ZAC d'Aritxague-Melville Lynch

Communes d'Anglet et Bayonne

Appel à Projet, concessionnaire automobile : Cession de charge foncière en vue de la réalisation du lot 1.2 sur la ZAC d'Aritxague – Melville Lynch

Date limite de réception des propositions :

le jeudi 15 juin 2023

Préambule

Le présent cahier des charges vise à sélectionner un preneur pour le développement d'un lot exclusivement à destination de concessionnaire automobile intégrant des locaux sociaux.

PREAMBULE 2

1 DESCRIPTION DE L'OPERATION 3

1.1 LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET URBAIN 3

1.1.1 Le contexte économique : une réponse à une insuffisante offre foncière à vocation économique ... 3

1.1.2 Le contexte urbain : un site central dans l'agglomération 3

1.1.3 Le calendrier de la ZAC 5

1.2 CARACTERISTIQUES DU SITE : UN PARTI PRIS D'AMENAGEMENT AFFIRME 5

2 DISPOSITIONS PARTICULIERES 8

2.1 SPECIFICITES TECHNIQUES 8

2.2 FISCALITE APPLICABLE AU PERMIS DE CONSTRUIRE 8

2.3 PROGRAMME ATTENDU 8

2.3.1 Nature des constructions 8

2.3.2 Volume de constructions 8

2.4 PRESCRIPTIONS PARTICULIERES 9

2.4.1 Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères 9

2.4.2 Prescriptions techniques 9

2.4.3 Gestion du pluvial 9

2.4.4 Démarche environnementale 10

3 MODALITES DE REALISATION DU PROJET 10

3.1 CALENDRIER DE REALISATION 10

3.2 PRIX DE CESSION DU TERRAIN 10

3.3 INFORMATION SUR LES CONDITIONS DE CESSION DU BIEN 10

3.3.1 Conditions suspensives 10

3.3.2 Modalités de paiement du prix 11

4 ORGANISATION DE L'APPEL A PROJET 11

4.1 CALENDRIER DE L'APPEL A PROJET 11

4.2 INDEMNISATION DES CANDIDATS 11

4.3 ENGAGEMENTS DES PARTIES 11

4.4 CONTENU DU DOSSIER D'APPEL A PROJET 11

4.5 SELECTION DU PRENEUR/GROUPEMENT DE PRENEURS 11

4.6 PRESENTATION DES PROPOSITIONS 12

4.6.1 Contenu 12

4.6.2 Remise des propositions 12

ANNEXE 1 : PLAN DU LOT 1.2 14

ANNEXE 2 : CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS DE LA ZAC ET SES ANNEXES 15

ANNEXE 3 : ETUDES GEOTECHNIQUES 16

ANNEXE 4 : ETUDE POTENTIEL ENR 17

1 DESCRIPTION DE L'OPERATION

1.1 Le contexte économique et urbain

1.1.1 Le contexte économique : une réponse à une insuffisante offre foncière à vocation économique

A travers l'accompagnement des entreprises qu'elle opère, ou via son Observatoire de l'Immobilier d'Entreprises, la Communauté d'Agglomération Pays Basque relève régulièrement des **difficultés d'accès à une offre immobilière adaptée pour les entrepreneurs** (locaux inadaptés ou vétustes, problématiques d'accès et de livraisons, zones d'activités de qualité insuffisante ou excentrées, rareté de l'offre à la vente, etc.).

A la faveur de l'aménagement de la ZAC Aritxague Melville-Lynch, la Communauté d'Agglomération Pays Basque s'est donc fixée comme objectif de **développer une offre immobilière dédiée aux activités économiques**.

La ZAC tient compte du tissu urbain dans lequel elle s'insère. L'ambition principale du projet est de créer un **parc d'activités destiné à accueillir des entreprises nouvelles ou en développement, endogènes ou exogènes**, en recherche insatisfaite de foncier aménagé pour s'installer. Les structures visées sont des **entreprises pourvoyeuses d'emplois**, **de valeur ajoutée** pour l'agglomération et **peu génératrices de nuisances**. Elles devront développer principalement une activité économique **d'artisanat**, **industrielle**, **commerciale** en lien avec les objectifs de la zone (pas de commerce de détail) ou **tertiaire**.

