



MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE A LA REALISATION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN

Cahier des charges

Opération concernée :

Projet urbain « Foch »

Pouvoir adjudicateur :

Ville de Saint-Jean-de-Luz
Hotel de Ville – 2 Place Louis XIV
64 500 SAINT JEAN DE LUZ

Responsables du dossier :

Séverine Niquet/ Robin Dubarbier

I - PREAMBULE

a) Le contexte général

Saint-Jean-de-Luz est une commune littorale située à une vingtaine de kilomètres de la frontière espagnole. Membre de la communauté d'agglomération Pays basque nouvellement créée au 1^{er} janvier 2017, elle compte 13 980 habitants.

Saint-Jean-de-Luz se situe au bord de l'océan, à l'embouchure de la Nivelle. La ville s'est implantée dans une baie formant un port naturel.

Saint-Jean-de-Luz occupe la rive droite de la Nivelle et fait face à Ciboure situé sur l'autre rive. La rivière forme la limite communale.

L'histoire de la ville est liée depuis ses origines à la vie du port (pêche, commerce..), à l'activité agro-pastorale développée sur les collines, aux relations entre la France et l'Espagne et au passage le long de la côte (chemin côtier, route royale, chemin de fer, RN puis autoroute...).

La ville de Saint-Jean-de-Luz est une station balnéaire d'importance lors de la saison estivale. La ville profite également toute l'année d'un tourisme de proximité dû à son animation commerciale continue et à plusieurs infrastructures essentielles (thalassothérapie, casino, golf, ...).

Depuis plusieurs années, la municipalité mène une politique ambitieuse d'aménagement urbain visant à redynamiser le centre-ville tout en préservant son identité et son caractère : aménagement du parvis des halles, aménagement de l'îlot des Erables, implantation d'un nouvel office du tourisme, création du parking souterrain « cœur de ville »,

La commune de Saint-Jean-de-Luz envisage aujourd'hui le renouvellement urbain d'un secteur du centre-ville identifié dans le plan joint (annexe 1) et dénommé « îlot Foch ». D'une superficie totale de 12 500 m², le périmètre d'étude peut être qualifié de secteur de transition entre zones historiques (centre-ville et équipements touristiques), d'activité (espace portuaire) et résidentielles (Urdazuri).

Vécu et identifié comme un secteur d'activités, les aménagements alentours ont favorisé des utilisations pratiques et ont consommé les espaces sans les qualifier réellement. Aujourd'hui les « vides » ont été traités en parking, en voirie, en square.... Les mutations foncières à venir dans ce secteur soulèvent des questions sur le visage que la commune souhaite donner à Saint-Jean-de-Luz par cette entrée depuis Ciboure.

La requalification de ce secteur stratégique du centre-ville – de par son positionnement et son potentiel de renouvellement urbain et paysager - s'inscrira en continuité des aménagements déjà réalisés autour des « halles » et de l'îlot « Les Erables ». La commune présente la volonté de maîtriser les évolutions dans le secteur, tant en termes de programmation que de calendrier.

Au sein de ce périmètre, un promoteur a acquis un bien sur terrain propre (l'ancien garage « Lamerain ») et un autre promoteur l'acquisition de l'immeuble « Fraysse »

contiguë de ce premier bâtiment. Ces deux promoteurs se sont associés pour développer un projet dépassant les strictes limites de leur propriété.

Par ailleurs, la ville de Saint Jean de Luz a commandité la réalisation d'une étude d'urbanisme proposant une double approche socio-économique et urbaine.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude a montré la diversité des usages (habitants, commerçants, pêcheurs, touristes et clients de commerce, utilisateurs des services de la mairie, ...) et les conflits d'usage existants dans ce secteur. Il a aussi relevé un surdimensionnement en matière de voirie et d'espaces dédiés au stationnement au regard des besoins. Ce diagnostic s'est attaché à analyser la problématique des différents espaces inclus dans le périmètre d'étude, espaces qui, aujourd'hui, ne forment pas une entité unique mais un espace morcelé.

L'étude urbaine, aujourd'hui achevée, a permis de définir le périmètre précis d'intervention et des grands principes d'aménagement urbain.

Le montage opérationnel, technique et juridique du projet d'aménagement doit aujourd'hui être réalisé conformément aux grands principes d'aménagement validés par l'étude d'urbanisme.

Pour la mise en œuvre opérationnelle, la municipalité souhaite confier à un prestataire spécialisé une analyse juridique qui devra aboutir à l'identification du meilleur montage opérationnel permettant la réalisation de ce projet d'aménagement urbain.

b) Le contexte urbain

La municipalité a commandité en 2013 la réalisation d'une étude urbaine proposant des grands principes d'aménagement sur le secteur. Cette étude est aujourd'hui achevée et des grands principes d'aménagement validés.

