



ZAC d'Aritxague-Melville Lynch
Communes d'Anglet et Bayonne

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

Phase candidature

Date limite de réception des candidatures : le 13 juillet 2017 à
12h00

1	DESCRIPTION DE L'OPERATION	3
1.1	LE CONTEXTE ECONOMIQUE ET URBAIN	3
1.1.1	<i>Le contexte économique : une réponse à une insuffisante offre foncière à vocation économique ...</i>	3
1.1.2	<i>Le contexte urbain : un site central dans l'agglomération</i>	3
1.1.3	<i>Le calendrier de la ZAC</i>	5
1.2	CARACTERISTIQUES DU SITE : UN PARTI PRIS D'AMENAGEMENT AFFIRME.....	5
1.3	CONSTRUCTIBILITE DU LOT CONCESSIONNAIRE NORD.....	8
2	MODALITE DE L'APPEL A PROJET	8
2.1	DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET	8
2.1.1	<i>Gouvernance</i>	8
2.1.2	<i>Un appel à projet en deux phases</i>	8
2.2	SELECTION DU CANDIDAT	9
2.2.1	<i>Structure et composition du candidat</i>	9
2.2.2	<i>Sélection des candidatures</i>	9
2.2.3	<i>Sélection de l'appel à projet</i>	9
2.3	PRESENTATION DES CANDIDATURES.....	9
2.3.1	<i>Contenu</i>	9
2.3.2	<i>Remise des candidatures.....</i>	9

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 à destination d'un public de concessionnaires autos-motos.

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.

- 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, pressenti pour accueillir des **concessionnaires autos-motos**,
- **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 ;
- 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

1.3 Constructibilité du lot concessionnaire nord

Le lot 1.2 devrait permettre de développer environ **4 200 m² SP**.

La volumétrie des bâtiments envisagée sur ce lot Concessionnaire Nord peut atteindre un **niveau R+2**.

2 MODALITE DE L'APPEL A PROJET

2.1 Déroulement de l'appel à projet

2.1.1 Gouvernance

Le présent appel à projet est engagé par la Communauté d'Agglomération Pays Basque, propriétaire du terrain et aménageur de la ZAC d'Aritxague-Melville Lynch.

Le candidat retenu sera sélectionné par un comité de pilotage présidé par le Président de l'Agglomération ou son représentant, et composé notamment d'élus et de techniciens de l'Agglomération.

2.1.2 Un appel à projet en deux phases

Le présent appel à projet se déroulera en **deux phases**, à l'issue desquelles un ou un groupement de preneur(s) sera sélectionné. **Aucune proposition n'est à produire à ce stade de l'appel à projet.**

Etape 1 : Candidature

Chaque candidat ou groupement de candidats, s'associant les compétences de l'architecte de son choix, fournira un dossier de présentation de sa ou ses structure(s) et des références équivalentes les plus récentes de l'architecte.

Etape 2 : Propositions

A l'issue de l'étape de candidature, **des structures admises à faire des propositions seront désignés** pour s'exprimer conformément au cahier des charges qui leur sera communiqué dans un second temps.

L'Agglomération indique qu'aucune indemnité ne sera versée aux promoteurs admis à présenter des propositions.

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

L'appel à projet se déroulera selon le **calendrier indicatif** suivant :

	Etapes	Calendrier indicatif
1^{ère} phase	Lancement phase de candidature de l'appel à projet	15 juin 2017
	Date limite réception	13 juillet 2017
	Choix de candidats admis à présenter des propositions	27 juillet 2017
2^{ème} phase	Lancement de la phase propositions de l'appel à projet	3 août 2017
	Date limite de questions à la MOA	17 août 2017
	Date limite de réponse de la MOA	24 août 2017

Date limite de dépôt des propositions	31 août 2017
Sélection du candidat par le comité de pilotage	14 septembre 2017
Délibération du Conseil Communautaire sur la cession du bien	Fin septembre 2017

2.2 Sélection du candidat

2.2.1 Structure et composition du candidat

Le présent appel à projet vise la désignation d'un candidat/groupement de candidats¹ pour la **conception et construction d'un lot concessionnaire autos-motos** sur la ZAC d'Aritxague-Melville Lynch. Il assurera *a minima* **l'acquisition du terrain, l'obtention des autorisations administratives, la maîtrise d'ouvrage des aménagements et de la construction.**

Dans le cadre de sa/leur réponse, il(s) s'adjoindra/s'adjoindront les compétences d'un architecte pressenti par le(s) preneur(s) pour assurer, pour son/leur compte la conception et la réalisation du projet.

Le(s) preneur(s) pourra/pourront s'adjoindre toute compétence technique jugée nécessaire.

2.2.2 Sélection des candidatures

Les candidatures reçues seront examinées par la Communauté d'Agglomération Pays Basque sur la base des **références produites**, des **compétences** et des **moyens**.

2.2.3 Sélection de l'appel à projet

Les propositions seront analysées conformément à ce qui sera indiqué dans le cahier des charges de la seconde phase qui sera remis aux candidats admis à présenter leurs propositions.

La collectivité se garde la possibilité d'auditionner les candidats à l'issue de cette analyse.

2.3 Présentation des candidatures

2.3.1 Contenu

Les éléments suivants devront être présentés, fournis en 1 exemplaire papier et 1 exemplaire sur support numérique (sous les formats courants) :

- un dossier de présentation des structures, indiquant les effectifs, les CV du personnel qui serait affecté à cette opération et les moyens matériels mobilisables. Ce dossier comportera également l'indication du chiffre d'affaires global des structures. Dans le cas d'un redressement judiciaire, le dossier joindra copie du ou des jugements prononcés à cet effet.
- des références les plus récentes, propres à chacun des architectes, sur des programmes de taille similaire et de contexte comparable à la présente opération, et que le candidat juge les plus pertinentes.

2.3.2 Remise des candidatures

La date limite de réception des candidatures est fixée au **13 juillet 2017 à 12 heures**.

L'enveloppe contenant la candidature portera la mention suivante : « **ZAC d'Aritxague-Melville Lynch – Appel à candidature concessionnaire auto-moto - NE PAS OUVRIR** ».

Les candidatures seront remises, en 1 exemplaire papier **et** en version dématérialisée (CD ou clé USB) soit :

¹ Dans le souci d'optimiser la consommation foncière, les réponses groupant plusieurs acteurs et donc plusieurs enseignes sont autorisées.

- sous la forme de pli recommandé avec accusé de réception, à l'adresse postale :
M. le Président de la Communauté d'Agglomération Pays Basque
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.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque se donne toute liberté de ne pas donner suite au présent appel à projet.

Contacts :

Les éventuelles questions devront être transmises par courriel ou courrier aux personnes suivantes **avant le 4 juillet 2017 à 18h00** :

Pour toute question relative au terrain ou aux modalités d'implantation du projet :

Delphine BUTET MOHORADE

Mission aménagement

D.Butet@communaute-paysbasque.fr

Pour toute question relative à l'appel à projet:

Elodie PLANCHENAUT

Direction du développement économique

e.planchenault@communaute-paysbasque.fr