

DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES
NOTE D'INTENTION – MOE / DCE
TRAVAUX DE VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD)

OBJET DU MARCHÉ

Commune de LA VILLEDIEU
CRÉATION D'UNE ZONE D'HABITATION
Ecohameau de La Ribière

Maître d'ouvrage :	Commune de La Villedieu 2, Place René Romanet; 23340 La Villedieu Tél : 05 55 67 91 88 mairielavilledieu@orange.fr		
Maître d'Oeuvre :	Alain FREYTET 8 Mazeimard 23150 Maisonnisses Tél : 0682843708 alain@freytet.fr	ARBAN - Juliana Colain 1 imp. des bureaux 23340 Faux-la-Montagne urbanisme@arban.fr	CABINET DUARTE 89, Avenue de Naugeat 87000 LIMOGES Tél : 05 55 32 26 89 ingenierie@cabinetduarte.com
Coordonateur S.P.S.	SOCOTEC 5, Rue Columbia - BP 6833 87068 LIMOGES CEDEX 3 Tél : 05 55 42 63 50 william.brunet@socotec.com		

15/10/2025 - Edition initiale	APS		EXE	
	APD		ACT	
	PRO		DET	
	DCE		AOR	

NOTE D'INTENTION – MOE / DCE TRAVAUX DE VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS (VRD) ÉCO-HAMEAU DE LA RIBIÈRE – COMMUNE DE LA VILLEDIEU

1. Nature du site et statut environnemental du projet

1.1. Un site rural à forte sensibilité paysagère et écologique

Le site de l'Éco-Hameau de la Ribière s'inscrit dans un contexte rural de transition entre le tissu bâti existant du hameau de La Ribière, les coteaux ouverts, et la vallée du ruisseau de la Feuillade, affluent direct de la Vienne.

Ce site présente une topographie marquée (pentes successives de 11 %, 22 % et 14 %), une relation directe au réseau hydrographique, une lisière boisée structurante, et une lecture paysagère très lisible depuis la voie communale et les cheminements existants.

Le projet ne vise pas à « urbaniser » un terrain neutre, mais à insérer une opération humaine minimale dans un milieu vivant, déjà structuré par la géologie, l'eau, la pente, la végétation spontanée.

À ce titre, le site doit être considéré comme un milieu à préserver, et non comme un simple support foncier.

1.2. Logique d'intervention : préserver avant d'aménager

La philosophie générale du projet, telle que portée par le maître d'ouvrage et formalisée dans le permis d'aménager ÉCO-HAMEAU DE LA RIBIÈRE – COMMUNE DE LA VILLEDIEU repose sur un principe fondamental :

L'aménagement doit s'adapter au site, et non l'inverse.

Il est expressément attendu des entreprises qu'elles intègrent cette logique dans leur compréhension du projet, leur méthodologie d'exécution, et leurs propositions techniques.

Le site de la Ribière ne supporte ni des terrassements lourds standardisés, ni des solutions industrielles décontextualisées, ni des réponses normatives automatiques sans analyse environnementale préalable.

2. Caractère expérimental et responsabilité environnementale des entreprises

2.1. Un chantier à haute valeur environnementale ajoutée

Le chantier de VRD de l'Éco-Hameau de la Ribière est volontairement conçu comme un chantier expérimental, au sens noble du terme.

Il ne s'agit pas d'appliquer un catalogue de solutions techniques, mais de co-construire, avec la maîtrise d'œuvre, une réponse ajustée au terrain réel.

À ce titre, l'entreprise est considérée comme un acteur du projet, et non comme un simple exécutant.

2.2. Sensibilisation des équipes terrain

Une attention particulière sera portée au chef de chantier, au conducteur d'engins (notamment de pelle), qui devront démontrer leur capacité à lire le terrain, leur compréhension des enjeux écologiques, leur aptitude à intervenir avec progressivité et discernement.

Le maître d'ouvrage pourra demander à rencontrer ces intervenants en phase d'analyse des offres, afin de s'assurer de leur adéquation avec l'esprit du projet.

3. Terrassements : un acte environnemental majeur

3.1. Terrassement minimal et respect strict de la topographie

Les terrassements constituent l'acte le plus impactant du chantier. À ce titre, ils devront être menés selon les principes suivants :

- réduction maximale des volumes déplacés,
- aucune création de plateformes artificielles excessives,
- adaptation fine aux pentes existantes,
- respect des ruptures naturelles de terrain.

Les profils finaux devront conserver une lecture naturelle du site, en continuité avec les talus existants et les formes paysagères décrites dans les croquis joints au dossier

3.2. Gestion vertueuse des terres

Les terres excavées devront faire l'objet d'un tri rigoureux :

- terres végétales,
- terres minérales,
- matériaux pierreux.

Les terres végétales seront :

- décapées avec soin,
- stockées temporairement sur site,
- et intégralement réutilisées (talus, noues, espaces verts, jardins communs ou privés).

Aucune évacuation en décharge ne sera admise, sauf impossibilité technique formellement validée par la maîtrise d'ouvrage.

3.3. Valorisation des pierres et matériaux minéraux

Les pierres issues de murets existants, de décaissements ou de découvertes ponctuelles, devront être considérées comme une ressource patrimoniale et environnementale.

Elles seront récupérées, triées, stockées sur site, en vue de la reconstruction de murs en pierre sèche, la stabilisation de talus, ou leur mise à disposition de la commune et des futurs usagers.

4. Gestion alternative des eaux pluviales : enjeu central du projet

4.1. Rejet du modèle "tout-tuyau"

La gestion des eaux pluviales constitue un axe structurant du caractère écologique du projet.

Le maître d'ouvrage affirme clairement le refus :

- des réseaux enterrés classiques en PVC,
- des regards béton standardisés,

- et de toute logique de collecte rapide et artificielle.

4.2. Principe hydraulique recherché

Les eaux pluviales devront être : ralenties, infiltrées, filtrées, puis dirigées vers le milieu naturel de façon maîtrisée.

Les dispositifs attendus sont notamment saignées drainantes ouvertes, remplies de matériaux de type 20/40 ou équivalent, jouant un rôle de vecteur d'écoulement lent et diffus.

Ces ouvrages devront être lisibles dans le paysage, intégrés aux cheminements, aux talus et aux noues, conformément aux principes exposés dans le permis d'aménager

5. Gestion des imprévus géotechniques et naturels

En cas de découverte de rochers affleurants, blocs massifs, structures géologiques remarquables, un point d'arrêt obligatoire sera instauré.

Aucun terrassement lourd ne pourra être engagé sans concertation avec la maîtrise d'œuvre, validation par le paysagiste, accord du maître d'ouvrage.

L'objectif est de tirer parti du site, et non de l'effacer.

6. Normes, adaptations et arbitrages environnementaux

Les travaux devront rester fonctionnels et sécurisés.

Cependant, lorsque l'application stricte d'une norme :

entraîne un recours massif à des matériaux artificiels,

augmente significativement l'empreinte carbone,

ou dégrade la qualité environnementale du site,

le maître d'ouvrage pourra autoriser des adaptations ponctuelles, sous réserve :

d'une justification technique argumentée,

d'une validation préalable par la maîtrise d'œuvre.

L'intérêt écologique global du projet prime, lorsqu'il est démontré qu'il n'y a pas de mise en danger des usagers.

7. Engagement attendu des entreprises

L'Éco-Hameau de la Ribière est un projet exigeant, non standardisable, et profondément ancré dans son site.

Les entreprises candidates devront démontrer : une excellence technique, une culture environnementale réelle, et une capacité d'adaptation au terrain.

8 PRESENTATION DU PROJET (extrait du PA)

PRÉSENTATION DU PROJET

La naissance du projet d'un éco-hameau à La Villedieu remonte aux réflexions menées en 2014 dans le cadre de l'étude du bâti vacant dans le bourg (étude réalisée par L'Arban). L'approche globale et participative qui a alors prévalu, a permis d'identifier un certain nombre de lieux de projets susceptibles d'améliorer l'attractivité du bourg (voir schéma des intentions urbaines et architecturales ci-contre).