Ce programme sera exclusivement à destination d'activités de concessions automobiles intégrant des locaux sociaux. Une attention particulière sera portée à la valorisation d'offre de mobilité durable.

Par ailleurs, l'enjeu de compacité sera déterminant, obligeant à traiter le stationnement en structure.

1.1.2 Le contexte urbain : un site central dans l'agglomération

La ZAC d'Aritxague-Melville Lynch (représentée en orange sur la figure ci-après), se situe au cœur du **pôle Côte Basque Adour** de la Communauté d'Agglomération Pays Basque.
A cheval sur les communes **d'Anglet et de Bayonne** (64), le site se trouve au carrefour de nœuds d'échanges routiers structurants, avec l'A63 reliant Bordeaux à l'Espagne, et l'A64 vers Pau et Toulouse. Le site est également à proximité de l'aéroport de Biarritz-Anglet-Bayonne, et en continuité de la zone d'activités de Maignon.

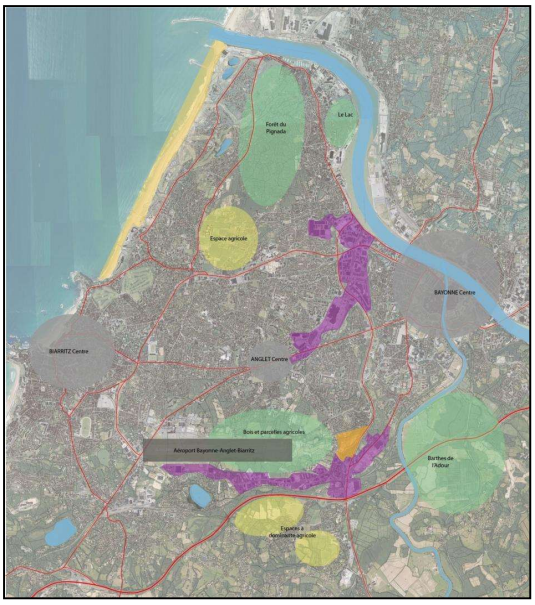

Figure 1 : Localisation du projet au sein du territoire économique du pôle Côte basque Adour (Source : Communauté d'agglomération Pays Basque)

Le périmètre de la ZAC couvre environ 14 ha, dont 7 ha urbanisables situés sur la commune d'Anglet. Il est délimité par la bretelle d'Aritxague à l'Est, l'avenue de Maignon à l'Ouest, le lotissement et la copropriété d'Aritxague au Nord, et deux concessions automobiles au Sud.

Figure 2 : Périmètre de la ZAC

Les enjeux d'aménagement de la ZAC d'Aritxague-Melville Lynch revêtent plusieurs aspects :

- Il s'agit d'une zone qui ambitionne d'être **attractive** et s**tructurante**.
- Compte-tenu de la rareté de l'offre de foncier économique structuré sur le territoire de l'Agglomération, les terrains d'Aritxague-Melville Lynch sont l'un des derniers gisements d'urbanisation en cœur d'agglomération. A cet égard, l'Agglomération prend la mesure des enjeux sur les aspects de **densification** et **compacité** pour l'accueil des entreprises, mais également de **qualité urbaine** et de **respect de la trame environnementale**.
- D'un point de vue de la programmation économique, les besoins sont conséquents (implantation, développement ou relocalisation), sur des activités de type **artisanat**, **industrie légère**, **activités commerciales** (qui ne soient pas du commerce de détail) et **services**.

- Le positionnement géographiquement central dans l'agglomération impose d'assurer un lien étroit avec la Ville en général et d'intégrer des réponses appropriées afin de conserver une cohabitation harmonieuse avec les riverains. A ce titre, les **modalités d'insertion urbaine** sont fondamentales.
- Enfin, il convient d'assurer notamment le **lien avec les secteurs économiques environnants**, Maignon, Technocité, Juzan.

1.1.3 Le calendrier de la ZAC

La ZAC a été créée par Conseil communautaire du **14 juin 2013**.
Le dossier de réalisation a été approuvé par le Conseil communautaire le **23 mars 2016**.
Les travaux de viabilisation menés par l'Agglomération ont débuté **en juin 2016**, en prévision d'un démarrage des travaux de construction des programmes immobiliers par les acquéreurs **dès 2017**.

