un premier temps, une mission "diagnostic" sur l'ensemble des 2 sites.

Pour rappel, une mission diagnostic est un élément de mission de maîtrise d'œuvre propre aux interventions sur bâti existant, qui ne présume pas de la mission qui pourra être confiée par la suite ("mission de base", "mission complète").

En effet, les études de diagnostic permettent de renseigner le maître d'ouvrage sur l'état du bâtiment et sur la faisabilité de l'opération envisagée. Elles ont pour objet :

- d'établir un état des lieux. *À cette fin, le maître d'ouvrage a la charge de remettre à la maîtrise d'œuvre tous les renseignements en sa possession concernant le bâtiment, son environnement, ses performances et son fonctionnement.* Le maître d'œuvre est chargé, s'il y a lieu, d'effectuer les relevés nécessaires à l'établissement de cet état des lieux ;
- de fournir une analyse fonctionnelle, urbanistique, architecturale et technique du bâti existant, ainsi que d'assurer une meilleure prise en compte des attentes des habitants et des usagers ;
- de procéder à une analyse technique sur la résistance mécanique des structures en place, et sur la conformité des équipements techniques aux normes en vigueur, et aux règlements d'hygiène et de sécurité ;
- de permettre d'établir un programme fonctionnel d'utilisation du bâtiment ainsi qu'une estimation financière, et d'en déduire la faisabilité de l'opération.

Le maître d'œuvre pourra préconiser, le cas échéant, des études complémentaires d'investigation des existants. Ces études permettront d'avoir une vision générale de l'ensemble des scénarios d'aménagement comprenant les solutions techniques et les coûts associés, avant de passer à la seconde étape, à savoir la phase opérationnelle (qui pourra être confiée à une autre équipe de maîtrise d'œuvre).

Toute modification extérieure (création d'ouvertures, changement de tuiles, pose de panneaux solaires, mise en place de pergola...) nécessitera une autorisation, déclaration préalable voire selon l'importance des adaptations, un permis de construire, que le maître d'œuvre (MOE) sera en mesure de solliciter (prévoir de lui confier l'établissement des dossiers de demande correspondants).

⇒ **Accompagnement CAUE**

Le CAUE pourra apporter son conseil pour le choix de l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Cet accompagnement sera formalisé dans une convention qui précisera l'accompagnement apporté, à savoir :

- La rédaction d'un petit cahier des charges comprenant la définition des besoins ;
- La rédaction de l'avis d'appel à candidature (charge au syndicat de faire vérifier juridiquement le contenu des documents de consultation) ;
NB : la rédaction des différentes pièces du marché et documents nécessaires à la procédure de désignation (cf code de la commande publique) incombera au maître d'ouvrage.
- L'aide au choix de l'équipe de prestataires avec une pré-sélection des dossiers de candidatures et, si besoin, la participation à des auditions de candidats.

Les abords des gîtes de Menjuc

Comme évoqué lors de la visite des lieux, une fois les enjeux et les besoins d'adaptation précisés, des solutions d'aménagement des abords pourront accompagner les travaux effectués sur le bâti (ex : plantations, clôtures légères, signalisation,...). Elles pourront dans un premier temps être testées avant d'entreprendre des travaux définitifs.

⇒ **Accompagnement CAUE**

Le CAUE pourra proposer un accompagnement dans cette réflexion à mener sur la gestion des abords des gîtes. Il se traduit par un cahier des charges mettant en évidence les besoins, les enjeux, et illustrant schématiquement quelques principes d'aménagement. En fonction de l'importance des aménagements à réaliser, la mise en œuvre de ces derniers pourra nécessiter le recours à un paysagiste-concepteur maître d'œuvre.

$$L_{\text{eff}} = L \left(1 - \frac{1}{2} \frac{L}{\lambda} \right) \quad (1)$$

6. $\frac{1}{2} \leq \frac{1}{2} \leq \frac{1}{2}$ and $\frac{1}{2} \leq \frac{1}{2} \leq \frac{1}{2}$.

• *Staphylococcus aureus* – 100% of cases