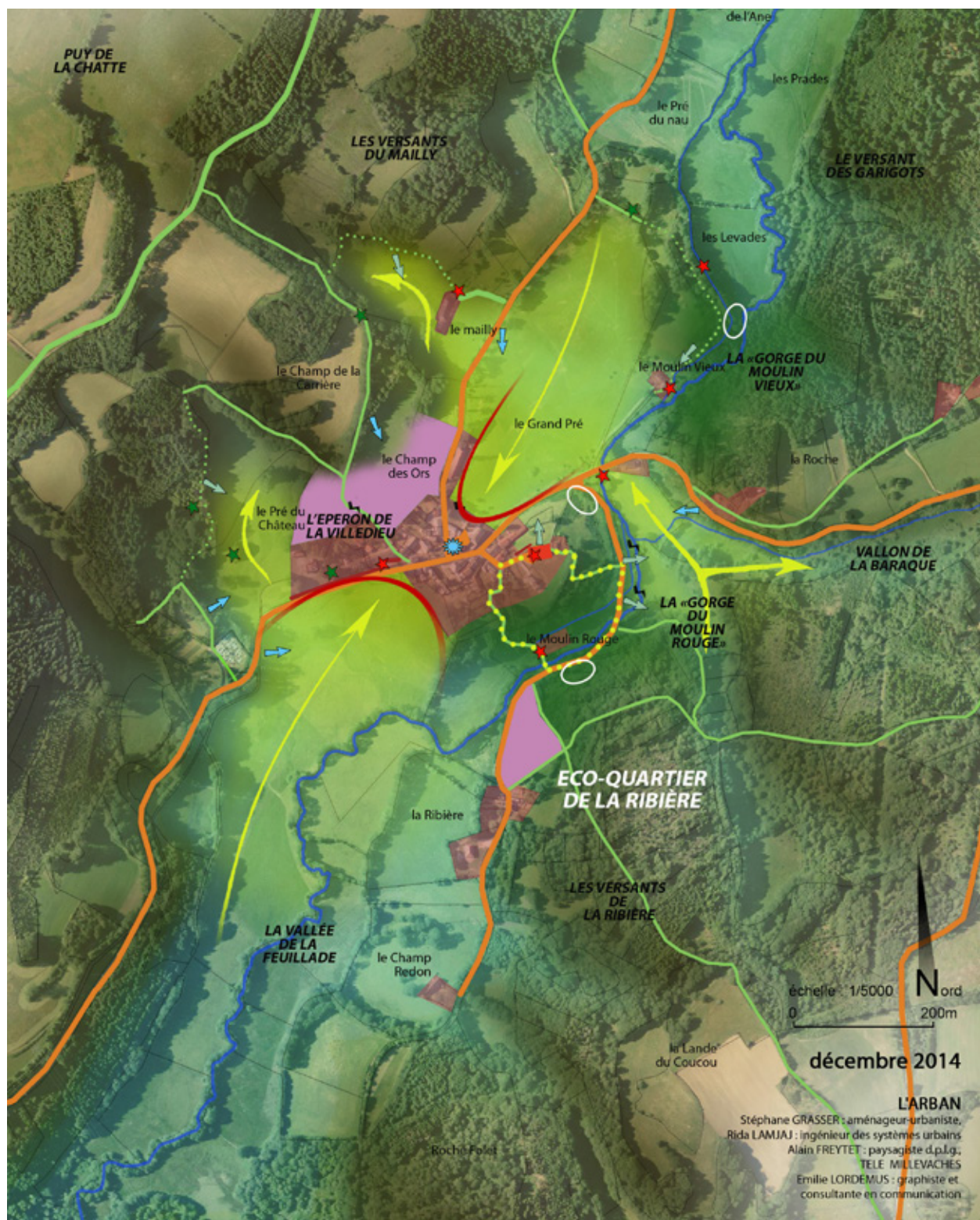
Aussi, cette réflexion a permis d'anticiper le devenir du bourg et d'identifier les espaces pouvant accueillir du bâti supplémentaire, le tout dans le respect de la qualité paysagère du site et de la logique historique d'implantation du bourg.

Parmi les espaces à bâtir identifiés, figurait un terrain en lisière du village de La Ribière, village lui-même attenant au bourg. Cette opportunité a donnée naissance au projet de réalisation d'un éco-hameau sur le terrain de La Ribière. Afin de poursuivre sur une phase opérationnelle, la commune a fait l'acquisition de la parcelle en 2016.

Aujourd'hui, et suite à une longue phase de travail menée avec les élus et les habitants intéressés par la démarche, le projet du éco-hameau de La Villedieu a défini ses contours. Le programme prévu envisage d'accueillir 3 plateformes distinctes :

- Une plateforme base, dédiée à la viabilisation de 3 terrains à bâtir ;
- Une plateforme haute, dédiée à l'aménagement de 3 emplacements destinés à accueillir de résidences démontables ;
- Une partie centrale, destinée à desservir le lotissement et à accueillir les communs (bâtiment communal, espaces verts, cheminements piétons, stationnement...).

Schéma des intentions d'aménagement du bourg /



/ PA5. VUES ET COUPES

Eco-hameau de
la Ribière
décembre 2022

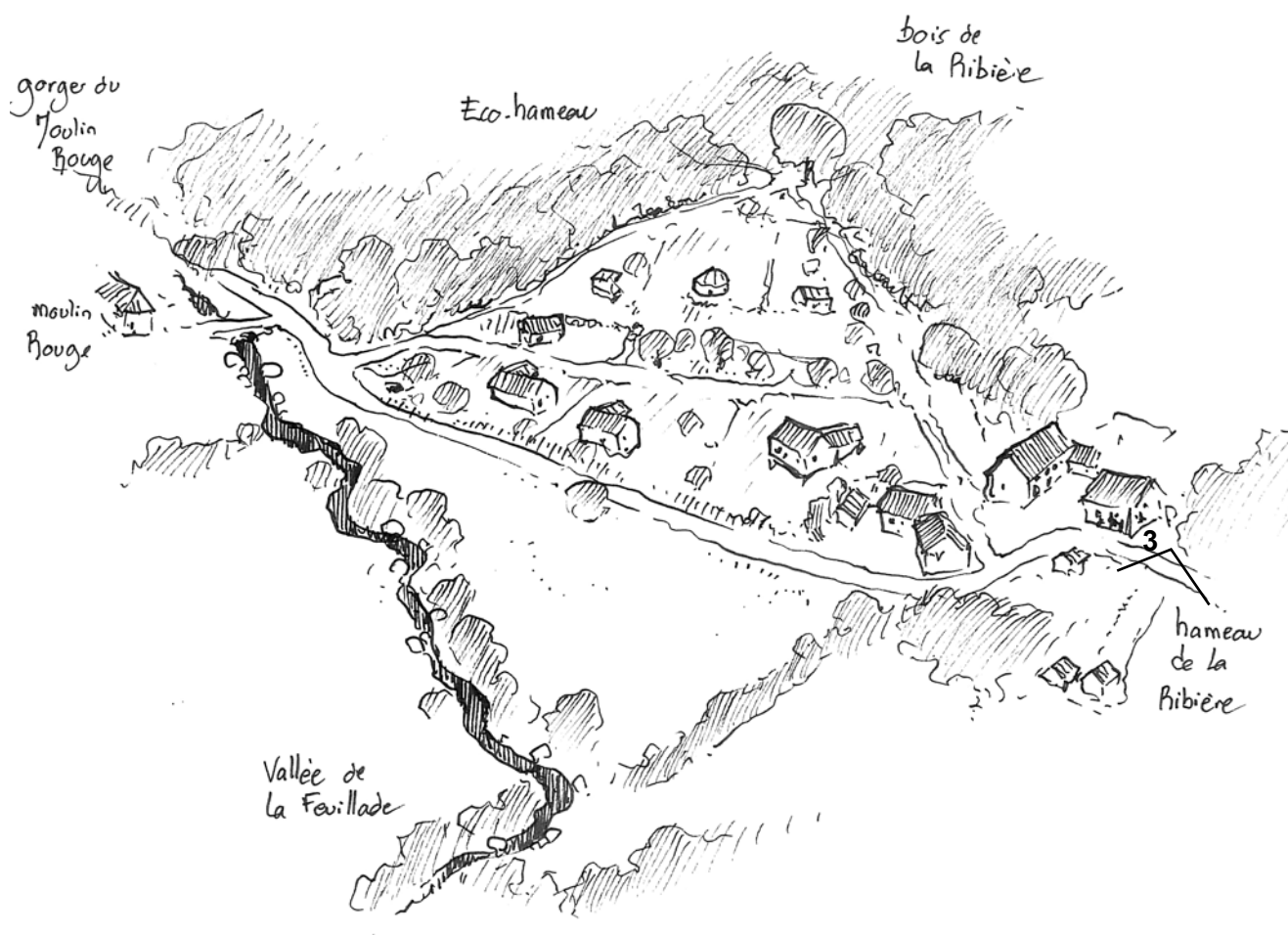
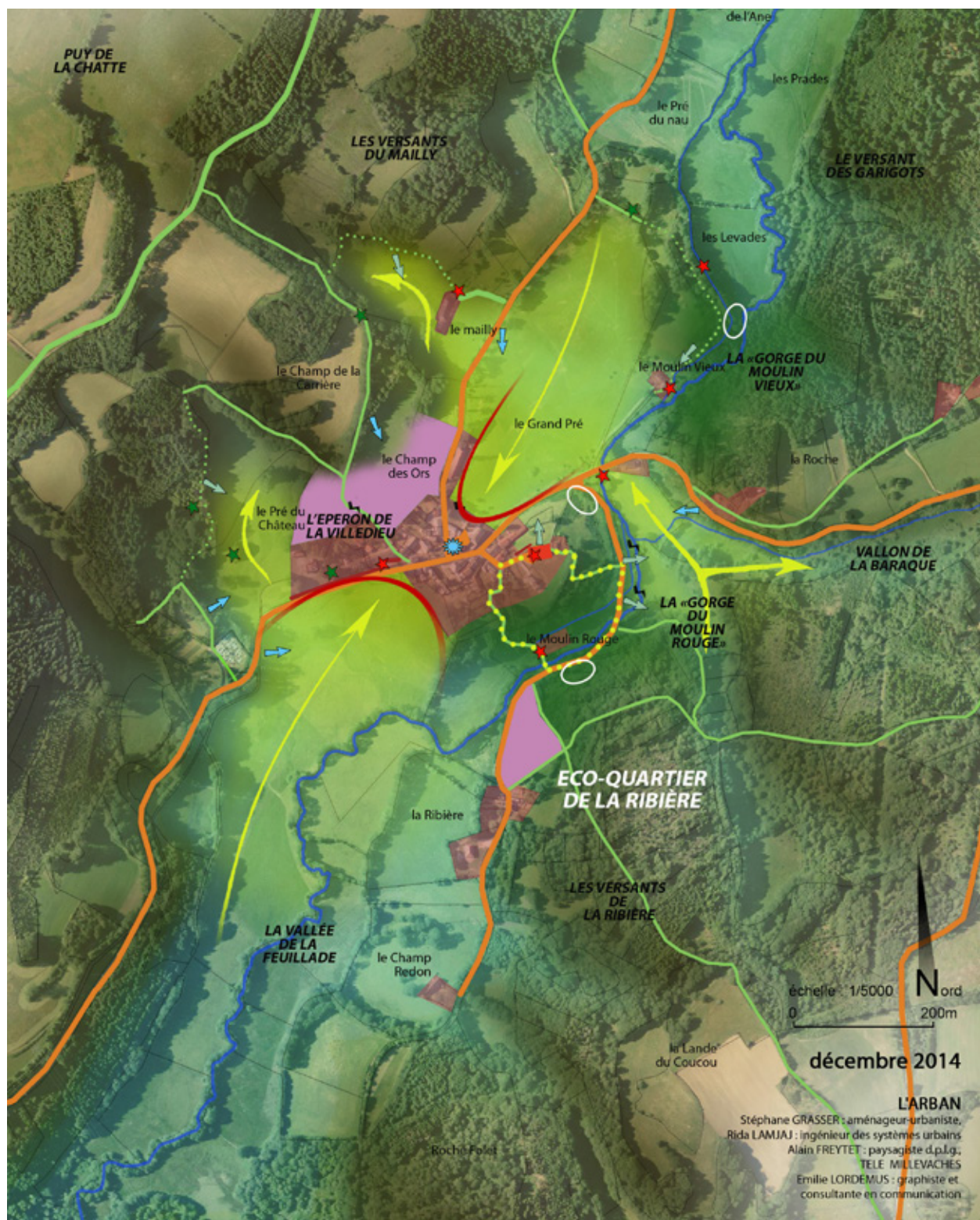


