

# Saint Aubin sur Mer



**Saint-Aubin**  
Sur Mer

APPROCHE PRE-OPERATIONNELLE  
PREALABLE A L'EVOLUTION DU PLU  
ET PREPARATION DU DOSSIER DE  
MODIFICATION

**# CAHIER DES CHARGES**



## LES MISSIONS DU CAUE

Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement du Calvados est un organisme départemental créé à l'initiative du conseil général dans le cadre de la loi sur l'architecture de 1977. Investi d'une mission de service public, le C.A.U.E. est présidé par un élu local.

Le C.A.U.E. a pour objet la promotion de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, avec pour missions :

- l'information et la sensibilisation du public dans le domaine de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement, la formation des maîtres d'ouvrages et des professionnels,
- l'information et le conseil aux particuliers qui désirent construire, réhabiliter ou rénover, afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et leur bonne insertion dans le site environnant,
- le conseil aux collectivités locales sur leurs projets d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.

Sa consultation est gratuite, et son financement est essentiellement assuré par des fonds publics.

Pour les collectivités, l'équipe du C.A.U.E., composée de chargés d'étude architectes, urbanistes, et paysagistes, assiste les élus dans la définition et la mise en place de l'aménagement du territoire et du cadre de vie.

## **1. OBJET DE LA CONSULTATION**

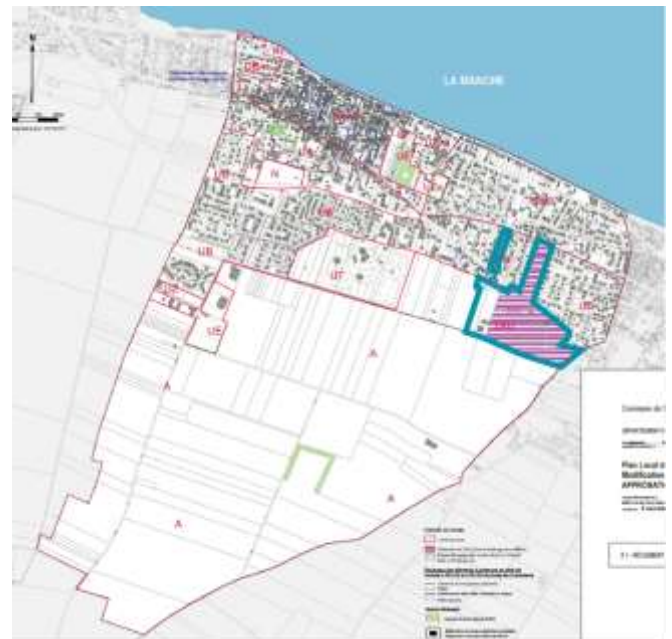
La commune de Saint Aubin sur Mer lance une consultation pour retenir un bureau d'études qui réalisera une **APPROCHE PRE-OPERATIONNELLE PREALABLE A L'ÉVOLUTION DU PLU ET PREPARATION DU DOSSIER DE MODIFICATION.**

Passation d'un marché public de services (prestations intellectuelles) dans le cadre d'une procédure adaptée, conformément aux dispositions des articles L 1111-4, L 2123-1 et R 2123-1 et suivants du Code de la Commande Publique, pour la réalisation d'une **APPROCHE PRE-OPERATIONNELLE PREALABLE A L'ÉVOLUTION DU PLU ET PREPARATION DU DOSSIER DE MODIFICATION.**

*Voici ci-dessous le périmètre de l'étude. Plus de précisions dans la partie 2. Éléments de cadrage, section Périmètre de l'étude et premiers enjeux.*



*Ci-dessus : zone d'étude (en bleu), ci-contre : zone d'étude indiquée sur le périmètre communal – issus du règlement graphique du PLU de Saint Aubin sur Mer*



## **2. ÉLÉMENTS DE CADRAGE**

Saint Aubin sur Mer :

Saint Aubin sur Mer est une commune littorale de la côte de Nacre. Station balnéaire, elle est surnommée « la Reine de l'iode ». Située entre Langrune sur mer et Bernières sur mer, traversée par la RD7, à 20km de Caen et 12km de Ouistreham, la commune bénéficie d'une situation privilégiée. Saint Aubin sur Mer est une commune attractive, d'un point de vue touristique mais également résidentiel.

*Saint-Aubin-sur-Mer est une commune urbaine. Elle fait en effet partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Elle appartient à l'unité urbaine de Luc-sur-Mer, une agglomération intra-départementale regroupant 4 communes et 9 701 habitants en 2017, dont elle est ville-centre.*

*Par ailleurs la commune fait partie de l'aire d'attraction de Caen, dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 296 communes, est catégorisée dans les aires de 200 000 à moins de 700 000 habitants. La commune, bordée par la baie de Seine, est également une commune littorale au sens de la loi du 3 janvier 1986, dite loi littorale. Des dispositions spécifiques d'urbanisme s'y appliquent dès lors afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages et l'équilibre écologique du littoral, comme le principe d'inconstructibilité, en dehors des espaces urbanisés, sur la bande littorale des 100 mètres, ou plus si le plan local d'urbanisme le prévoit. (source : [https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Aubin-sur-Mer\\_\(Calvados\)](https://fr.wikipedia.org/wiki/Saint-Aubin-sur-Mer_(Calvados)) )*

Saint Aubin sur Mer appartient à la Communauté de Communes de Cœur de Nacre, et est couverte par un PLU (approuvé en janvier 2013) et le SCOT de Caen-Métropole (approuvé en octobre 2019).

