



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement



**Orientations de gestion et d'aménagement
Sites classés de l'étang de Léon et ses rives
Commune de Léon - Landes**

CAHIER DES CHARGES n° 2026-SAHPL-02

***(Commande en deçà du seuil nécessitant
une publicité et une mise en concurrence préalables)***

Date limite de réception des plis :

Jeudi 14 septembre 2026 à 12h00

Table des matières

1. MAÎTRISE D'OUVRAGE.....	3
2. CADRE DE L'ÉTUDE.....	3
2.1 Le périmètre de l'étude.....	3
2.2 Le contexte du site.....	4
2.3 Contexte réglementaire spécifique des sites et monuments naturels.....	7
3. OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
3.1 Objectif du marché.....	9
3.2 Périmètre de travail.....	11
4. CONTENU DE LA PRESTATION.....	11
4.1 Compétences recherchées.....	11
4.2 Structuration de l'étude.....	11
4.2.1 État des lieux.....	12
4.2.2 Préconisations de gestion.....	12
4.2.3 Projet d'aménagement.....	12
5. MISE EN ŒUVRE DE L'ÉTUDE.....	12
5.1 Durée de la mission – calendrier prévisionnel.....	12
5.2 Réunions et Comités.....	13
5.3 Validations.....	13
6. LES RENDUS.....	14
6.1 Rendu matériel :.....	14
6.2 Rendu dématérialisé.....	14
7. CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	15
7.1 Données et documents mis à disposition par le maître d'ouvrage (connaissances antérieures au sens de l'article 24 du CCAG PI).....	15
7.2 Le cadre réglementaire et les outils méthodologiques.....	15
7.3 Propriété intellectuelle.....	15
7.4 Assurances.....	16
8. MODALITÉS DE LA CONSULTATION.....	17
8.1 Montant de la commande et proposition de devis.....	17
8.2. Dossier de candidature.....	18
8.3. Examen et critères d'attribution de la commande.....	19
8.4. Prix et modalités de facturation.....	19
Avant le jeudi 14 septembre 2026, 12 heures.....	20

1. MAÎTRISE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage sera assurée par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine (DREAL NA-SAHPL - DAPL).

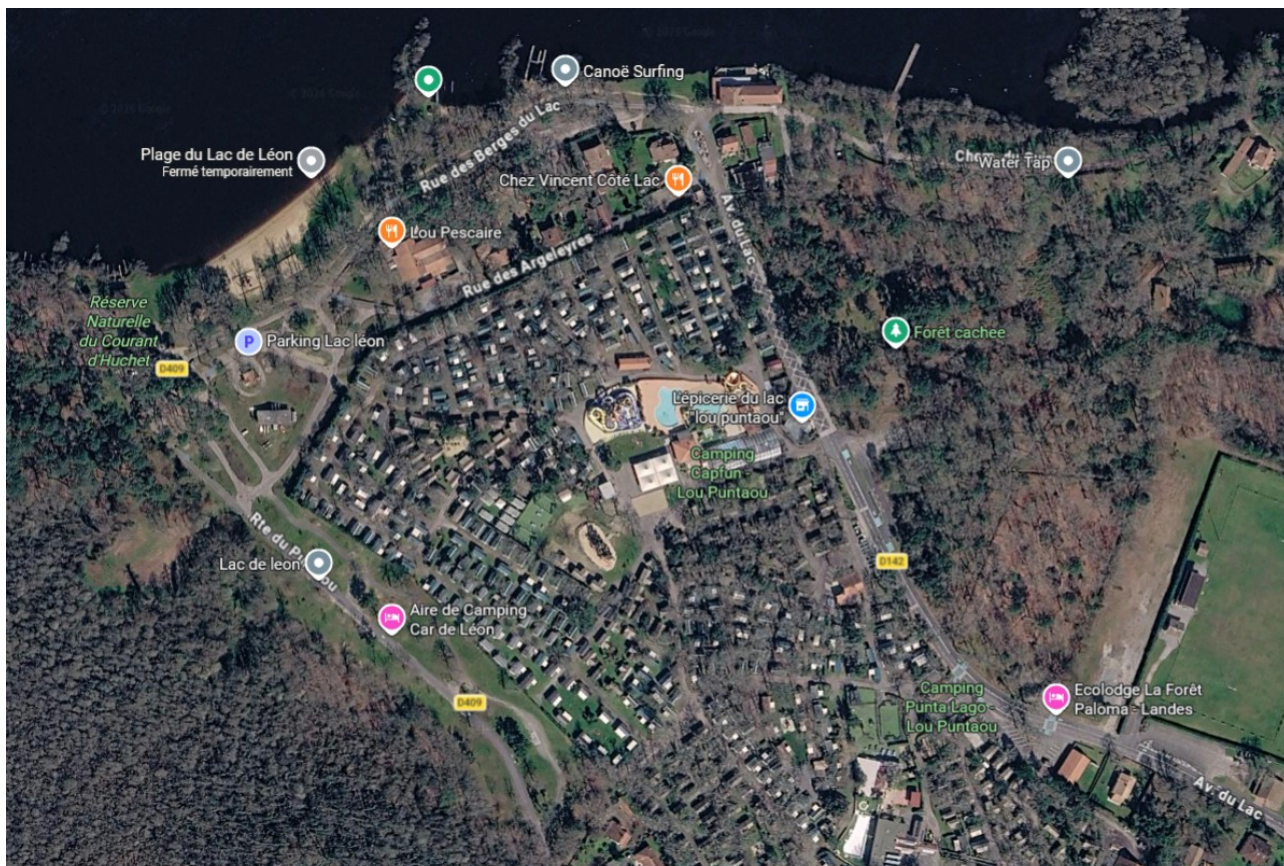
2. CADRE DE L'ÉTUDE

Le présent marché commande la réalisation d'une étude d'orientation de gestion et d'aménagement de la fenêtre lacustre de l'étang de Léon sur la commune de Léon dans les Landes (40), comprise dans le site classé des abords de l'étang de Léon, dans le site inscrit des étangs landais sud, et dans la Réserve Naturelle Nationale du Courant d'Huchet.