Schéma des intentions d'aménagement du bourg /



CADRE JURIDIQUE

La présente demande a pour objectif de permettre l'aménagement global de deux opérations comportant chacune une typologie différente de constructions :

- SUR LA PARTIE BASSE DU TERRAIN, permettre la viabilisation et commercialisation future de 3 terrains à bâtir, destinés à accueillir de constructions d'habitat individuel. Pour ces opérations, un dépôt de permis de construire sera obligatoire, conformément à l'article R-421-14 du code de l'urbanisme.
- SUR LA PARTIE HAUTE DU TERRAIN, permettre la viabilisation d'un terrain qui restera propriété de la commune, destiné à accueillir 3 emplacements pour de *résidences démontables* constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Tel que prévu par l'article L.443-1, instruisant les autorisations d'aménager des terrains familiaux, l'autorisation d'aménager des habitations démontables, tient lieu de permis de construire.

La qualification juridique relative aux *habitats légers ou réversibles* utilisés comme résidence principale, a été instituée en 2015 par la loi ALUR. L'article R111-51, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, les définit comme suit :

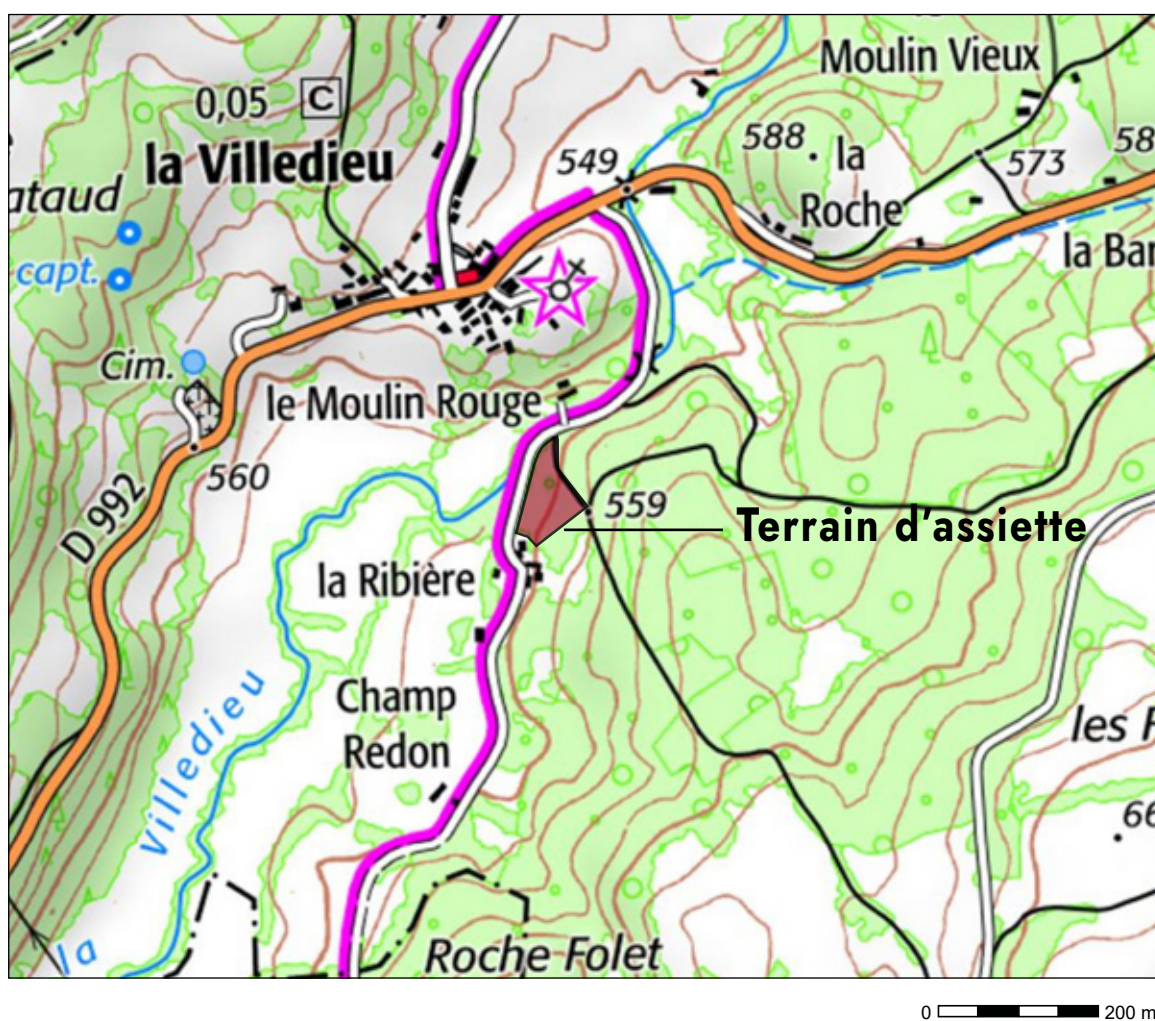
« Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables ».