**Quelques chiffres clés (insee 2017) :**

- 3,0 km<sup>2</sup>;
- 2 387 habitants (les Saint-Aubinais);
- 787,8 hab/km<sup>2</sup> ;
- 2 100 logements pour 1 123 ménages en 2017 (53,5% de résidences principales et 41,2% résidences secondaires)

**Situation de la zone d'étude :**

La zone d'étude dispose d'une situation stratégique. Située de part et d'autre de la RD7, elle est limitrophe de la commune de Langrune sur Mer (entrée Est de Saint Aubin sur Mer). Bien qu'une partie soit au cœur du tissu urbain (ZAD en zone UB et la majeure partie nord de la zone 1AU), sa grande majorité se situe en zone peu dense (accueillant notamment des cultures maraichères) et constituera ainsi la nouvelle limite de l'urbanisation bordée par une ancienne voie romaine.

**Historique de la réflexion :**

Le secteur d'étude a été, depuis de nombreuses années, l'objet de réflexions successives. Depuis 2011, une grande partie de son périmètre est concerné par une Zone d'Aménagement Différé, avec portage de l'EPFN. Déjà renouvelée pour une durée de 6 ans, cette zone deviendra caduque en 2023. Lors de l'élaboration du PLU communal en 2013, le secteur a également fait l'objet d'une OAP, qui reste toutefois relativement générale. Afin d'aller plus avant dans la réflexion et de concrétiser ces premières pistes, la commune de Saint Aubin a lancé, en 2018, une étude urbaine. Or, bien que d'une envergure certaine, celle-ci n'a pas apporté les résultats escomptés, étant trop en décalage avec les attentes de la commune.

Aujourd'hui la commune souhaite voir, enfin, aboutir ce projet. En effet, il importe désormais d'investir ces lieux, depuis longtemps laissés en suspens, et qui pourtant font l'objet d'un intérêt certain notamment du fait de leur emplacement stratégique. Il est également à noter que le temps est contraint par la caducité prochaine de la ZAD. Enfin, dernier aspect et non des moindres, les propriétaires et riverains du site sont toujours dans l'expectative, situation qui dure maintenant depuis plus de 10 ans.

D'autres évolutions, qui relèvent plus spécifiquement de l'aspect réglementaire, sont envisagées sur le territoire communal (dont notamment la mise en compatibilité avec le SCoT). La commune ne souhaite toutefois pas engager une

procédure de révision de son PLU, car la compétence sera transférée à la Communauté de Communes Cœur de Nacre au 1<sup>er</sup> juillet 2021. Saint Aubin sur Mer souhaite, de ce fait, avancer dans sa réflexion communale sans desservir son inscription dans une logique intercommunale.

Il s'agira ainsi de préparer le traitement réglementaire, l'approche pré-opérationnelle donnant lieu à une nouvelle OAP détaillée, pour que la Communauté de Communes puisse procéder à une évolution du PLU communal en ce sens.

#### Périmètre de l'étude et premiers enjeux :

La zone d'étude comprend la zone 1AU dans sa totalité (y compris la partie Ouest hors ZAD) et la partie de la ZAD située en zone UB, représentant une superficie totale de 8,8 ha.

Principale secteur de développement de la commune, la zone d'étude permettra d'accueillir un nouveau quartier à vocation principale d'habitat. Afin de répondre aux besoins liés à l'évolution de la population (décohabitation, vieillissement de la population, commune littorale prisée des jeunes et des familles...), une mixité de logements est attendue. Cette mixité est envisagée en termes de typologie de logements (individuel, intermédiaire/groupé/collectif) mais également selon le type de ménages accueillis (part de logement social) et le mode de conception des logements (un macro-lot sera destiné à un projet d'habitat participatif).

Rappel du PADD (extraits du PADD – p.10 – en vigueur à ce jour)

« De nouvelles zones de développement sont prévues, en continuité des espaces bâtis actuels et sans dépasser la voie romaine, limite choisie de l'urbanisation – Les constructions neuves y auront une **densité minimale de 20 logements/ha**, hors voiries et réseaux divers. [...]

Dans les opérations de plus d'un hectare, **11%** du nombre de logements construits sera **dédié au logement locatif social**. [...]

La municipalité, pour répondre à cette croissance continue, **préconise la création d'environ 140 logements** d'ici 2025 soit environ 7.5ha à urbaniser dans un premier temps, afin d'atteindre une population communale d'environ 2100 habitants.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la commune a mis en place sous le POS, une zone d'aménagement différé sur une grande partie du secteur prévu pour «l'extension de l'urbanisation». »

Rappel des enjeux communaux actuels : Conformément aux prescriptions du SCoT Caen Métropole révisé, l'objectif poursuivi est le développement urbain, organiser les mobilités, produire une offre de logements suffisante et de qualité et assurer un cadre de vie urbain agréable et sain.