Il comprend une phase de concertation avec les acteurs locaux (collectivité, réserve naturelle, conservatoire du littoral, acteurs du commerce et du tourisme) afin d'établir des propositions d'aménagement tenant compte des usages et des besoins, de la préservation au titre des sites et de la réserve naturelle.

2.1 Le périmètre de l'étude

L'étude portera sur les abords de l'étang de Léon, sur la commune de Léon (40), et plus précisément la partie délimitée par la rue du Puntaou à l'ouest et l'avenue du Lac à l'est, en intégrant les abords de ces deux voies, ainsi que les abords du chemin du Suisse jusqu'à la limite privative. Le camping du Lou Puntaou et la propriété de Paloma ne sont pas inclus dans le périmètre de l'étude.



Toutes les berges de la fenêtre léonnaise sont propriétés de la commune. La « largeur » du foncier communal diffère selon les secteurs puisque des parcelles privées se trouvent parfois assez proches du rivage (secteurs de l'Hôtel du Lac, du restaurant le Pescayre, ...).

2.2 Le contexte du site

La fenêtre lacustre de l'étang de Léon présente des caractéristiques paysagères et de biodiversité intéressantes, avec notamment la présence d'espèces protégées, dont l'importance de la préservation au nom de l'intérêt général a été reconnue par plusieurs protections réglementaires (site classé, site inscrit, réserve naturelle nationale...).

Ce site est par ailleurs soumis à une forte pression touristique et économique. Des associations et activités s'y installent à chaque saison pour offrir de nombreux services aux visiteurs : activités nautiques, restauration, jeux de plein air, fêtes patronales... Chacune des activités apporte avec elle son installation, plus ou moins pérenne : cabanon, barnum, installations sportives et récréatives. A cela s'ajoutent les aménagements du site (jeux d'enfants, parking, aire de camping-car) réalisés par le passé pour répondre à un besoin précis selon les opportunités disponibles.

Le cumul des aménagements, dont certains sont de plus, incompatibles avec la réglementation de cet espace protégé, a tendance à banaliser ce site qui perd en saison estivale ses qualités de site d'exception. Ainsi, une réflexion d'ensemble est apparue nécessaire afin de concilier préservation du site et usages.

1. Les études et aménagements préalables

Une étude préalable à l'aménagement des abords de l'étang de Léon a été réalisée en 2016 sous la maîtrise d'ouvrage du syndicat mixte Géolandes et a abouti à une proposition de schéma d'aménagement dont la mise en œuvre n'a jamais été engagée. Ces données seront prises en compte, mises à jour sur les points relevant de la mission du prestataire, et requestionnées en tant que besoin.

Par ailleurs, les différents espaces du site ont déjà fait l'objet d'aménagements, soit directement mis en œuvre par la collectivité pour la partie ouest de la fenêtre lacustre, soit suite à une première étude pour un aménagement d'ensemble, réalisée dans le cadre d'opérations menées par Géolandes, pour la partie est du site. Ces choix pourront être réinterrogés pour être confirmés, infirmés ou confortés au regard des enjeux et usages actuels du site.

Interventions précédentes du Syndicat Mixte Géolandes sur le site

Le Syndicat Mixte Géolandes est intervenu à trois reprises sur ce site, dont deux interventions relevant de la politique d'aménagements des abords :

1991-1993 : Fenêtre ouest : Réalisation des aires de stationnement entre le Pescayre et la voie communale ouest – Bornage longitudinal, paysagement et signalétique – réalisation du cheminement piéton est-ouest – aménagement de l'aire de jeux ;

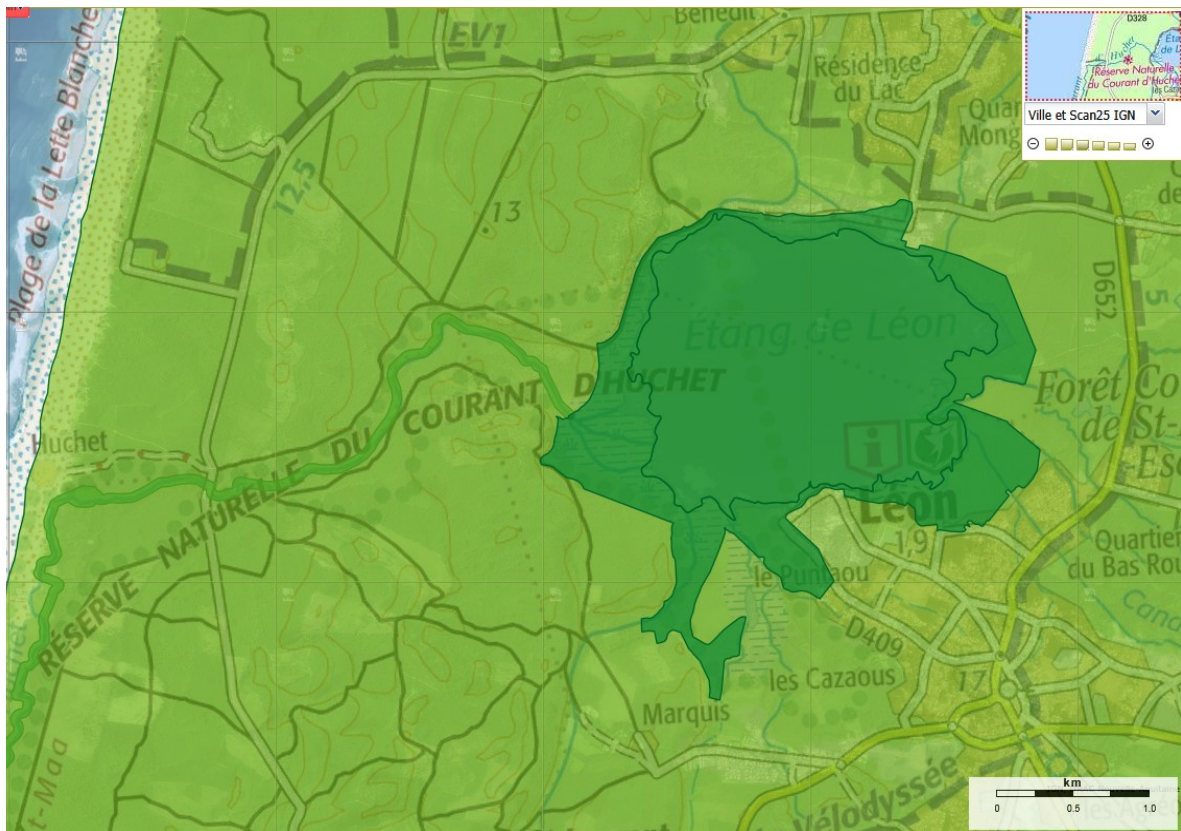
2003-2006 : Réalisation de deux postes handi-pêche ;