L'article R421-19, créé par la même loi, précise le régime d'autorisation applicable :

« Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : [...] L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ».

La commune de La Villedieu n'étant pas couverte par un Plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme tenant lieu, est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). L'ensemble des autorisations sont délivrées sur le fondement des articles R.111-1 à R.111-27 du code de l'urbanisme.

/ PA1. PLAN DE LOCALISATION



Le terrain concerné par le projet d'éco-hameau se trouve sur la commune de La Villedieu (23340) au lieudit La Ribière et à seulement 100 m de la périphérie du bourg.

Le hameau de La Ribière est attenant au bourg. Il est composé aujourd'hui de 10 constructions à usage d'habitation.

/ PA2. ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DES ABORDS

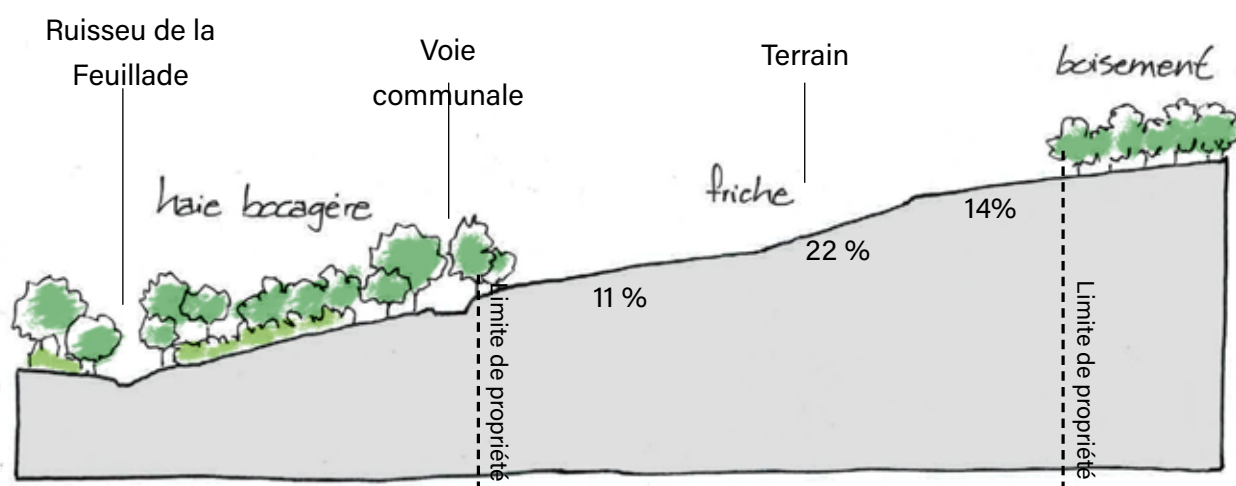
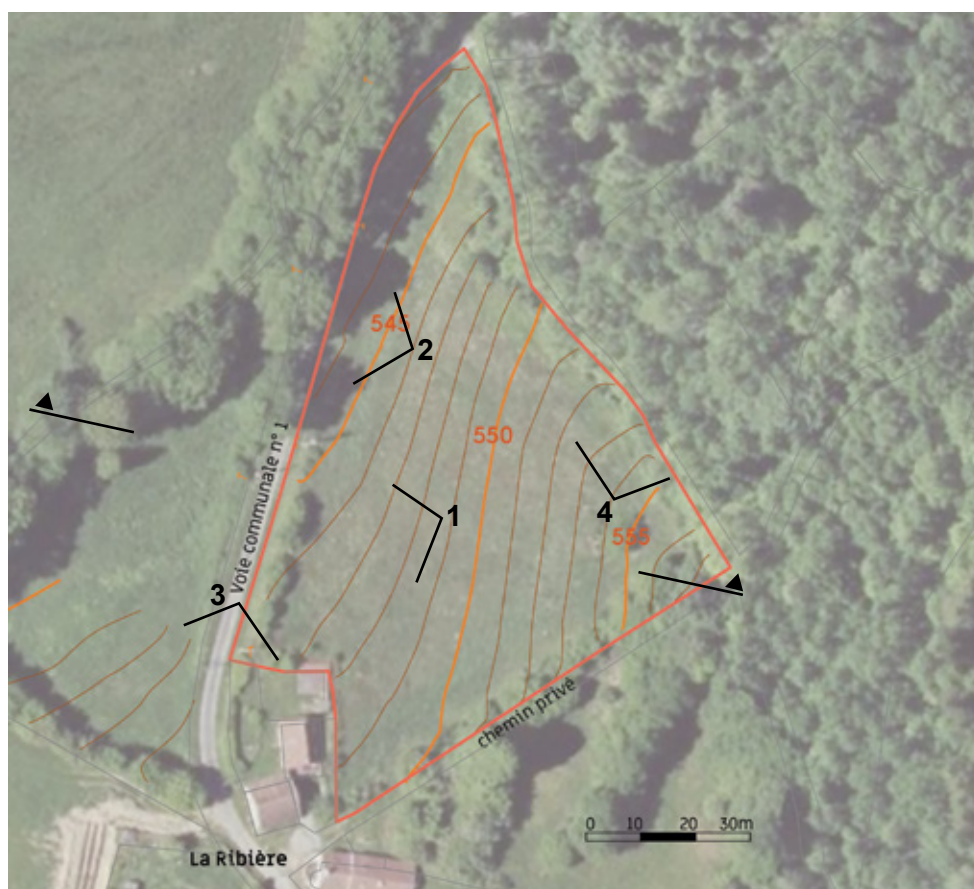


Le terrain n'est pas cultivé et est dépourvu de boisements. Il est entouré au sud par un chemin privé et au nord, par un chemin forestier qui relie la voie communale n° 1 au hameau de La Haute Besse. Le terrain est entouré d'un boisement sur la partie nord-est. A l'est, il est bordé par la voie communale n° 1 (GR 46-440) et par la ripisylve qui longe le ruisseau de La Villedieu.

Les réseaux d'eau et d'électricité sont disponibles en bordure de terrain.

Le terrain présente une pente orientée est - ouest, passant de 558 m en son point le plus haut à 542 m en son point le plus bas sur une distance d'environ 100 m (coupe de principe ci-contre).

Topographie du terrain /



Sur la coupe ci-contre, trois parties se succèdent :

- une partie basse d'environ 30 m de profondeur présentant une pente faible (11%),
- une partie intermédiaire d'environ 20 m de profondeur présentant une pente plus accentuée, allant jusqu'à 22%,
- puis une partie haute d'une cinquantaine de m de profondeur présentant une pente moyenne (14%).

/ PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

Le projet /

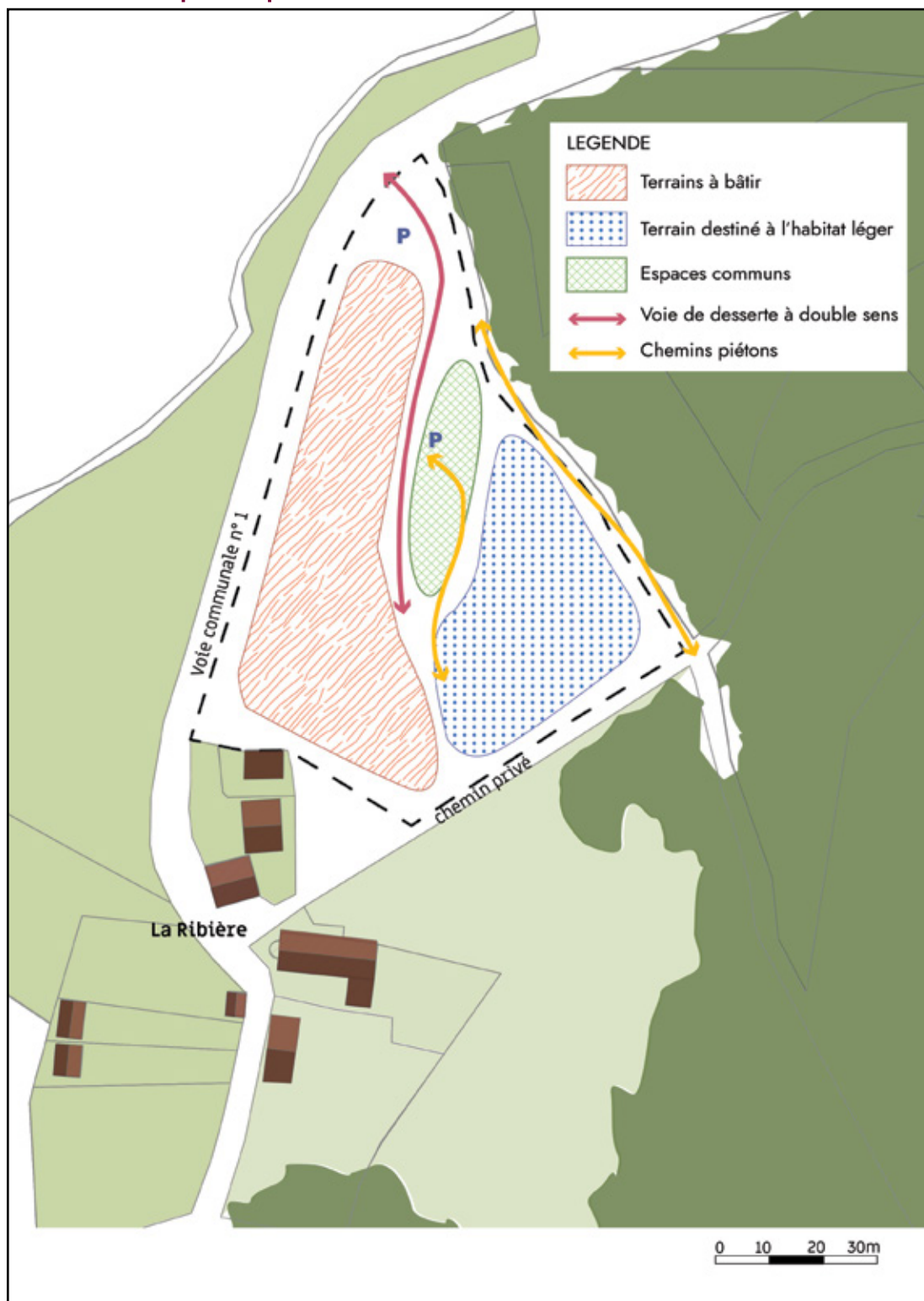
Le projet porte sur l'aménagement de l'unité foncière pour permettre la viabilisation de 3 terrains à bâtir sur la partie basse du terrain, ainsi que l'installation de 3 emplacements dédiés à de résidences démontables sur la partie haute. L'allée centrale du projet est destinée à accueillir la voie de desserte principale et les espaces communs.

Principes généraux

L'esprit général du projet est basé sur les principes suivants :

- maîtriser l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions dans l'environnant proche,
- prendre partie des conditions climatiques du terrain pour faciliter, dans la mesure du possible, la performance énergétique des constructions (ensoleillement naturel)
- encourager l'utilisation de matériaux locaux, sains (bois, ...)
- minimiser l'impact sur l'environnement lors des aménagements extérieurs (limiter l'imperméabilisation du sol, minimiser le terrassement du terrain, ...).

Schéma de principe /



Aménagements extérieurs /

Accès

L'accès au terrain se fera par le chemin d'accès actuel. L'éco-hameau sera desservi par une voie à double sens avec une chaussée carrossable de 3.5 mètres de large. Un espace de retournement sera aménagé à l'extrémité de la voie de desserte. Tous les terrains à bâtir seront desservis en voiture, ainsi que les parcelles 4 et 5 destinées à l'habitat léger. Un chemin piéton desservira le terrain n° 6.

Le parti pris pour l'aménagement de la voirie a été de limiter l'imperméabilisation du sol. Pour ce faire, le plan de composition a été traité pour réduire au maximum l'emprise de la chaussée carrossable. Aussi, le revêtement type enrobé est limité seulement à la partie en pente, au niveau de l'accès au terrain.

Le traitement préconisé pour la voie de desserte sur la partie plane est le mélange terre-pierre. Cette technique offre un aspect naturel et présente une imperméabilisation minimale. Ce choix est conditionné au résultat favorable du test d'argile.

Division parcellaire

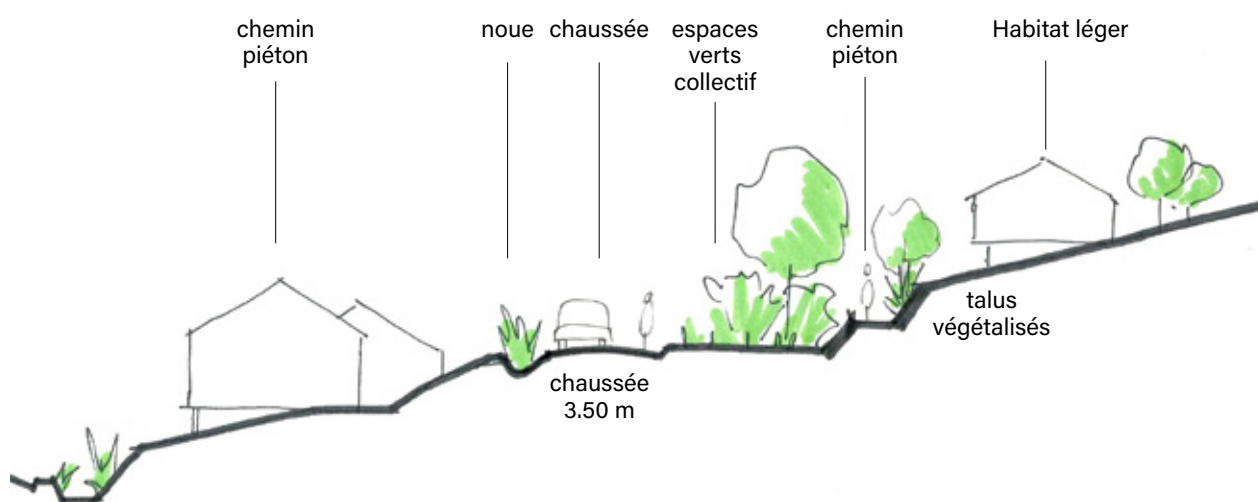
Le plan de composition délimite 3 terrains à bâtir destinés à accueillir des constructions individuelles à usage d'habitation sur la partie basse du terrain. La surface des terrains destinés à l'habitat individuel varie entre 520 m² et 1 350 m². Ces lots sont destinés à être commercialisés par la commune.

La partie haute est destinée à accueillir 3 parcelles allant entre 450 m² et 900 m². Ces parcelles resteront propriété de la commune de La Villedieu et sont destinées à accueillir 3 emplacements pour de l'habitat léger démontable. Il est prévu la pose de clôtures type ganivelle à la charge de la municipalité, pour délimiter les limites séparatives latérales des 3 emplacements.

Aménagement des terrains

Le parti d'aménagement est de minimiser le remodelage du terrain. Une plate-forme centrale sera aménagée, avec un système de murs de soutènement / talus végétalisés, pour desservir les terrains sur la partie centrale.

Il est préconisé dans le règlement du lotissement de privilégier l'implantation des constructions sur des pilotis. Le remodelage du terrain est proscrit.



Espaces communs

Le projet envisage la création d'une halle couverte de 30 m² destinée à accueillir :