Au-delà de cette vocation résidentielle première, la pertinence d'une mixité fonctionnelle est également interrogée. En effet, ce futur quartier devra véritablement s'intégrer aux réalités de la commune : cohérence avec l'activité culturelle et touristique, préservation des activités maraichères présentes... La collectivité n'envisage toutefois pas à ce jour d'équipement public stratégique qui devrait s'y implanter.

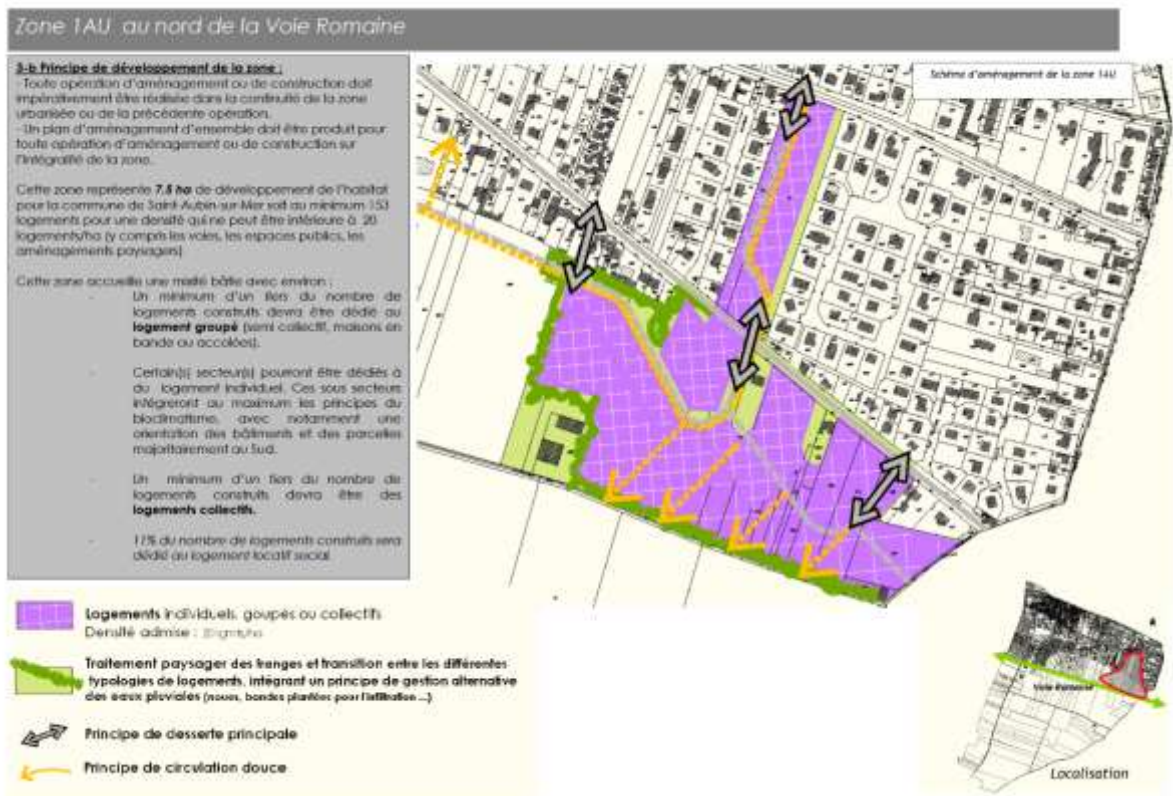
Les questions des liaisons sont également prépondérantes dans cette réflexion, tant en ce qui concerne la connexion avec la commune limitrophe de Langrunes sur Mer (importance d'une continuité et d'une réflexion d'ensemble, enjeu majeur de la RD, travail de l'entrée de ville), les liaisons avec le reste de la commune



(homogénéité et cohérence du bâti, accès, chemins piétons, lien vers le boulevard maritime, liaison au Nord avec le Cent79 – espace culturel et associatif en devenir...), ou encore le traitement de la limite de l'urbanisation au Sud de l'opération (intégration paysagère, rapport à l'ancienne voie romaine...).

L'enjeu environnemental enfin reste central. La collectivité souhaite inscrire ce projet dans un esprit d'écoquartier (sans pour autant rechercher le label) : valorisation de l'activité maraîchère, réductions des consommations énergétiques, recours aux énergies alternatives, attention particulière au traitement de l'eau, mesures pour développer la biodiversité, sélection des matériaux de construction...

Ci-dessous : Deux extraits de l'OAP dédiée – issue du PLU de Saint Aubin sur Mer (document complet à retrouver dans la partie 3.5 Documents à consulter)





**2-c - Principe d'aménagement structural de la zone :**

**INSERTION PAYSAGÈRE**

Les nouvelles constructions feront l'objet d'une intégration de qualité.  
Des franges paysagères seront aménagées afin de créer des zones tampons :  
- en limite sud de la zone, le long de la voie principale  
- en limite Nord, le long du quartier existant  
- en limite ouest, le long de la future zone de développement de Saint-Aubin.