2015-2016 : Fenêtre est : Protection, reconstitution et végétalisation des berges – Construction des 3 cabanes en bois et des 2 pontons – revégétalisation protégée par des clôtures – Aménagement de zones de stationnement sommaires et de deux mises à l'eau.

2. Les sites classés et inscrits (L.341-1 et suivants du Code de l'environnement)

Le périmètre de l'étude intersecte des périmètres de protection au titre du paysage :

- le site inscrit des étangs landais sud (vert clair),
- les sites classés de l'étang de Léon et ses rives (vert foncé).



Les sites classés et inscrits sont des espaces protégés d'importance nationale dont la préservation présente un intérêt général. La législation se rapportant à cette politique est intégrée au code de l'environnement (articles L.341-1 à L.341-22). Elle s'applique aux monuments naturels et aux sites présentant un caractère artistique, historique, scientifique, légendaire et/ou pittoresque.

-Le site inscrit des étangs landais sud

Les paysages des étangs landais sud, par leur qualité reposant sur une chaîne d'espaces d'eau au sein de la forêt, représentent un patrimoine exceptionnel à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine et du territoire national. Le site des Étangs landais sud a été protégé par arrêté ministériel d'inscription du 18 septembre 1969 pour le caractère pittoresque de ce grand ensemble paysager. Il s'étend sur 67 736 hectares et comprend dans son périmètre plusieurs étangs classés eux-mêmes au titre des sites : les étangs Blanc, Noir, Hardy, de Laprade, de Moliets, de Soustons, de Léon, de Moysan et d'Yrieux, ainsi que le courant d'Huchet et les dunes domaniales. Le site inscrit généralisé des étangs landais Sud constitue en quelque sorte un écrin naturel de ces sites classés du littoral.

La fiche de présentation de ce site figure dans l'atlas des sites classés et inscrits des Landes (fiche 24) : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-sites-a1412.html>

Un projet de requalification de ce site inscrit est en cours, et les premières conclusions des études confirment l'intérêt paysager de ce secteur qui restera couvert par ces protections patrimoniales.

-Le site classé des abords de l'étang de Léon

La partie en eau de l'étang de Léon a été classée le 16 décembre 1968 par décret en conseil d'état. Cette protection a été élargie le 23 juin 1980 afin de préserver également les berges de cet étang.

Les sites classés de l'« Étang de Léon » et des « Rives de l'étang de Léon » constituent un lieu paisible dont le caractère pittoresque a motivé la protection au titre des sites. L'étang, associé à ses zones humides et entouré de son écrin vert, est visible dans son intégralité d'une rive à l'autre, et a conservé son caractère naturel qui se traduit par un paysage préservé.

Les enjeux de ce site sont entre autres les suivants : les activités touristiques implantées au bord de l'étang doivent veiller à ne pas dénaturer le site et à privilégier des aménagements qui se fondent dans le paysage naturel de l'étang. Ces aménagements nécessaires à la gestion de l'accueil du public doivent rester sobres, légers, d'aspect homogène et s'intégrer parfaitement au site

La gestion de l'eau et sa qualité constituent également un enjeu majeur pour ce site dominé par les milieux naturels associés aux zones humides. Enfin, la gestion forestière doit préserver l'écrin vert de cet étang.

La fiche de présentation de ce site figure dans l'atlas des sites classés et inscrits des Landes (fiche 50) : <http://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/atlas-des-sites-a1412.html>

3. La réserve naturelle nationale du Courant d'Huchet

Une partie du site est également concernée par le périmètre de la Réserve Naturelle Nationale du courant d'Huchet.



Le courant d'Huchet, véritable cordon ombilical entre l'étang de Léon et l'océan atlantique, constitue un site riche en histoire, en traditions et en habitats pour la faune et la flore. Il reste le seul cours d'eau du golfe de Gascogne dont l'embouchure n'a pas été stabilisée par travaux d'endiguement. La mise en réserve naturelle du courant d'Huchet en 1981 est née de la volonté de conserver un site unique d'une grande richesse botanique en limitant les activités humaines ainsi qu'un excès de fréquentation touristique sur le courant.

La maison de la réserve du Courant d'Huchet, porte d'entrée dans le site naturel, est implantée sur les abords de l'étang de Léon, dans le périmètre d'étude concerné par ce marché.