1.2 Caractéristiques du site : un parti pris d'aménagement affirmé

Enjeux de mixité

La ZAC, à vocation économique, se compose de 5 entités :

- **un îlot tertiaire et services** dédiés aux usagers de la ZAC en entrée de la zone (la desserte est prévue par le rond-point de Melville-Lynch sur l'avenue de Maignon),
- **un îlot bénéficiant d'une façade commerciale** sur le boulevard de Maignon, permettant d'accueillir des **concessionnaires automobiles,**
- **deux îlots centraux** dédiés aux **activités productives**,
- un îlot au nord-est qui doit accueillir **un équipement public** (Centre technique municipal de la Ville d'Anglet),
- **un village d'artisans** à l'est du site.

Figure 3 : desserte du site et organisation urbaine des îlots d'activités

Enjeux hydrauliques

La ZAC est traversée par **l'Aritxague**, ruisseau fortement artificialisé (canalisé et détourné), et par un **ruisseau affluent en provenance du plateau de Parme**.
Dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Bayonne, **les berges de l'Aritxague** présentent une sensibilité au risque d'inondation.

L'Agglomération attache une importance particulière à la prise en compte du traitement et de la requalification hydraulique. Les deux cours d'eau artificialisés ont été requalifiés dans un sens plus respectueux d'une trame hydraulique de qualité.
Le site objet de l'appel à projet n'est pas contraint par ces risques d'inondation. Se situant en revanche à proximité de l'Aritxague, il profite des aménagements qui ont été réalisés le long de ses berges.

Enjeux de mobilité

L'accès à la zone se fait par l'entrée existante donnant sur le rond-point de Melville Lynch.
Les enjeux d'accessibilité concernent certes les **véhicules**, mais également les modalités de déplacements alternatifs : transport en commun et **déplacements doux** (vélos-piétons).
L'avenue de Maignon fera l'objet à terme d'un aménagement favorable à la circulation des transports en commun, avec la **création d'un arrêt desservant la ZAC**.
La ZAC permettra également de développer un **réseau de circulations douces**, le long de l'Aritxague mais également le long de l'avenue de Maignon.
La recherche de compacité et de densité sur la zone implique la prise en compte des questions liées au **stationnement**, notamment à sa **mutualisation**.

Enjeux d'exemplarité transdisciplinaire

Les enjeux urbains devront s'inscrire dans une démarche générale transversale, prenant en compte :

- la **densité urbaine**, avec **espaces publics mutualisés** ;
- l'inscription dans une **démarche paysagère, environnementale et hydraulique** ;
- la **protection de l'environnement naturel proche** (espace boisé classé à proximité, trame verte et bleue) ;
- les **connexions** avec les **centres urbains de Bayonne et Anglet** (intégration au tissu urbain existant) et les **zones économiques existantes** ;
- la volonté de **favoriser les déplacements doux** (piétons, vélos, TCSP) ;
- la **gestion du stationnement** de façon adaptée aussi bien aux besoins qu'à leur intégration au projet ; **par ailleurs, l'enjeu de compacité sera déterminant, obligeant à traiter le stationnement en structure ;**
- **la demande** en termes de type d'activité à implanter (artisanat, industrie légère) et leur typologie (mixité) ;
- la recherche d'une **architecture sensée** (murs végétaux, orientation bioclimatique, gestion hydraulique alternative, etc.) ;
- la possibilité de mise en place de **PDE** (plans de déplacement d'entreprise) et/ou **PDZ** (Plan de déplacement de zone), favorisant la pratique des modes doux.

Les ambitions sur ce projet sont les suivantes :

- recherche **d'exemplarité dans le système de management environnemental** pour tout le processus d'aménagement :
    - préservation de corridors écologiques, de réservoirs de biodiversité
    - requalification hydraulique et gestion des eaux pluviales
    - réflexion sur le volet énergétique (étude sur le potentiel en énergie renouvelable en cours)
    - gestion des déchets
    - anticipation des modalités de gestion

- **volet économique** :
    - offre innovante et adaptée d'immobilier d'entreprises en cœur d'Agglomération

- **volet social** :
    - maintien voire création d'emplois en cœur d'Agglomération

- qualité des usages futurs intégrant la continuité de liaisons douces et l'ouverture aux usagers d'espaces publics le long de l'Aritxague
- modalités de concertation avec les riverains, notamment autour de la préservation du cadre de vie paysager

2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

2.1 Spécificités techniques

- **Desserte :** l'accès à la ZAC se fait par le rond-point de Melville-Lynch, qui développe ensuite une voie bouclée sur une unique entrée-sortie.