- une buanderie collective
- un espace de stockage avec de boxes individuelles

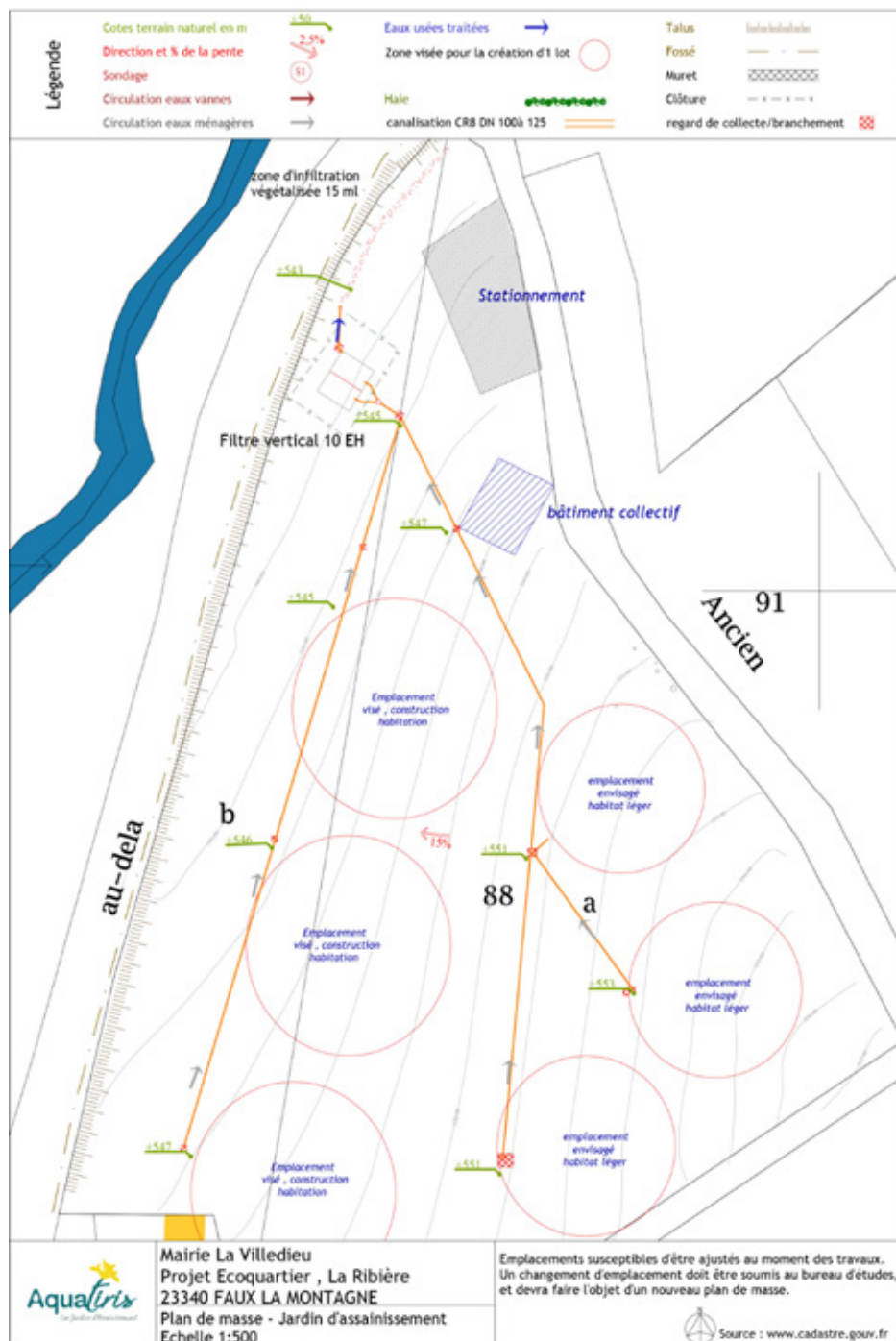
Le plan de composition prévoit l'aménagement d'une place de stationnement PMR à proximité immédiate du bâtiment communal, facilitant l'accès.

Les espaces verts au coeur de l'écoquartier seront aménagés dans une optique de maintien de la biodiversité et de minimiser l'entretien. Un talus végétalisé sera aménagé le long de la plateforme supérieure, planté d'une haie d'arbres fruitiers de petite taille et d'arbustes de petits fruits. Des arbres fruitiers seront plantés sur l'espace vert central. La commune sera gestionnaire des espaces verts communs.

Eau et assainissement

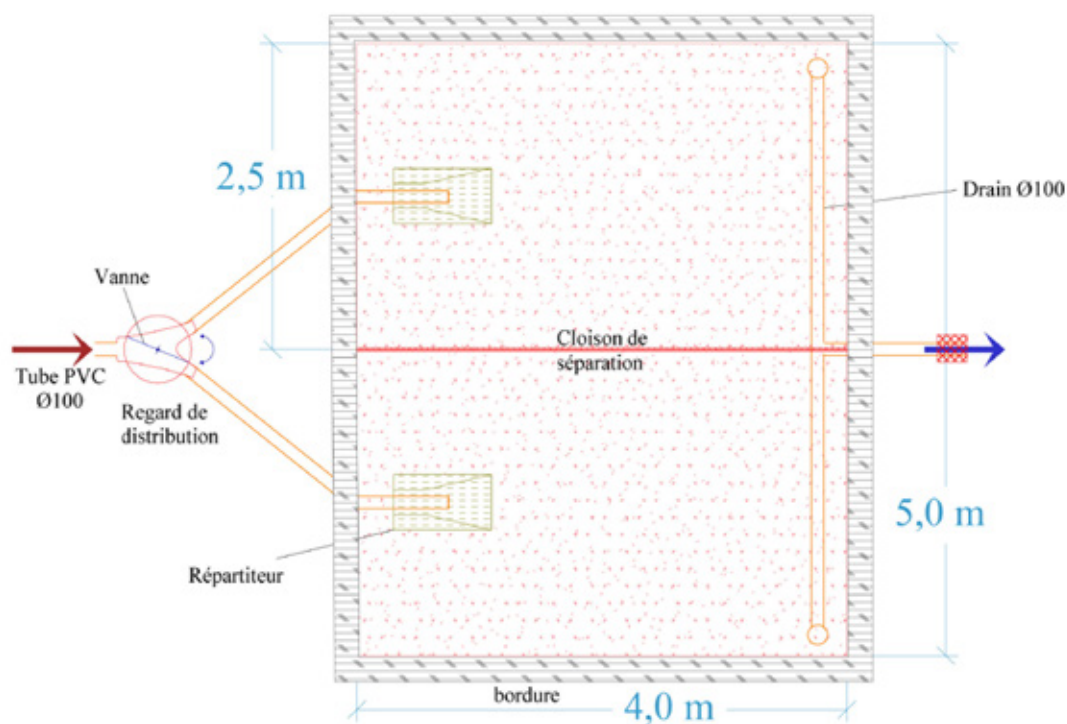
Toutes les résidences et le bâtiment communal seront desservis par le réseau d'eau potable et disposeront d'un compteur individuel. La gestion de l'eau est faite en régie municipale.

Aucune eau vanne ne sera engendrée sur le site grâce à l'utilisation de toilettes sèches. Chaque résidence disposera de ses propres toilettes sèches et aura son propre composteur.

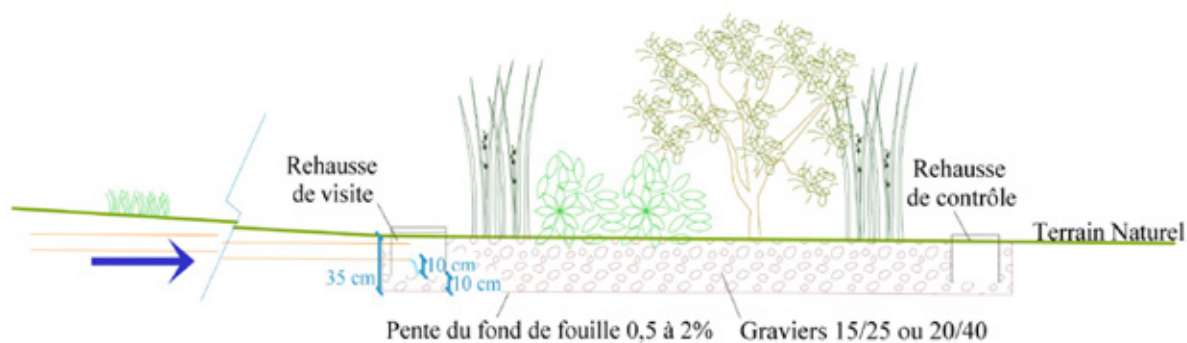


L'eau pluviale sera collectée par une noue qui borde la chaussée (voir coupe de principe page 15). La tranchée d'infiltration en bas du talus sur la route principale, permettra de collecter les eaux pluviales avant rejet au milieu naturel. Le ruisseau de la Villedieu se trouve à moins de 20 mètres.

Concernant la gestion des eaux grises des résidences et du bâtiment communal, il est prévu un traitement semi-collectif par phyto-épuration en contrebas de la parcelle. L'attestation de conformité des installations d'assainissement délivrée par le SPANC Communauté de Communes Creuse Grand Sud se trouve en annexe du permis d'aménager.



Plantations aux abords de la Zone de Rejet Végétalisée (ZRV) - à adapter selon sol



Défense incendie

Le ruisseau de La Villedieu se trouve à moins de 20 mètres de la limite parcellaire en bas du terrain. Il n'y a pas de borne incendie dans un périmètre de 200 mètres ,

L'installation d'une bache incendie n'est pas préconisée.

L'accessibilité par les sapeurs-pompiers au terrain sera garantie par une entrée carrossable de 3,50 mètres de largeur.

Stationnement et circulations

Le plan de composition prévoit 5 places de stationnement à l'entrée du éco-hameau. Ces places sont destinées aux emplacements d'habitat léger.

Le règlement impose la création d'au moins une place de stationnement pour chaque terrain à bâtir.

Une place de stationnement handicapé est envisagé au pied du bâtiment communal.