La présentation de la réserve est disponible sur le site internet :

<https://www.reservenaturelle-couranthuchet.org/>

Ces trois protections fortes (site classé, site inscrit, réserve naturelle nationale) devront être prises en compte dans les propositions qui s'attacheront à respecter l'esprit des lieux et les valeurs environnementales du site.

2.3 Contexte réglementaire spécifique des sites et monuments naturels

Un site classé ou inscrit est un espace remarquable dont la protection cherche à se faire garante de l'intérêt général, à long terme. C'est un espace fragile, soumis au cours du temps aux divers regards que portent sur lui ses usagers et une société dont les besoins évoluent. Il est donc indispensable de réinterroger les projets, besoins et usages au regard de ce patrimoine.

Le classement ou l'inscription d'un site atteste de son caractère exceptionnel et reconnaît ce patrimoine comme un bien national, à protéger au nom de l'intérêt général. Il en résulte l'obligation de conserver l'esprit du site et son identité, moyennant des opérations appropriées d'entretien, de restauration ou de mise en valeur, et de le préserver de toute atteinte susceptible de le banaliser ou de l'altérer.

Les sites inscrits sont des sites présentant suffisamment d'intérêt pour être surveillés de très près sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement.

Les sites inscrits possèdent souvent une forte valeur patrimoniale qui peut préfigurer la mise en place d'un site classé pour les sites naturels et ruraux, ou d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR) pour les ensembles bâtis. L'inscription est parfois utilisée comme complément d'un site classé, pour le doter d'un « écrin ».

Les sites classés constituent une protection forte attestant de la reconnaissance d'un patrimoine d'importance nationale.

Cette obligation de protection constitue une servitude d'utilité publique qui engendre la mise en place d'un régime d'autorisation spécifique pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site, même lorsqu'il s'agit d'interventions ponctuelles. Ce régime d'autorisation spéciale est décrit par l'article L.341-10 du Code de l'Environnement, modifié par la Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 – art. 168 :

« les monuments naturels, ou les sites classés, ne peuvent être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale ».

En dehors de leur évolution naturelle, les paysages sont principalement transformés par les activités humaines. Le maintien de la qualité des sites est assuré par un contrôle de ces activités, effectué au cas par cas en fonction des projets, ou via une description des opérations définies, reconnues et encouragées dans un cahier d'orientations de gestion du site.

> Pour les sites classés, selon la nature des travaux, l'autorisation spéciale peut être délivrée soit par le préfet de département, soit par le ministre, sur la base d'un dossier argumenté, élaboré en étroite concertation avec l'Inspection des Sites et l'Architecte des Bâtiments de France.

Les autorisations ministérielles

Pour l'ensemble des travaux soumis à permis au titre du code de l'urbanisme ou hors champ du code de l'urbanisme : *permis de démolir**, *permis de construire**, *permis d'aménager**, *infrastructures*, *mouvements de terrain*, *abattage d'arbres de haut-jet*, *plantations*, *travaux de restructuration*, *travaux soumis à la loi sur l'eau...* (* : *délai maximum 8 mois, 6 mois dans les autres cas*) ;

sur la base du dossier déposé en mairie ou en préfecture pour des travaux hors procédure du code de l'urbanisme :

- instruction par l'Inspecteur des Sites et/ou l'Architecte des Bâtiments de France
- avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
- évaluation des incidences Natura 2000 si le périmètre est commun avec le site,
- transmission par la préfecture au ministre qui délivre l'autorisation.

Les autorisations préfectorales

Pour l'ensemble des travaux dispensés de formalité au titre du Code de l'urbanisme et certains travaux soumis à déclaration préalable : *modifications de constructions*, *implantations temporaires*, *cabanes*, *terrasses*, *clôtures*, *portail*, *murs*, *serres*, *piscines*, *enseignes...*(*délai maximum 2 mois*) ;

sur la base du dossier déposé en mairie (urbanisme) ou en préfecture :

instruction et avis donnée par l'Architecte des Bâtiments de France en amont de la décision préfectorale.

S'il le juge utile, en fonction des enjeux du projet, le préfet peut consulter l'Inspection des Sites et/ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour avis simple.

> Pour les sites inscrits, les travaux sont soumis à une surveillance et nécessitent le dépôt en mairie d'une **information préalable quatre mois** avant leur commencement (déclaration d'intention de réaliser les travaux).

C'est l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui, après instruction du dossier, délivre un avis simple en amont de la décision du préfet (*délai maximum 2 mois*). Pour les démolitions, l'avis est conforme : un permis de démolir ne peut être tacite en site inscrit (*délai maximum 3 mois*).

S'il le juge utile, en fonction des enjeux du projet, le préfet peut consulter l'Inspection des Sites et/ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour avis simple.

3. OBJET DU MARCHÉ – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3.1 Objectif du marché

Ce marché a pour double objectif la réalisation d'un cahier d'orientation et de gestion, et d'une proposition d'aménagement de la fenêtre lacustre léonaise de l'étang de Léon.

Les objectifs sont donc :

- de mener une réflexion sur les orientations de gestion du site et de disposer d'un document de référence partagé entre les différents acteurs de ce territoire pour aider à l'instruction des demandes de travaux au titre des sites,
- de disposer d'un programme d'aménagement de niveau Avant Projet Sommaire (APS), précédé d'une phase d'esquisse proposant 2 à 3 scénarii, dont l'objectif est la préservation, la valorisation, et l'amélioration des paysages sur l'ensemble des zones protégées.

1. Les orientations de gestion

Le classement ou l'inscription d'un site est indispensable à la protection de celui-ci, mais il n'est pas suffisant pour en garantir à lui seul la préservation. Par ailleurs la gestion des sites aujourd'hui est corrélée à l'évolution de l'implication des collectivités locales dans la gestion des usages du territoire, à l'essor du tourisme et à la nécessité, dans certains sites, de gérer de fortes fréquentations.