- **Sols :** les sols sont constitués de remblais et de tourbes (cf. annexe 3 – études géotechniques). A cet égard, il sera a priori nécessaire de prévoir des fondations adaptées.

2.2 Fiscalité applicable au permis de construire

Les opérations développées dans la ZAC sont exonérées des parts communale/intercommunale de la Taxe d'Aménagement. La part départementale ne fait pas l'objet d'exonération au titre de la ZAC.

Le pétitionnaire sera également redevable de Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC). Le montant de la taxe est déterminé au moment du raccordement effectif des eaux usées au réseau public d'assainissement.

2.3 Programme attendu

2.3.1 Nature des constructions

Le site accueillera un programme de locaux adaptés et accessibles exclusivement dédiés aux concessions automobiles. Une attention particulière sera portée à la valorisation d'offre de mobilité durable.

Il appartiendra au candidat de démontrer l'adéquation des constructions qu'il propose avec les activités visées ci-dessus.

L'attention du candidat est attirée sur l'intérêt qu'il pourrait y avoir à proposer un projet modulable et diversifié.

2.3.2 Volume de constructions

Les candidats s'attacheront à optimiser l'utilisation du foncier en proposant un programme qui développe le maximum de surface utile au bénéfice des entreprises, dans les limites imposées par le PLU, et cela sans affecter le bon fonctionnement à terme du site.

Une volumétrie des bâtiments sur ce lot 1.2 allant jusqu'à R+2 a été projetée au cours des études de faisabilité.

Une première étude de capacité proposant une volumétrie des bâtiments sur ce lot 1.2 allant jusqu'à R+2 indique au total une contenance d'environ 3 000 m² SP.

Cette étude de faisabilité ne constitue pas une préconisation, l'organisation interne est laissée à l'appréciation du preneur.

L'objectif à poursuivre consiste néanmoins à densifier et compacter les activités économiques, afin de contrer le phénomène d'étalement urbain.

2.4 Prescriptions particulières

2.4.1 Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères

L'instruction de la demande de permis de construire s'effectuera selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. En outre, le projet devra tenir compte de la **fiche de lot** et du **Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales** (CPAUPE) (Cf. annexe 2) qui établit notamment que le projet devra présenter les ambitions suivantes :

- une implantation de qualité poursuivant des objectifs de compacité et la recherche d'exemplarités dans le système de management environnemental ;
- des locaux adaptés et modulables ;
- le traitement du stationnement en structure ;
- la durabilité des bâtiments ;
- le fait de favoriser les économies d'énergie ;
- un meilleur confort du personnel et des clients grâce à une qualité accrue de l'éclairement, de l'acoustique, de l'isolation et de l'air ;
- un impact sur l'environnement moins polluant et donc mieux accepté
- …

Il est ici précisé que le traitement de la signalétique devra se conformer aux prescriptions de l'Agglomération.

L'élaboration de la réponse par le candidat pourra l'amener à proposer des évolutions. Celles-ci devront être limitées et ne pas impacter la cohérence d'ensemble, et devront **être justifiées**. Ces propositions d'évolution pourront faire l'objet d'un dialogue avec la Communauté d'Agglomération Pays Basque dans le cadre d'échanges liés à l'appel à projet. La Communauté d'Agglomération Pays Basque se réserve le droit de ne pas les intégrer.

2.4.2 Prescriptions techniques

Le candidat est invité à se référer au tableau des limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur, annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain – CCCT (Cf. annexe 2).

2.4.3 Gestion du pluvial

La gestion des eaux pluviales est mutualisée à l'échelle de la ZAC.
Pour plus de détails, le Cahier des Charges de Cession de terrain (cf annexe 2) précise en annexe les limites de prestations entre l'aménageur et le constructeur.