Des haies paysagères seront créées :  
- une bande minimum de 5 m consacrée à de l'espace vert  
- la plantation dans cette bande, d'un arbre ligneux les 40 m, à minima  
- la plantation d'une haie péripédiculaire, haie plantée d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédoclimatiques du site.

Les clés de développement seront plantées à minima d'un arbre ligneux pour 3 places de stationnement.

Des ouvrages paysagères pourront être implantés sur les espaces libres dans le périmètre de l'opération particulière d'aménagement, ils devront s'intégrer au tissu existant dans la zone, par le biais d'aménagements paysagers des routes seront plantés d'arbustes, les bosquets seront plantés d'au moins 3 arbres ligneux.

**PRINCIPE VIAIRE**

L'aménagement de ce secteur (A) sera accessible depuis la route de Langrune (RD99), via 3 accès intégrés sur des parcelles actuellement libres de constructions.  
Le tracé doit permettre de passer de la partie Sud du quartier à la partie Nord, sans oublier comme une entrée de ville comprenant des :  
- aménagements paysagers marquant l'entrée de ville  
- traversée sécurisée des piétons et des cyclistes  
- bâtiments implantés en limite d'emprise de part et d'autre de la voie (route de Langrune) : ils occuperont l'entrée dans la commune en réalisant un aspect de rue, avec des bâtiments à l'alignement de la voie.

Un cheminement doux sera intégré pour assurer une circulation sécurisée au niveau de la zone et permettre son intégration au sein du quartier. Ce principe de liaison douce traduit est repris sur le plan d'urbanisme, les connexions vers la voie principale seront faites sous la forme de dessertes piétonnes et/ou cyclistes.

Le gabarit de la rue des champs devra rester le même, et donc l'organisation de la desserte interne de la zone (A) ne devra pas organiser le tissu sur cette voie.

L'aménagement de la zone doit permettre un accès sur les parcelles agricoles situées plus à l'ouest, notamment pour ne pas perdre les possibilités de développement futur de la commune (Principes de circulation indiqués sur le plan d'urbanisme).

**Est rappelé que :**  
- Conformément au code de la voirie routière et au Code général des collectivités territoriales, toute création d'accès au domaine public routier départemental sera soumise à l'octroi préalable d'une permission de voirie...  
- Tout aménagement en lien avec le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation et d'un accord écrits du département.

### 3. L'ÉTUDE

#### 3.1 Les objectifs de l'étude

##### L'APPROCHE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

L'approche pré-opérationnelle réalisée par le bureau d'études (dénommé aussi « le prestataire ») devra permettre de :

- **Affiner l'intention initiale de projet urbain afin de garantir une opération de qualité, en cohérence avec les besoins et attentes de la commune.** Il s'agira, sur la base d'un travail de diagnostic, de préciser les premiers enjeux évoqués ci-dessus (*partie 2 Éléments de cadrage / Périmètre de l'étude et premiers enjeux*) et de construire une programmation appropriée. Celle-ci comprendra notamment une offre de logements adaptée (en anticipant les impacts démographiques et la capacité des équipements), les connexions avec le reste de la commune et Langrune sur Mer, l'organisation des déplacements (différents types de voies et cheminements, sécurisation de la traversée de la RD...), les principes de structuration et de traitement des espaces publics, la prise en compte des enjeux environnementaux...
- **Travailler la réflexion en concertation avec les différentes parties prenantes.** Du fait de la situation stratégique du périmètre d'étude et du transfert imminent de la compétence en matière de documents d'urbanisme, la commune de Langrune sur Mer ainsi que la Communauté de Communes

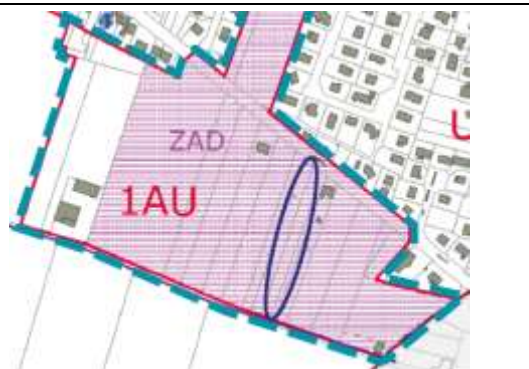
Cœur de Nacre devront être considérées comme des interlocuteurs privilégiés et étroitement associées au processus.

L'ensemble du processus d'étude devra également s'inscrire dans une démarche de concertation. La commune de Saint Aubin sur mer a en effet à cœur d'impliquer les habitants dans les projets de la collectivité et a notamment mis en place des Groupes Action Projet (GAP) pour qu'élus et citoyens puissent travailler ensemble sur des sujets ciblés. Fidèle à cette ambition, l'étude devra permettre les conditions d'une démarche participative en proposant des modalités d'information (supports de communication, outils pédagogiques) et de travail du projet (formes et rythme des rencontres) adaptées aux différents acteurs (propriétaires, riverains, futurs résidents, habitants...).