- La gestion d'un site nécessite une conservation basée sur la notion de « l'esprit des lieux » plus qu'une protection stricte ;
- Elle est nécessairement transversale et en articulation avec d'autres outils : fonciers, financiers (sites vastes, complexes, vivants...) ;
- Elle nécessite l'implication de nombreux usagers de l'espace (forestiers agriculteurs, professionnels du tourisme...) et de nombreuses compétences ;
- Elle est relayée et assurée par les structures de gestion et les collectivités ;
- Elle s'appuie sur les professionnels du paysage.

Réalisé en étroite concertation avec l'ensemble des partenaires concernés, le cahier d'orientations de gestion définit, pour la sauvegarde et la mise en valeur des lieux, de grands principes de gestion en coordination avec les autres procédures réglementaires ou contractuelles engagées (Réserve Naturelle, zone « Natura 2000 »...).

Ce document, sans portée juridique, doit être un outil pertinent pour préciser, dans le respect de l'identité des sites, les mesures spécifiques d'aménagement ou de gestion qu'il est possible voire souhaitable d'entreprendre, et donner un cadre aux instructeurs pour les demandes d'autorisation de travaux et aux pétitionnaires pour envisager leurs projets de travaux ou d'aménagements.

La circulaire DNP/SP n° 2000-1 du 30/10/2000 relative aux orientations pour la politique des sites du ministère en charge de l'environnement prévoit les modalités d'élaboration et de contenu des cahiers d'orientation de gestion.

Extrait de la circulaire :

Le document pour la gestion devra être adapté aux particularités du site ; par exemple, il pourra expliciter pour les interventions dans le site, les modalités de mise en œuvre recommandées pour préserver ou restaurer la qualité des différentes entités paysagères qui constituent l'espace protégé. Ces principes ne sauraient prendre la forme d'un règlement ni en avoir la précision. Il s'agit en l'espèce d'assurer la continuité et la lisibilité des décisions prises ou proposées au niveau local au titre de la législation sur les sites classés :

- il pourra recenser les modalités d'entretien courant du végétal et des petits ouvrages ainsi que de l'entretien normal des constructions, et indiquer des orientations portant sur la nécessité de maintenir une perspective, de préserver un ou plusieurs éléments de paysage comme des crêtes, des vallons ou des éléments végétaux ;*
- il pourra comporter l'indication des secteurs les plus sensibles dans lesquels une attention particulière devra être portée aux projets éventuels ;*
- il développera au besoin les modalités de la gestion et un programme de réhabilitation du site adapté aux usages et aux fonctions qu'il supporte ;*
- il devra organiser les usages et les activités de loisirs qui ne relèvent pas des autorisations prévues par la législation sur les sites ; dans ce cas, des Codes de bonne conduite seront proposés aux utilisateurs.*

L'élaboration d'un document de gestion sera conduite par la DREAL, avec l'appui de l'UDAP, et elle consultera les partenaires concernés par le site.

Un comité de pilotage sera mis en place pour opérer le suivi de ce document. Présidé par le représentant de l'État, afin que soit assurée la cohérence des réflexions et des interventions, il associera les administrations déconcentrées et les établissements publics de l'État, les élus, les catégories socioprofessionnelles et les associations concernés.

2. Le projet d'aménagement

L'étude proposera un aménagement concret du site conciliant les enjeux environnementaux et paysagers, dont particulièrement le patrimoine arboré, et les usages.

Le site d'étude comporte déjà un certain nombre d'équipements d'accueil du public, la liste ci-dessous n'étant pas forcément exhaustive :

- Maison de la Réserve Naturelle du Courant d'Huchet
- Local de la batellerie du Courant d'Huchet
- Poste MNS de surveillance de la baignade
- Activités nautiques estivales occasionnant l'installation de locaux saisonniers : pédalos, canoés,
- L'école de voile et son bâtiment
- Le mini-golf
- Restauration, notamment au Pescayre et Chez Pol
- Aires de stationnements : Hôtel du Lac, Restaurants, Maison de la Réserve, ...
- Aire de camping-car au sud-ouest
- Aires de jeux

- Sanitaires accessibles aux PMR
- L'installation estivale d'un chapiteau d'animation
- Cheminement piéton longeant le site
- Mobilier urbain, signalétique

Il appartiendra au prestataire de recenser l'ensemble des aménagements et équipements existants, d'examiner les conditions de fonctionnement de ces équipements et activités et de proposer des solutions afin de les conforter, les déplacer, les optimiser, les restaurer et/ou de les améliorer, ou les supprimer s'il s'avère que leur présence est incompatible avec la réglementation et la préservation des lieux. Ainsi, cette étude pourra conduire à une sectorisation en fonction notamment des enjeux liés aux milieux naturels, voire à la préservation totale de certains secteurs. Elle proposera des scénarii d'aménagement possibles de la fenêtre lacustre tenant compte de ses activités touristiques et économiques, et de son caractère exceptionnel reconnu par les protections environnementales et paysagères.

3.2 Périmètre de travail

Cf le 2.1 du présent cahier des charges

4. CONTENU DE LA PRESTATION

4.1 Compétences recherchées

Pour la réalisation de l'ensemble de la mission, l'équipe du candidat devra à minima être composée :

- d'un paysagiste-concepteur, mandataire de l'étude,
- d'un architecte, au regard des diverses constructions qui pourraient être proposées pour l'aménagement du site (halles nautiques, salle associative, poste de secours,...),
- d'un spécialiste arboricole, au regard du patrimoine arboré important sur le site et du diagnostic phytosanitaire nécessaire à la réalisation de l'état des lieux du site et des orientations de gestion.

Un soin particulier devra pouvoir être apporté en matière de concertation et d'animation, ainsi qu'en restitution orale, écrite et graphique.