2.4.4 Démarche environnementale

Une attention particulière sera portée sur l'engagement de l'acquéreur dans un projet intégrant un système de management environnemental visant à réduire l'impact de ses activités sur l'environnement.

Il pourra proposer des solutions concernant notamment :

- la maîtrise de l'énergie, et le cas échéant la production d'énergie renouvelable. La construction devra au minimum, respecter la réglementation thermique en vigueur à la date de dépôt du dossier de demande de Permis de construire. La ZAC a fait l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel en énergie renouvelable (cf annexe 4) dont l'acquéreur devra suivre les préconisations.
- la gestion de l'eau avec une attention particulière au traitement qualitatif de l'ensemble du dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales provenant des parkings et voiries (déshuilage, dégrillage et dessablage notamment). L'acquéreur est invité à étudier un système de récupération et réutilisation des eaux pluviales de toiture à des fins d'arrosage et de nettoyage.
- les matériaux utilisés en favorisant le recours à des matériaux recyclés et/ou recyclables, à faible consommation énergétique et issu de filières locales.
- la gestion des déchets (collecte, tri et traitement), qui devra respecter les textes législatifs et réglementaires relatifs aux déchets solides et liquides. L'Agglomération Côte Basque-Adour ne pourra pas se charger de l'enlèvement et du traitement des déchets industriels. L'acquéreur ne devra en aucun cas effectuer sur le terrain les opérations suivantes : mise en décharge de résidus de quelque nature que ce soit, incinération de résidus en plein air, dilution des déchets pour les évacuer dans le sol ou dans les réseaux publics.
- les préconisations en phase chantier par le respect des dispositions exposées dans le CPAUPE (annexe 2) du présent Cahier des Charges, reprenant les mesures développées dans l'Etude d'Impact de la ZAC.

3 MODALITES DE REALISATION DU PROJET

3.1 Calendrier de réalisation

Les candidats proposeront un calendrier de réalisation du projet incluant leurs propres conditions suspensives (cf 2.4.1).

3.2 Prix de cession du terrain

Le prix d'acquisition du terrain par le constructeur est fixé à **195 € HT/m²**, étant précisé que le coût des travaux d'aménagement au sein de l'ilot est à la charge du preneur.
Ce prix de cession est indicatif, sous réserve de l'avis ultérieur des Domaines sollicité lors de la délibération qui autorisera la cession.
Ce prix comprend la viabilisation du terrain jusqu'en limite (cf. tableau des limites de prestations en annexe 2).

3.3 Information sur les conditions de cession du bien

La cession du bien donnera lieu à des échanges préalables en vue de la signature d'une promesse de vente. Cette promesse de vente sera ensuite suivie de la signature d'un acte authentique de vente. La promesse de vente et l'acte authentique comporteront des conditions suspensives.

3.3.1 Conditions suspensives

Les candidats devront indiquer dans leur réponse les conditions suspensives dont ils demanderont le bénéfice dans la promesse de vente et l'acte authentique.

3.3.2 Modalités de paiement du prix

Les modalités de paiement seront précisées dans la promesse de vente.

4 ORGANISATION DE L'APPEL A PROJET

4.1 Calendrier de l'appel à projet

Suite à la première étape de sélection des candidatures, le calendrier indicatif est le suivant :

Etapes	Calendrier indicatif
Lancement de l'appel à projet	7 avril 2023
Date limite de questions des candidats à la MOA	2 juin 2023
Date limite de réponse de la MOA	9 juin 2023
Date limite de dépôt des propositions	15 juin 2023
Sélection du candidat par le comité de pilotage	juillet 2023

4.2 Indemnisation des candidats

Aucune indemnisation des candidats ne sera proposée.

4.3 Engagements des parties

Le preneur ou groupement de preneurs désigné par la Communauté d'Agglomération Pays Basque se verra accorder un droit de priorité pour l'acquisition du bien concerné. De son côté, le preneur ou groupement de preneurs s'engage à signer une promesse de vente reprenant les termes de sa réponse.