- **Anticiper et aiguiller la mise en œuvre du projet.** L'hypothèse d'une ZAC n'ayant pas été retenue, le projet sera dépendant des différents permis d'aménager déposés. Afin de garder une maîtrise sur l'opération d'ensemble, la collectivité souhaite mettre en place différents outils qui puissent fournir certaines garanties en complément des obligations réglementaires classiques. Il s'agira de réaliser un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs (permettant par exemple de sortir rapidement les opérations situées dans les secteurs actuellement plus denses, et envisageant les opérations plus conséquentes ensuite). Des orientations concernant le traitement paysager et l'aspect architectural des opérations seront également attendues. Afin de partager ces dispositions et d'aiguiller les négociations éventuelles avec les aménageurs, des éléments de communication (supports pédagogiques, synthèses...) devront être réalisés.

Il s'agira également de permettre à la collectivité de préparer l'orchestration du projet d'ensemble. Pour ce faire, une première estimation des coûts incombant à la collectivité et revenus fiscaux dont elle pourrait bénéficier sera attendue. Des orientations quant aux outils opérationnels à mettre en œuvre au regard des stratégies de financement des opérations, et aux conditions de faisabilité des opérations seront également souhaitées.

**NB :** La commune est propriétaire de certaines parcelles de la zone 1AU. Si elles ne représentent qu'une petite superficie (1045m<sup>2</sup>) leur situation stratégique offre à la commune un levier de négociation (voir cercle bleu ci-contre). Dans cette réflexion, la collectivité se positionne ainsi à deux titres : propriétaire et garante du projet d'ensemble.



- **Préparer la traduction réglementaire du projet.** Cette traduction prendra principalement la forme d'une nouvelle OAP détaillée au sein du PLU communal. Il s'agira d'atteindre un niveau de détail plus fin que pour l'OAP existante et ainsi d'apporter un cadre qui permette davantage de maîtriser et d'orienter l'urbanisation à venir. Cette OAP devra également être



compatible avec le SCoT révisé (voir le document en annexe *Analyse de compatibilité du PLU de Saint Aubin sur mer*). Pour servir cette ambition, des évolutions du règlement écrit du PLU pourront être envisagées au besoin.

Étant donné le transfert de la compétence à la Communauté de Communes, la tâche du bureau d'étude sera de préparer les différents éléments nécessaires.

### **3.2 Délais**

L'étude devra être livrée dans les 7 mois qui suivent l'attribution du marché, soit au plus tard au printemps 2022.

### **3.3 Méthodologie**

Le candidat a toute latitude pour proposer une **méthodologie de travail** qui permette de mener à bien les objectifs de l'étude (*décrits au 3.1.*) et les axes de la mission (*décrits au 4.1*). Cette méthodologie devra inclure la présentation des modalités envisagées afin **d'associer les différents acteurs du projet à la réflexion** (élus, partenaires, institutions, habitants...) et de **produire un travail concerté** (ex : personnes ciblées, étapes identifiées, rythme et format des rencontres, supports de travail...).

Concernant plus spécifiquement la **gouvernance de l'étude**, la méthodologie proposée prendra appui sur le principe de rythme suivant :

- comité technique : rencontres régulières ;
- comité de pilotage : rencontres aux étapes clés.

Le bureau d'études accompagnera le maître d'ouvrage afin d'ajuster au mieux ce principe, et en préciser les participants.

### **3.4. L'organisation de la maîtrise d'ouvrage**

La maîtrise d'ouvrage de l'étude est assurée par la commune de Saint Aubin sur Mer.

Le Conseil municipal est l'organe décisionnel.

Pour organiser l'étude, un Comité technique est ainsi constitué :

- Le maire et l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme
- Le(s) représentant(s) des services communaux compétents
- Le(s) représentant(s) du CAUE

Toute autre personne jugée nécessaire à la réflexion pourra être ponctuellement associée.

Pour conduire l'étude, un Comité de pilotage est ainsi constitué :

- Le maire et l'adjoint au maire en charge de l'urbanisme
- Le vice-président en charge de l'urbanisme pour la Communauté de Communes Cœur de Nacre
- Le(s) représentant(s) des services communaux compétents
- Le(s) représentant(s) du service urbanisme de la Communauté de Communes Cœur de Nacre

- Le(s) représentant(s) du CAUE

Toute autre personne jugée nécessaire à la réflexion pourra être ponctuellement associée.

Un copil élargi pourra également être réuni, selon une organisation proposée par le candidat, si l'étape de l'étude le nécessite.