4.2 Structuration de l'étude

L'étude devra renforcer la connaissance et la prise en compte de la dynamique d'évolution du site, d'une part grâce à l'identification des éléments architecturaux et paysagers faisant patrimoine spécifique de la fenêtre lacustre ou au contraire œuvrant à sa banalisation, et d'autre part par la définition d'un cadre pour les interventions futures, par secteur et par typologie en fonction d'objectifs définis selon le caractère et l'état des lieux.

Cela suppose une **synthèse** des documents disponibles, un travail de **terrain**, des phases de **concertation et d'échanges** pour le partage d'un état des lieux et d'objectifs de gestion qualitative.

4.2.1 État des lieux

Le prestataire devra établir un état des lieux du site, des aménagements, installations ou autres dispositifs présents sur son périmètre en s'appuyant notamment sur les documents existants et sur des entretiens le cas échéant avec des acteurs du site. Un diagnostic phytosanitaire sera également à réaliser. Le prestataire en fera une analyse en vue de proposer des pistes de gestion qui seront déclinées et précisées dans la phase suivante.

4.2.2 Préconisations de gestion

À partir **du diagnostic précédemment défini, de la définition des valeurs et enjeux de ces espaces protégés**, il est attendu la formulation de préconisations de gestion. Ces préconisations de gestion auront pour but :

- de cadrer les interventions des riverains et gestionnaires, en amont de l'élaboration de leurs projets,
- de guider les services de l'État dans l'instruction des autorisations de travaux,
- de permettre le cas échéant, outre leur préservation, les améliorations possibles et la reconquête de la qualité paysagère des sites

4.2.3 Projet d'aménagement

Le prestataire réalisera un diagnostic et sa synthèse, ainsi que les 2 ou 3 scénarii au niveau esquisse ; puis un Avant Projet Sommaire (APS) sur le scénario retenu et son cahier d'orientation de gestion.

Ainsi le rendu attendu proposera un aménagement conciliant la préservation du site, les usages, et les enjeux de la collectivité.

L'étude comportera au minimum les éléments suivants :

- Une notice descriptive reprenant les éléments du diagnostic ;
- Les esquisses des 2 ou 3 scénarii d'aménagement (plan masse, coupe de principe, élévation) et explicitation des partis pris d'aménagement ;
- APS de l'aménagement retenu : plan masse, coupe et élévation) à l'échelle du 1/200e minimum ;
- Des éléments graphiques complémentaires portant sur des points particuliers de l'aménagement (schémas de principe, coupes, vues en perspectives, références locales ...)

5. MISE EN ŒUVRE DE L'ÉTUDE

5.1 Durée de la mission – calendrier prévisionnel

La prestation prend effet à compter de la notification au titulaire. Le délai global de la mission est de 12 mois à compter de cette notification. Les dépassements de délais qui ne seraient pas imputables au prestataire feront l'objet d'avenants.

Il appartient au candidat de proposer un calendrier détaillé d'exécution en relation avec sa proposition. Il fera l'objet d'un calage avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine, au lancement de l'étude.

5.2 Réunions et Comités

L'un des objectifs de l'étude est d'engager le **dialogue** avec les acteurs du site : communauté de communes, communes, acteurs socio-économiques, associations d'usages ou de protection, les services de l'État.

A minima, des rencontres bilatérales avec les services de l'État, les collectivités, et les acteurs intervenants sur le site (socio-professionnels) seront à organiser. Des séances de travail sous forme d'ateliers peuvent également être proposées : il reviendra au bureau d'études de proposer des outils de concertations, ces rencontres se voulant être une phase pédagogique et de sensibilisation.

Le titulaire assurera la préparation de ces rencontres et leur compte-rendu, qui seront valorisées dans le reste de l'étude.

Comité technique (COTECH)

Outre une réunion de calage avec la DREAL Nouvelle-Aquitaine, des réunions techniques de suivi de l'étude sont à prévoir à chacune des étapes, avec la DREAL accompagnée de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Landes et des représentations techniques des collectivités concernées. Le syndicat mixte Géolandes pourra être associé.

Le titulaire assurera l'animation de ces réunions : il est ainsi à prévoir en complément de la réunion de lancement au démarrage de l'étude, des réunions techniques préparatoires aux rencontres avec le COPIL ainsi qu'une présentation de l'étude à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages en fin de mission.

Comité de pilotage (COPIL)

Dans le cadre de la concertation nécessaire à l'aboutissement de l'étude, des réunions (2 à 4) de présentation devront être programmées. Le COPIL sera constitué a minima des services de l'État (DREAL Nouvelle-Aquitaine/ Inspection des Sites, UDAP 40, DDTM, préfecture et sous-préfecture),

Il se réunira pour les différentes présentations des étapes clés de l'étude (diagnostic, valeurs et enjeux du site et préconisations de gestion), soit 2 réunions minimales, en complément de la réunion de lancement de la démarche.

En cours d'étude, il est possible que des réunions complémentaires soient nécessaires. Le devis joint à l'offre de service en précisera le coût unitaire.

5.3 Validations

Le titulaire devra réaliser et faire valider par le maître d'ouvrage les différentes étapes de son travail. Ces opérations de validation seront effectuées au fur et à mesure du déroulement de sa mission (Cf début du § ci-dessus). Le titulaire adressera au représentant du maître d'ouvrage les projets de documents, rapports, cartographies et supports qu'il aura établis.

Le maître d'ouvrage disposera alors d'un délai maximum de un mois pour donner son accord. Ces délais courent à compter de la remise des documents à la personne représentant le maître d'ouvrage. Si cette décision n'est pas notifiée au titulaire dans le délai ci-dessus, la prestation est considérée comme validée, avec effet à compter de l'expiration du délai.