Électricité

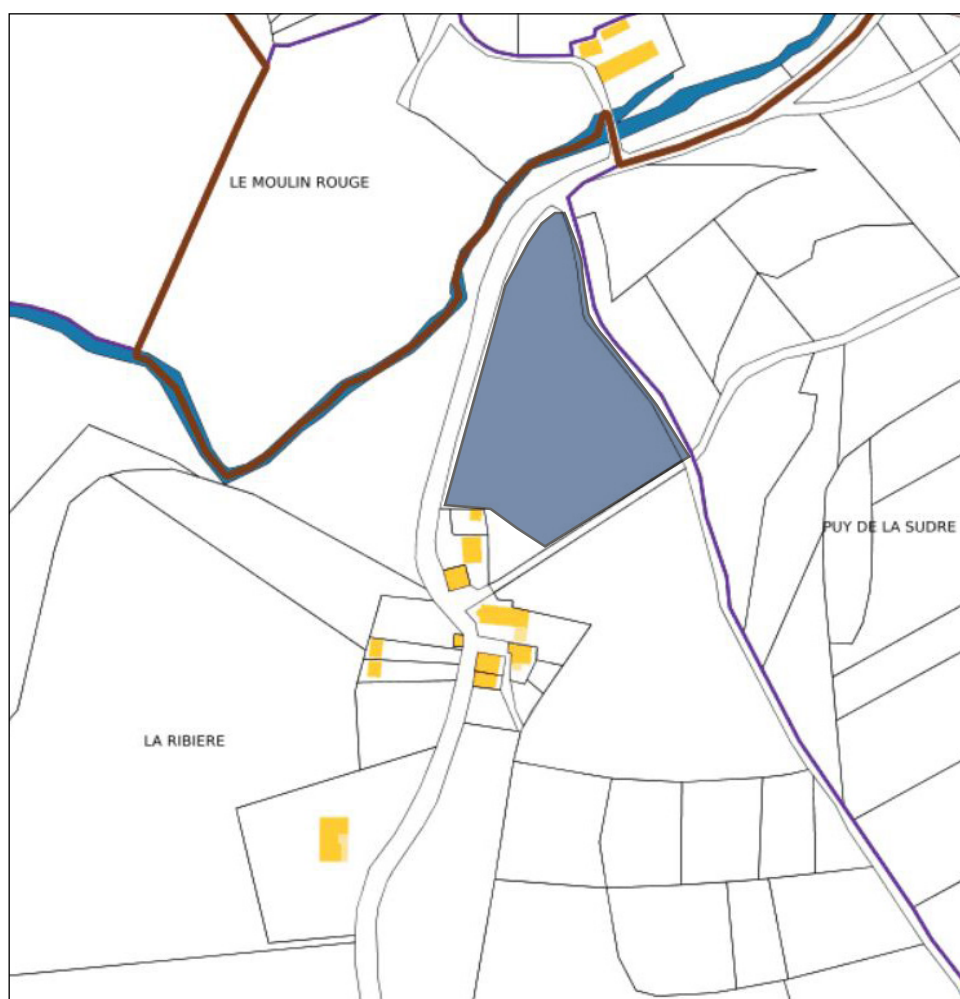
Toutes les résidences seront desservies par le réseau électrique et la fibre. La commune prévoit l'installation de compteurs individuels pour chaque emplacement dédié à l'habitat léger et compris le bâtiment communal. Il n'est pas prévu d'éclairage public.

/ PA3. PLAN DE L'ETAT ACTUEL DU TERRAIN

Le terrain occupe une superficie de 6 200 m². Il est bordé à l'ouest par une voie communale (GR 46 - 440) et au nord-ouest par le chemin de La Villedieu. Le ruisseau de La Feuillade jouxte la partie basse du terrain.

Le terrain est orienté Est-Ouest sur un terrain bénéficiant d'une pente de 15% environ.

Parcelle concernée /



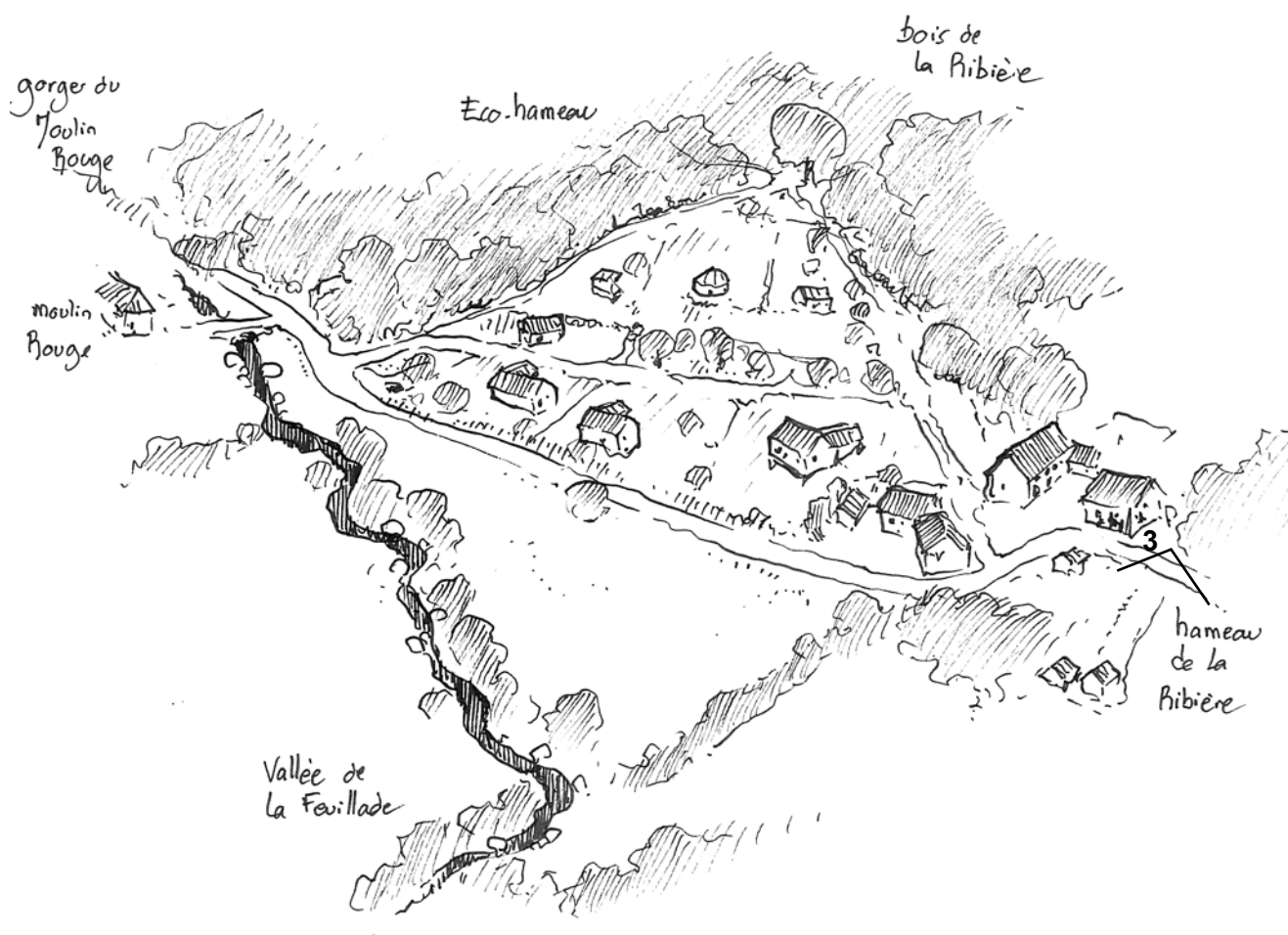
L'unité foncière est cadastrée AK 88. L'unité foncière est propriété de la commune de La Villedieu.