### **3.5. Documents à consulter**

#### Documents d'urbanisme :

- **PLU** de la Commune de Saint Aubin sur Mer approuvé en janvier 2013 (+ modification en septembre 2013 et modification simplifiée novembre 2019)

Documents disponibles en ligne :

<http://saintaubinsurmer.fr/plan-local-durbanisme/>

Les OAP sont joint en annexe

- **SCOT Caen Métropole** approuvé en octobre 2019

Documents disponibles en ligne :

<http://www.caen-metropole.fr/content/scot-revise-executoire>

- **Projet de territoire**, Charte d'aménagement du territoire de Cœur de Nacre approuvé en mai 2018

Documents disponibles en ligne :

[https://www.coeurdenacre.fr/upload/document/PROJET\\_TERRITOIRE\\_FINALISE.pdf](https://www.coeurdenacre.fr/upload/document/PROJET_TERRITOIRE_FINALISE.pdf)

- **Analyse de compatibilité** du PLU de Saint Aubin sur mer, au regard du SCoT de Caen Métropole révisé (**cf. Annexe**)

#### Études spécifiques :

- **01/ Étude urbaine (cf. Annexe)**  
pièce fait aussi partie de l'étude (après Présentation Phase 1 – Diagnostic)  
Date : juillet 2018  
Bureaux d'études : Zénobia  
Présentation phase 1 – Diagnostic et retours de visites
- **02/ A titre indicatif vous trouverez dans le DCE les pièces suivantes :**
  - AUCAME : UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL POUR COEUR DE NACRE ? ÉLÉMENTS POUR UN DÉBAT
  - CAEN METREOPOLE : Commission urbanisme/droits des sols/ travaux Cœur de Nacre - 15 septembre 2020 - 1. Présentation de la mise en œuvre du SCoT

### **DCE**

## **4 LA MISSION DU BUREAU D'ETUDES / DU GROUPEMENT**

### **4.1. Contenu de la mission**

La mission comportera une tranche ferme.

## **Axe 1/Étude et programmation = définir le projet**

Il s'agira de :

Établir un diagnostic, préciser les enjeux et besoins. Cette étape inclura notamment la prise en compte :

- des documents d'urbanisme (SCoT Caen Métropole, PLU communal, OAP dédiée...);
- des éléments de l'étude urbaine ;
- de la compensation collective agricole (projet >5ha).

Construire une programmation, comprenant :

- l'offre de logements proposée (nombre, typologie, surfaces de planchers, spatialisation sur plan), au regard des éléments du marché immobilier local et des attentes de la collectivité ;
- les formes urbaines répondant à la fois aux attendus du marché et aux attentes de la collectivité ;
- des orientations en termes de déplacements et stationnements (gabarit et profil des voies, liaisons piétonnes/cyclables..) ;
- des principes de traitement et d'organisation de l'espace public (centralités, fonctions, traitement paysager) ;
- un questionnement anticipant l'adaptation à l'activité maraichère, la gestion de l'eau, de l'assainissement, des réseaux, la gestion des déchets, etc.

## **Axe 2/Traduction opérationnelle = prévoir les modalités de réalisation**

Border le projet/garantir son appropriation, grâce à la réalisation :

- d'un cahier des charges architectural et paysager (à annexer à la nouvelle OAP). Celui-ci pourra notamment comprendre des indications sur les ambiances urbaines, le traitement des lisières avec les espaces privés, les clôtures, des nuanciers pour les constructions, des images de références indicatives...
- de supports de communication, par exemple une synthèse des différentes attentes règlementaires et qualitatives sur la zone, un document pédagogique présentant des références locales pour montrer les formes et rendus éventuels du projet...

Aiguiller l'action de la collectivité, via :

- une première estimation des coûts et des recettes (basées sur un prix moyen du marché – base insee et tour de table des acteurs locaux,

opérateur privés, bailleurs, notaires) et un calcul de la Taxe d'Aménagement envisageable (selon le chiffrage du nombre de m<sup>2</sup> de logement) ;

- la réalisation d'un pré-bilan financier ;
- l'identification des freins à la réalisation et des leviers à mettre en œuvre (proposition de montages opérationnels, conditions de faisabilité...).

### **Axe 3/Traduction réglementaire = cadrer le projet**

Formaliser une nouvelle OAP conformément aux choix retenus suite à l'approche pré-opérationnelle et à la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT. Celle-ci comprendra :

- une/des traductions graphiques (schéma d'aménagement) et des précisions écrites ;
- une/des fiches actions sectorielles ou opérationnelles selon les besoins ;
- un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation (phasage de la mise en œuvre de l'opération) ;
- le cahier des charges architectural et paysager (*voir axe 2*) pourra constituer une annexe de l'OAP.

Prévoir l'évolution, si besoin, du règlement écrit du PLU : pour parfaire le travail de cadrage du projet, des évolutions du règlement écrit (zone 1Au notamment) pourront être demandées si cela s'avère nécessaire.

Accompagner la collectivité à la préparation du dossier de modification : pièces administratives, techniques et animation des réunions (obligations légales et réunions nécessaires).

**Nota Bene** : L'ensemble de la démarche devra permettre d'impliquer toutes les parties prenantes. Cette dimension est particulièrement importante, d'autant que la précédente concertation lors de l'étude urbaine s'était avérée décevante. Le Bureau d'études devra proposer et mettre en œuvre une méthode dont le rythme, la forme, les étapes et les supports seront adaptés à chaque type d'acteurs. Ce processus participatif s'appuiera sur le Groupe Action Projet (GAP) et mais prévoira également des rencontres plus larges ouvertes à tous (propriétaires, riverains, habitants...).