En cas de refus ou de demande de modifications de la part du maître d'ouvrage, le titulaire s'engage à présenter à la validation un nouveau projet ou un projet modifié, sans supplément de prix, dans le délai imparti par le maître d'ouvrage.

6. LES RENDUS

6.1 Rendu matériel :

Le document final sera composé de deux éléments distincts et devra comprendre :

Pour la partie « projet d'aménagement »

- Une notice descriptive reprenant les éléments du diagnostic, les choix ayant conduit au parti d'aménagement, y compris les argumentaires pour les éléments existants qui seraient à supprimer.
- 2 ou 3 esquisses des scénarii d'aménagement (plan masse, coupe de principe, élévation)
- APS de l'aménagement retenu : plan masse, coupe et élévation) à l'échelle du 1/200e minimum ;
- Des esquisses des nouvelles installations et bâtiments et/ou des installations et bâtiments rénovés faisant apparaître leur insertion dans le site et détaillant leur dimensions, matériaux, coloris, traitement des abords...
- Des éléments graphiques complémentaires portant sur des points particuliers des aménagements (schémas de principe, coupes, vues en perspectives, références locales...);
- Toutes cartes, croquis, références, coupes... que le prestataire jugera nécessaires à la compréhension de l'étude

Pour la partie « orientations de gestion »

- Le rapport de présentation qui comprendra les éléments relatifs à l'état des lieux et synthèse des besoins et usage hiérarchisé
- Le cahier des orientations de gestion

6.2 Rendu dématérialisé

- Le document final sur support informatique en format « .pdf » non sécurisé et en format modifiable collabora office,
- Un support contenant l'ensemble des photos et illustrations utilisées dans le rapport au format JPG ou équivalent,

- La cartographie, et les jeux de données associées, seront transmises sous forme de fichiers compatibles avec QGIS.
- La cartographie sera également fournie sous forme image (.pdf) non sécurisé et modifiable,
- Les présentations et documents (dont cartographies) préparés pour les réunions (validation / présentation) seront transmis en format informatique (collabora office et PDF).

7. CADRE RÉGLEMENTAIRE

7.1 Données et documents mis à disposition par le maître d'ouvrage (connaissances antérieures au sens de l'article 24 du CCAG PI)

Le prestataire pourra accéder aux ressources Géoref par la signature d'une convention de mise à disposition temporaire des référentiels géographiques du MTES, dont les SCAN 25 (version 2015), régional et 1000 pour les fonds cartographiques ainsi que la BD ORTH et la BD PARCELLAIRE des zones d'études.

En complément de l'étude Géolandes précitée, la DREAL pourra également mettre à disposition du titulaire les études dont elle dispose et pouvant contribuer à la réalisation du présent marché, dont l'étude paysagère et écologique en vue de la requalification du site inscrit des étangs landais sud (2026).

À noter également le nouvel atlas des paysages des Landes (sous maîtrise d'œuvre du conseil départemental 40).

7.2 Le cadre réglementaire et les outils méthodologiques

Les documents produits par le titulaire du marché s'appuieront

- sur les textes réglementaires en vigueur :
 - La loi sur la Politique des Sites est codifiée aux articles L. 341-1 à 22 du Code de l'environnement. Ses décrets d'application y sont codifiés aux articles R. 341-1 à 31.
- sur les circulaires et instructions du ministre chargé de l'environnement :
 - Circulaire DNP/SP n° 2000-1 du 30 octobre 2000 relative aux orientations pour la politique des sites du ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement.

7.3 Propriété intellectuelle

Régime des droits de propriété intellectuelle relatif aux résultats

Le régime des droits de propriété intellectuelle afférent aux Résultats est celui de **l'option B**.

L'étendue de cette cession de propriété intellectuelle est ainsi définie : la cession est consentie pour toute la durée légale de protection des œuvres par les droits patrimoniaux et par le droit du producteur et couvre le monde entier.

Régime des droits de propriété intellectuelle relatif aux connaissances antérieures

Le titulaire s'engage à informer l'acheteur, au fur et à mesure de l'exécution des prestations, des connaissances antérieures mises en œuvre pour leur réalisation et du régime des droits y afférent.

Le titulaire s'engage à ne pas incorporer d'éléments dont le régime juridique pourrait faire obstacle à l'exploitation des résultats.

7.4 Assurances

Le titulaire assume la responsabilité de l'exécution des prestations et des dommages qu'il cause à l'acheteur en cas d'inexécution. Le titulaire devra justifier être en possession d'une police d'assurances avant la notification du marché.

Il est responsable des dommages que l'exécution des prestations peut engendrer : à son personnel, aux agents de l'acheteur ou à des tiers ; à ses biens, aux biens appartenant à l'acheteur ou à des tiers.

Le titulaire doit être couvert par un contrat d'assurance en cours de validité garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il pourrait encourir en cas de dommages corporels et/ou matériels engendrés lors de l'exécution des prestations, objet du présent marché.

Il s'engage à remettre, sur simple demande écrite, à l'acheteur, une attestation de son assureur indiquant la nature, le montant et la durée de la garantie.

Le titulaire s'engage à informer expressément l'acheteur de toute modification de son contrat d'assurance. Les sous-traitants doivent fournir les mêmes documents que le titulaire.

8. MODALITÉS DE LA CONSULTATION

8.1 Montant de la commande et proposition de devis

Le délai de validité de la proposition est fixé à trois mois à compter de la date de sa réception.