4.4 Contenu du dossier d'appel à projet

Le présent dossier est composé des pièces suivantes :

- le présent cahier des charges
- annexe 1 : le plan de pré-commercialisation
- annexe 2 : le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC et ses annexes (dont notamment les limites de prestations, la fiche de lot, le CPAUPE et les dispositions applicables en phase chantier)
- annexe 3 : les études géotechniques
- annexe 4 : l'étude potentiel ENR

4.5 Sélection du preneur/groupement de preneurs

L'appréciation des propositions s'effectuera au regard des critères suivants indiqués sans ordre particulier d'importance, et sans exhaustivité :

- respect des orientations programmatiques notamment en termes de typologie de bâti, d'intégration paysagère et urbaine,
- condition de financement de l'opération et proposition d'optimisation (niveaux de finition détaillés),
- méthodologie de réalisation de l'opération (mode opératoire, conditions d'association de l'Agglomération dans la conception du projet et sa commercialisation),
- calendrier prévisionnel de réalisation,
- termes et conditions d'acquisition des terrains.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque se réserve la possibilité de procéder à des auditions.

4.6 Présentation des propositions

4.6.1 Contenu

Le présent appel à projet doit permettre à l'Agglomération de retenir le preneur pour la réalisation du lot 1.2 Nord de la ZAC Aritxague Melville Lynch, à partir :
- d'une description du programme immobilier proposé, précisant le détail de la surface de plancher développée, l'emprise des volumes et l'organisation de l'espace ;
- d'un bilan d'opération (cf grille à remplir en annexe 1) précisant les conditions de financement de l'opération et des pistes d'optimisation ;
- de propositions de méthodologie de réalisation ;
- le mode de gestion ultérieure envisagé (gestion des espaces communs notamment) ;
- d'un engagement sur le niveau de finitions et le principe d'organisation fonctionnelle du programme (espace de travail, stockage, possibilité d'extension, modularité…) ;
- d'un calendrier prévisionnel de l'opération ;
- la confirmation ou discussion des orientations fixées par l'aménageur et l'équipe de MOE dans les présents documents ;
- des termes et conditions d'acquisition des terrains.

Les réponses, comprenant les éléments ci-avant exposés, seront fournies en 1 exemplaire papier et 1 exemplaire sur support numérique (sous les formats courants).

Dans le cas de figure où aucune réponse ne satisferait les conditions requises, la Communauté d'Agglomération Pays Basque se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projet.

4.6.2 Remise des propositions

La date limite de réception des propositions est fixée au **15 juin 2023 <u>à 12h.</u>**
L'enveloppe contenant la réponse portera la mention suivante : «ZAC d'Aritxague-Melville Lynch – Appel à projet concessionnaire automobile - NE PAS OUVRIR ».
Les réponses seront remises, en 1 exemplaire papier **<u>et</u>** en version dématérialisée (CD ou clé USB) soit :

- sous la forme de pli recommandé avec accusé de réception, à l'adresse postale :
  M. le président de la Communauté d'agglomération Pays Basque – Mission aménagement
  15, avenue Foch
  CS 88 507
  64 185 Bayonne Cedex
- ou remises en main propre contre récépissé à l'accueil de l'Hôtel d'Agglomération à l'adresse suivante :
  Communauté d'agglomération Pays Basque
  15, avenue Foch
  CS 88 507
  64 185 Bayonne Cedex

Les propositions arrivées hors délais ou incomplètes ne seront pas examinées.
L'Agglomération Pays Basque se donne toute liberté pour de ne pas donner suite au présent appel à projet.

Contacts :
Les éventuelles questions devront être transmises par courriel ou courrier à la personne suivante **avant le 2 juin 2023**.

Pour toute question relative à l'appel à projet :
Emilie LAY
Direction du développement économique
e.lay@communaute-paysbasque.fr

Liste des annexes :

- **Annexe 1** : Plan de lot 1.2
- **Annexe 2** : Cahier des charges de cession de terrains et ses annexes *(annexe 1 : tableau de limites de prestations ; annexe 2 : Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales + fiche de lot, annexe 3 : Cahier des charges particulier à chaque lot)*
- **Annexe 3** : Etudes Géotechniques
- **Annexe 4** : Etude de Potentiel ENR

Annexe 1 : Plan du lot 1.2

Document distinct

Annexe 2 : Cahier des Charges de Cession de Terrains de la ZAC et ses annexes

Document distinct

Annexe 3 : Etudes Géotechniques

Document distinct

Annexe 4 : Etude potentiel ENR

Document distinct