#### **4.2. Composition de l'équipe :**

L'équipe retenue devra être pluridisciplinaire et dotée des compétences nécessaires à la réalisation de la présente mission, à savoir :

- Urbanisme – programmation urbaine,
- Concertation – démarche participative,
- Urbanisme réglementaire.

Pour chacune de ses trois compétences, le bureau d'études devra présenter un expert référent dédié.

Elle pourra s'entourer de spécialistes environnementaux, techniques et juridiques pour préciser les conditions de réalisation de l'opération proposée.

En outre, l'équipe devra justifier qu'elle dispose de l'ensemble des connaissances et des compétences nécessaires pour mener à bien sa mission, et notamment :

- Une connaissance approfondie des procédures d'urbanisme et des outils d'aménagement.
- La maîtrise des concepts, des notions, des techniques et des méthodes de gestion de projet et de traitement des problématiques réglementaires, financières et fonctionnelles, afin de jouer un rôle de conseil et d'anticipation des problèmes au cours du déroulement des études, et en prévision de la phase opérationnelle.
- Les compétences nécessaires pour mener une étude de faisabilité financière et pour analyser les différentes contraintes réglementaires pouvant se présenter.
- Les compétences nécessaires à l'élaboration d'un programme de logements en adéquation avec le marché immobilier.
- Les compétences nécessaires pour réaliser les chiffrages des projets.
- Les compétences permettant la mise en œuvre et l'animation d'une démarche participative, ainsi que la valorisation des productions sous des formes pédagogiques adaptées aux parties prenantes.
- Des références professionnelles adaptées au projet et au moins une expérience portant sur un projet similaire. Par ailleurs, l'équipe devra justifier de bonnes capacités d'analyse, de pédagogie, de facultés d'écoute et de communication, de rigueur, de qualités relationnelles et avoir une facilité à gérer les éventuels différends.

Une attention toute particulière sera portée à la disponibilité de l'équipe, tant sur sa réactivité (rapidité de réponse durant la mission), que sur sa capacité à se rendre disponible pour des rendez-vous (compatibles avec les agendas contraints des élus notamment), sachant que les rendez-vous en présentiel seront privilégiés.

## **5. MODALITES DE LA CONSULTATION**

### **5.1. Déroulement de la consultation**

La consultation sera réalisée selon une procédure adaptée, et se déroulera en un tour comportant :

- Envoi de l'Avis d'appel public à la concurrence : **25 juin 2021** ;
- Remise des offres : **23 août 2021** ;
- Auditions de minimum deux candidats : **21 septembre 2021** ;
- Désignation du lauréat : **début octobre 2021**.

Le présent cahier des charges, le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) et l'acte d'engagement (AE) sont téléchargeables à l'adresse suivante : <https://www.uamc14.org/saintaubinsurmer>



## **5.2. Remise des offres**

Après réception du cahier des charges de consultation, les sociétés candidates devront remettre un dossier d'offre comportant une partie « candidature » et une partie « proposition ».

Les candidats seront notamment sélectionnés sur leurs capacités professionnelles (références), techniques (moyens matériels et humains) et financières (chiffre d'affaires), conditions de participation conformes aux articles R2142-1 et suivants du Code de la Commande Publique.

Ils devront produire des justifications quant à leurs qualités et capacités en référence aux articles R2143-3 et suivants du Code de la Commande publique et à l'arrêté du 22 mars 2019 fixant la liste des renseignements et des documents pouvant être demandés aux candidats aux marchés publics (présent en annexe du Code de la commande publique).

### a) Pièces de la candidature

La partie relative à la candidature devra comprendre :

- Les renseignements concernant **la situation juridique** de l'entreprise :
  - Une lettre de candidature justifiant l'identité du candidat et l'habilitation du mandataire par ses co-traitants (formulaire DC1) ;
  - La copie du ou des jugements prononcés, s'il est en redressement judiciaire;
  - Déclaration sur l'honneur du candidat attestant qu'il est en règle, au cours de l'année précédant celle au cours de laquelle a lieu le lancement de la consultation comme prévus aux articles L.2141-1 à L.2141-5 ou L.2141-7 à L.2141-10, concernant l'emploi des travailleurs handicapés article L.2113-12 et sa suite (si cette déclaration n'est pas déjà fournie à l'appui du formulaire DC1) ;
  - Les renseignements relatifs au respect de l'obligation d'emploi mentionnée à l'article L.5212-1 à L.5212-4 du Code du travail.
  
- Les renseignements concernant **la capacité économique et financière** de l'entreprise :
  - Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les services objet du contrat, réalisés au cours des trois derniers exercices disponibles.
  
- Les renseignements concernant **les références professionnelles et la capacité technique** de l'entreprise :
  - Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années ;
  - Liste des principaux services effectués au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date et le destinataire public ou privé. Les prestations de services sont prouvées par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique ;
  - Indication des titres d'études et professionnels de l'opérateur économique et/ou des cadres de l'entreprise, et notamment des responsables de

prestation de services ou de conduite des travaux de même nature que celle du contrat.