Numéro de prix	Désignation des prestations	Unité	Prix unitaire ou forfaitaire montant HT	Quantité	MONTANT total HT
1-1	Etat des lieux / diagnostic Ce prix rémunère la prestation (en lettres) au forfaiteuros Hors Taxes	Forfait		1	
1-2	Propositions d'aménagement / esquisses Ce prix rémunère la prestation (en lettres) au forfaiteuros Hors Taxes	Forfait		1	
1-3	APS de l'aménagement retenu Ce prix rémunère la prestation (en lettres) au forfaiteuros Hors Taxes	Forfait		1	
1-4	Orientations de gestion Ce prix rémunère la prestation (en lettres) au forfaiteuros Hors Taxes	Forfait		1	
1-5	Réalisation et fourniture des livrables Ce prix rémunère la prestation (en lettres) au forfaiteuros Hors Taxes	Forfait		1	
1-6	Rencontres bilatérales et/ou ateliers avec les acteurs du territoire à l'unité Ce prix rémunère la prestation (en lettres) à l'unité euros Hors Taxes	Rencontre et compte rendu		A proposer par le candidat	
1-7	Coût total des réunions prévues (Cotech, COPIL, CDNPS, autres réunions nécessaires en cours d'études...) Ce prix rémunère la prestation (en lettres) à l'unité euros Hors Taxe	Réunion, préparation et compte rendu		A proposer par le candidat	
	TOTAL HT				

% TVA				
TOTAL TTC				

8.2. Dossier de candidature

Le dossier de candidature comportera les éléments suivants :

Éléments permettant d'apprécier la situation juridique, les capacités économiques et financières, la référence professionnelle et la capacité technique des candidats.

- Une lettre de candidature ou formulaire DC1 (téléchargeable à partir du lien <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-marches-publics>) ou équivalent.
- Une déclaration du candidat ou formulaire DC2 (téléchargeable à partir du lien <http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-marches-publics>) ou équivalent.
- La preuve d'une assurance pour les risques professionnels.
- Un extrait du registre pertinent, tel qu'un extrait Kbis.

Note méthodologique

Le dossier de candidature comportera, sous forme d'une note méthodologique, la description

- du mode de travail et de l'architecture du dispositif envisagé avec la DREAL-NA, les comités techniques et le planning prévisionnel de l'étude ;
- pour chaque étape de la démarche :
 - le rythme et l'ordonnancement, les points de validation et les échéances de chaque étape (diagnostic, enjeux, modalités d'entretien et de concertation, préconisations...)
 - le nombre de réunions nécessaires et leur forme en cohérence avec l'organisation des différents comités. Les modalités pratiques des réunions peuvent être spécifiées (visioconférences sous réserve de l'accessibilité à tous, téléphone...)
 - le nombre de visite sur site
 - les documents et les outils fournis à chaque étape
- tout élément d'organisation qui lui paraîtrait optimal.

Moyens affectés à la prestation

- Les moyens matériels et humains que consacrera le titulaire pour cette étude, une description pour chaque membre de l'équipe de son parcours de formation et professionnel, du ou des domaines d'intervention ainsi que les différentes étapes de son intervention.

Les **compétences à mobiliser** au sein de l'équipe titulaire devront être complémentaires. Le directeur de projet sera obligatoirement un paysagiste-concepteur ou à titre équivalent. Des compétences en architecture, au regard des

diverses constructions qui pourraient être proposées pour l'aménagement du site, et en arboriculture, au regard des enjeux du patrimoine arboré, sont également primordiales pour cette mission. Enfin, un soin particulier devra pouvoir être apporté en matière de concertation et d'animation, ainsi qu'en restitution orale, écrite et graphique.

- Les références du bureau d'études ou du groupement ou de chaque membre de l'équipe sur prestations similaires.

Proposition financière

Le candidat proposera un devis détaillé par opération, comprenant

- Une décomposition des temps passés et coûts journaliers des différents intervenants et des éventuels frais de structure.
- Les temps passés en réunion / atelier / terrain seront détaillés. Cette décomposition devra s'inscrire en cohérence avec le cadre du détail estimatif (cf. tableau de décomposition de la proposition § 8.1).

Dans le cas de groupement d'entreprise, si l'une d'elle n'est pas désignée mandataire, chaque entreprise fournira un devis concernant ses missions propres.

8.3. Examen et critères d'attribution de la commande

L'acheteur examinera l'offre des soumissionnaires pour établir un classement.

Dans le cadre de l'analyse, une audition pourra être proposée.

Après classement par ordre décroissant des offres conformément aux critères pondérés définis ci-après, l'offre la plus avantageuse est choisie par l'acheteur.

Les critères sont pondérés comme suit :

- Note méthodologique et technique : 60 %
- Organisation et compétences de l'équipe mobilisée pour répondre à l'étude : 15 %
- Calendrier prévisionnel affiné (nombre de jours consacrés et affectés par intervenant mobilisé, nombre de points d'étapes et de réunions) : 5 %
- Montant de l'étude : 20 %

8.4. Prix et modalités de facturation

Les prix sont fermes.

Les factures sont transmises par voie dématérialisée.

La facturation pourra se faire au fil de l'avancement de l'étude, de manière fractionnée, en fonction des étapes convenues lors du lancement de l'étude.

8.5. Demandes de renseignements

Pour obtenir tous les renseignements d'ordre administratif et technique qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir au plus tard 14

jours avant la date limite de remise des offres, une demande écrite en utilisant les fonctionnalités de la plate-forme de dématérialisation (<http://www.marches-publics.gouv.fr>) sous la référence 2026-SAHPL-02 .

Une réponse sera alors adressée en temps utile par l'intermédiaire de cette plate-forme, à tous les candidats ayant retiré ou reçu le dossier, au plus tard 8 jours avant la date limite de remise des offres.

8.6. Date et modalités de transmission de la proposition

Les propositions seront remises obligatoirement par voie électronique sur la plateforme des achats de l'état <https://www.marches-publics.gouv.fr> sous la référence 2026-SAHPL-02.

Avant le jeudi 14 septembre 2026, 12 heures.