/ PA4. PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE



/ PA5. VUES ET COUPES

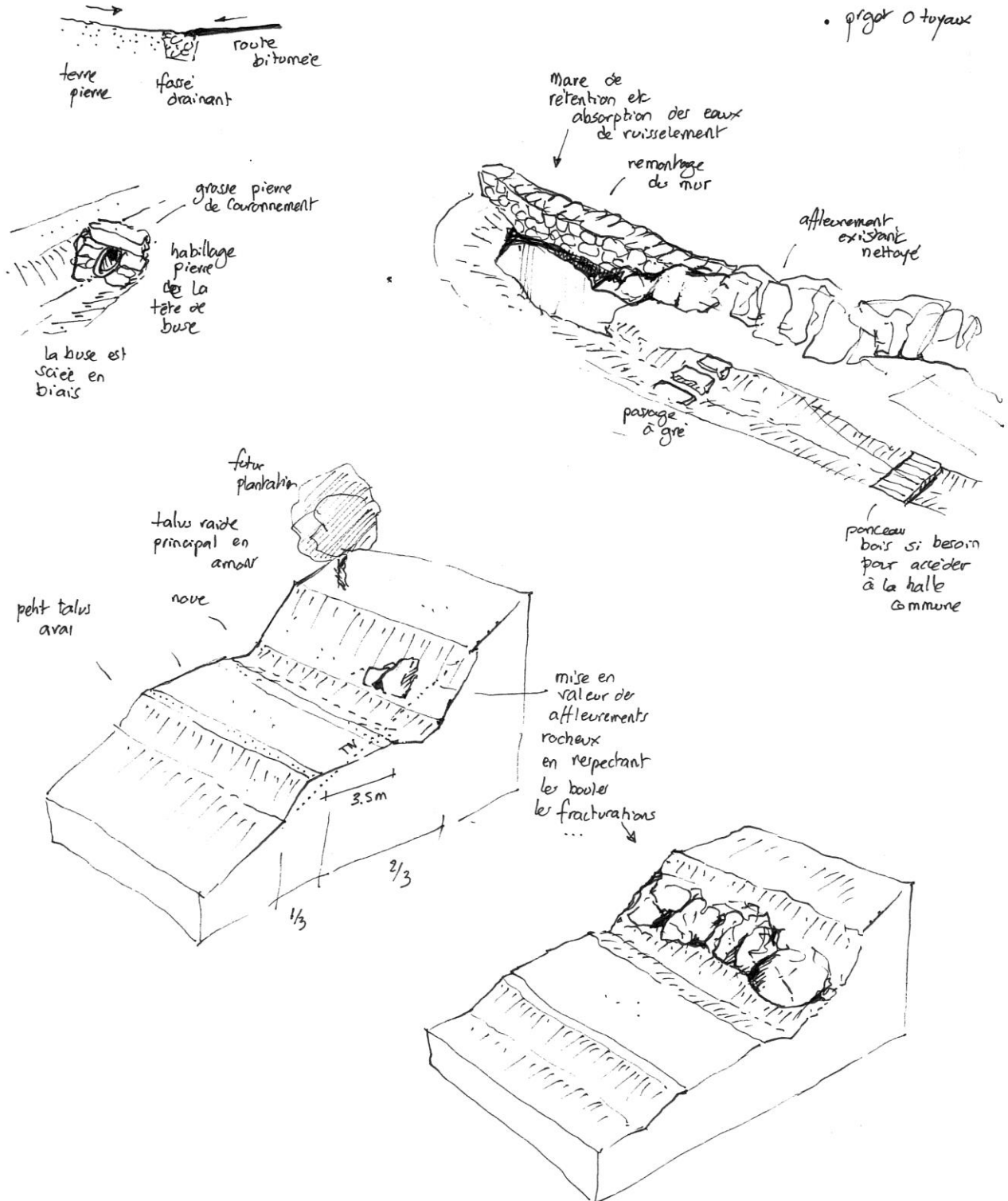
Eco-hameau de
la Ribière
décembre 2022



9 CROQUIS D'AMENAGEMENT

La Villedieu
Eco hameau de
la Ribière

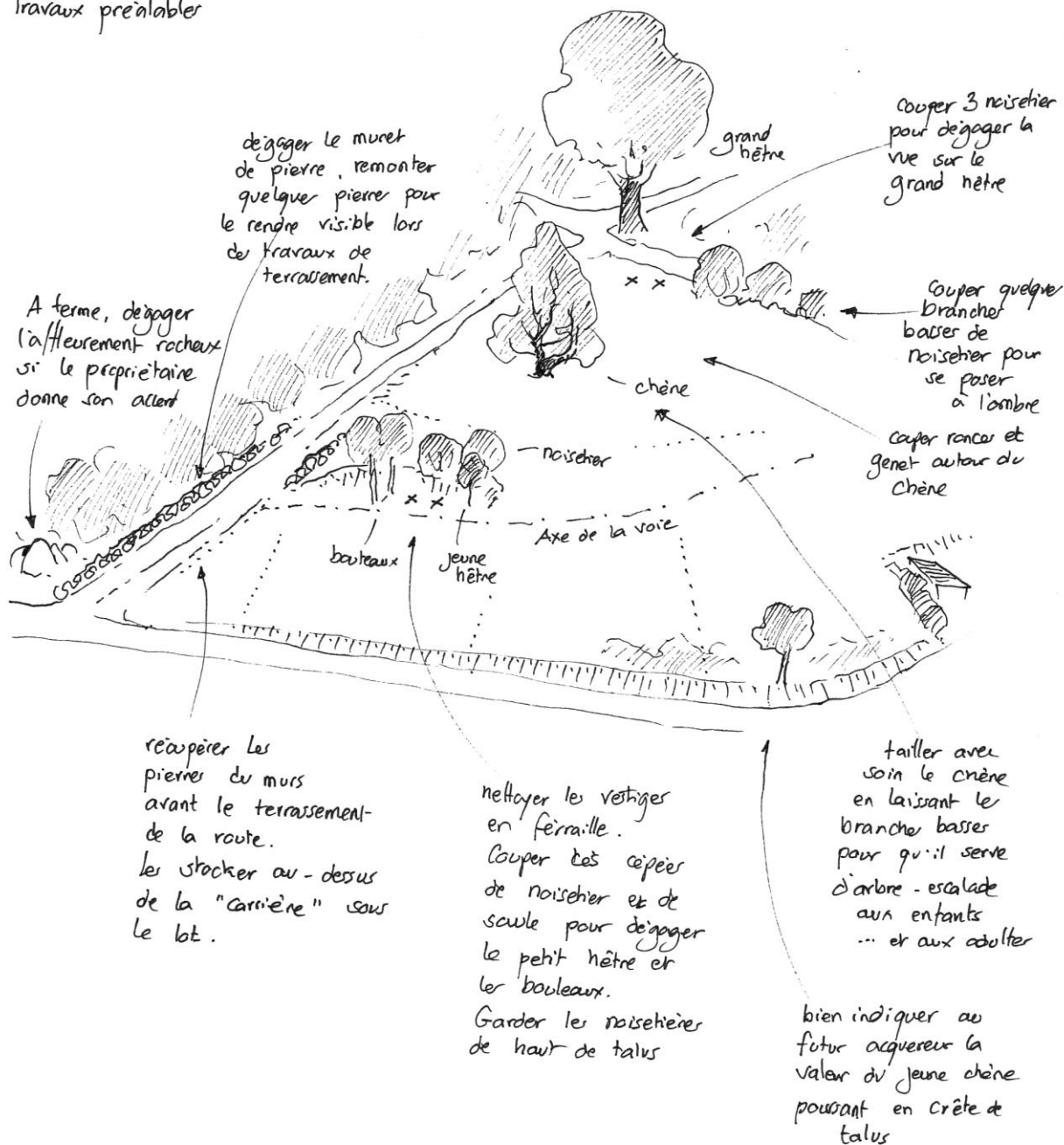
• projet 0 travaux



8 janvier 2026 Eco-hameau de la Ribière, la Villedieu
Arban,
Alain Freyler, paysagiste Concepteur

Manon
Kerlin
Thierry
Alain
..

Travaux préalables



ANNEXE – GRILLE DE NOTATION ASPECT ENVIRONNEMENTAL**• 1. Valeur technique – 60 %**

Critère	Pondération	Éléments analysés
Compréhension du site et des enjeux environnementaux	20 %	Lecture du site, prise en compte des pentes, de l'eau, du paysage
Méthodologie de terrassement sobre et adaptée	15 %	Limitation des volumes, gestion des terres, phasage
Gestion écologique des eaux pluviales	15 %	Solutions proposées, absence de réseaux standards, lisibilité paysagère
Gestion des matériaux et réemploi	10 %	Terre végétale, pierres, limitation des apports extérieurs

2. Moyens humains et organisation – 20 %

Critère	Pondération	Éléments analysés
Qualification et sensibilité du chef de chantier	10 %	Expérience, approche environnementale
Qualification et rôle du conducteur d'engins	5 %	Capacité d'adaptation, précision
Organisation du chantier et dialogue MOE	5 %	Procédures, points d'arrêt, concertation

3. Prix des prestations – 20 %

Critère	Pondération	Éléments analysés
Cohérence économique de l'offre	20 %	Justesse des prix au regard des choix écologiques

⚠ Une offre économiquement basse mais reposant sur des solutions techniques standardisées, fortement artificialisantes ou non adaptées au site pourra être pénalisée.