Pour justifier des capacités professionnelles, techniques et financières d'autres opérateurs économiques sur lesquels il s'appuie pour présenter sa candidature, le candidat produit les mêmes documents concernant cet opérateur économique que ceux qui lui sont exigés par le pouvoir adjudicateur. En outre, pour justifier qu'il dispose des capacités de cet opérateur économique pour l'exécution des prestations, le candidat produit un engagement écrit de l'opérateur économique.

NOTA : Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il constate que des pièces visées ci-dessus sont manquantes ou incomplètes, le pouvoir adjudicateur peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai de 5 jours. Les autres candidats qui ont la possibilité de compléter leur candidature, en seront informés dans le même délai.

*b) Pièces de la proposition*

La partie relative à la proposition devra comprendre :

- L'acte d'engagement et ses annexes : à compléter par les représentants qualifiés des entreprises ayant vocation à être titulaires du contrat.
- Le présent cahier des charges de consultation, daté et signé.
- Un mémoire technique comprenant notamment :
  - Une méthodologie détaillée pour chacun des objectifs et axes de la mission ;
  - La présentation de l'équipe, en précisant la qualification (CV) de chaque intervenant, le domaine de compétences, la répartition des tâches et leur intervention dans les différentes étapes de l'étude, l'organisation de l'équipe ainsi que la désignation du chef de projet qui sera le principal interlocuteur du maître d'ouvrage ;
  - L'estimation du temps consacré à chaque phase avec un planning prévisionnel, le nombre de réunions de travail proposées dans l'accompagnement du projet dans sa globalité ;
  - La liste des documents fournis (rapport, compte-rendu, etc.).
- La décomposition du prix global forfaitaire, présentée sous forme d'un détail estimatif comprenant, pour chaque phase, le nombre de jours, le prix de

journée selon la qualification des intervenants, le prix d'une réunion / intervention supplémentaire.

## **6. SELECTION DES OFFRES**

Les offres seront jugées sur 100 points, sur la base des critères suivants, par ordre d'importance croissant :

Critères	Pondération
1. Prix des prestations	20 %
2. La pertinence du planning et des délais d'exécution proposés	25 %
3. Qualité technique de l'offre, notamment la pertinence de la stratégie mise en œuvre pour garantir le respect des objectifs fixés par le maître d'ouvrage	55 %

## **7. MODALITES DE REMISE DES OFFRES**

Les dossiers d'offres devront être remis au plus tard le **23 août 2021 à 12h**

Ils seront transmis :

- par voies dématérialisée sur le profil acheteur de la collectivité : <https://www.uamc14.org/saintaubinsurmer>
- Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, au format papier ou au format physique électronique (clef USB) reprenant les mêmes éléments que la candidature et l'offre dématérialisées. Cette copie est transmise sous pli scellé et comporte obligatoirement la mention « Ne pas ouvrir copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. Elle sera adressée à l'adresse suivante : Mairie de Saint Aubin sur Mer – Direction de l'administration générale, 41 rue du Maréchal Joffre 14750 Saint-Aubin-sur-Mer  
Cette copie de sauvegarde ne servira que dans le cas où la version transmise par la voie électronique ne pourrait pas être utilisée. Si elle n'est pas utilisée, elle sera détruite par l'acheteur à la fin de la procédure.

Les dossiers qui seraient **transmis après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus** ; ils seront renvoyés à leurs auteurs.

Le pli précité doit contenir respectivement dans une seule enveloppe, les pièces de la candidature et les pièces de l'offre dont le contenu est défini au présent cahier des charges.

Au moins deux candidats, présentant les meilleures offres, seront auditionnés le 21 septembre 2021.



## **8. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

Renseignements administratifs :

Secrétariat général : [dgs@saintaubinsurmer.fr](mailto:dgs@saintaubinsurmer.fr)

Pour tout renseignement demander Monsieur Vincent THOMAS

Tel : 0231973024

Renseignements techniques :

Service technique : [mairie@saintaubinsurmer.fr](mailto:mairie@saintaubinsurmer.fr) ;

Pour tout renseignement demander Madame MISPELAERE Natacha

Tel : 0231973024

Adresse : 41 rue du Maréchal Joffre 14750 Saint-Aubin-sur-Mer

Jours et horaires d'ouverture au public de la collectivité : lundi, mardi, vendredi de 9h00 à 12h et de 14h00 à 16h00, les mercredis matin de 9h00 à 12h00 – Fermé le jeudi et le samedi matin.

## **9. REGLEMENT DES LITIGES**

L'instance compétente en cas de litige et délivrant des informations sur l'introduction des recours est la suivante :

Tribunal Administratif de Caen

3 rue Arthur Leduc - 14000 CAEN

Téléphone : 02 31 70 72 72 - Fax : 02 31 52 42 17

@ : [greffe.ta-caen@juradm.fr](mailto:greffe.ta-caen@juradm.fr)

<http://caen.tribunal-administratif.fr>