Les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans le secteur d'étude sont régies par :

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur**

La dernière révision générale du document a été approuvée le 28 Juillet 2006. Depuis, le document a été modifié à diverses reprises. La dernière modification a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 31 Mai 2013. Une procédure de Révision Générale du PLU est en cours. Le secteur « îlot Foch » est situé en zone UA (« centre ancien ») du PLU.

- **Le Site Patrimonial Remarquable (SPR), anciennement Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)**

Une AVAP a été créée en 2011 afin d'assurer la préservation et devenir du patrimoine luzien au niveau architectural et paysager au sein de plusieurs quartiers de la ville. L'AVAP a été modifiée (Modification N°1) par Délibération du Conseil Municipal le 10 Juillet 2015. L'enjeu de la modification du document portait notamment sur une

meilleure conciliation entre protection du patrimoine urbain et paysager des quartiers inscrits et renouvellement urbain de certains secteurs – enjeu des politiques urbaines impulsé par l'Etat et le « Grenelle de l'Environnement ».

L'îlot Foch est localisé dans le secteur « ville historique » (secteur 1) de l'AVAP, au sein d'un « secteur de projet » défini dans le cahier des règles et le rapport de présentation de l'AVAP.

Les autres servitudes impactant le secteur sont précisées en annexe du PLU. Il s'agit en particulier du PPR Inondation Nivelles et submersion marine (en cours d'élaboration) et de la zone de bruit due à la proximité de la RN10.

II - OBJECTIFS DE LA MISSION

a) Les objectifs

L'objet de la présente consultation concerne :

- La réalisation des différentes études complémentaires techniques, urbanistiques et paysagères nécessaires à la procédure d'aménagement opérationnelle en affinant les propositions d'aménagement validées dans le cadre de l'étude urbaine finalisée ;
- L'assistance au maître d'ouvrage dans la procédure réglementaire à mettre en place pour l'aménagement du secteur, mais également dans la réalisation des études opérationnelles ;
- L'assistance au maître d'ouvrage dans le montage financier du projet ;
- La réalisation de toute autre opération nécessaire à la réalisation de cette mission, notamment en cas de changement de législation dans les différents domaines concernés ;
- La participation à toutes réunions nécessaires à la conduite du projet, y compris leur organisation et leur compte-rendu ;
- La définition des modalités de la concertation dans le cadre de la procédure réglementaire définie ; ...

La mission comporte deux phases détaillées à l'article III.

b) La définition du projet d'aménagement urbain

1. Le périmètre de projet

Le périmètre du projet urbain d'ensemble est modélisé dans l'annexe jointe au présent cahier des charges (annexe 1). Le périmètre comprend en particulier : l'îlot « Foch », la place « Foch », l'emprise publique du parking « Jaulery », une partie de la « façade portuaire ».

2. Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'étude urbaine

Le projet tel qu'il est envisagé par la commune doit permettre le renouvellement urbain du secteur composé de :

- **L'îlot Foch ou « îlot Lamerain »**, constitué de deux éléments bâtis distincts (un immeuble R+2 à la pointe de l'îlot comportant des commerces, et un hangar désaffecté au Sud de l'îlot), constitue l'élément déclencheur de la rénovation du secteur. Le diagnostic a montré que sa reconstruction offrait l'opportunité de reconstituer l'alignement du front bâti marquant la limite Sud du centre ancien, moyennant la suppression du parking public qui jouxte l'îlot au Sud et qui, aujourd'hui, crée un creux dans cet alignement. Le renouvellement urbain de l'îlot Foch a été étudié en intégrant la suppression du rond-point du port.
- **La place Foch**, qui jouxte l'îlot, aujourd'hui dédiée au stationnement ; fait jugé préjudiciable à l'animation du secteur.
- Le **parking Jaulery**, propriété privée de la commune, constitue actuellement un espace entièrement dédié à l'automobile avec 25 emplacements de stationnement de surface ;
- Une partie de la **façade portuaire** d'une superficie totale de 6 700 m², espace aujourd'hui dédié en grande partie à l'automobile (voirie).

L'annexe 2 précise les emprises foncières de ces 4 entités définies afin de faciliter la compréhension de périmètre d'étude global.

3. Les principes d'aménagement validés dans le cadre de l'étude urbaine

Au regard du diagnostic établi et à l'issue de la concertation publique préalable engagée par la municipalité au cours du 2^{ème} semestre 2016, des orientations stratégiques pour l'aménagement urbain du secteur ont été retenues :

- La réalisation de logements (logements en accession privée/ logements locatifs sociaux) et d'activités commerciales sur l'« îlot Foch », au regard du potentiel de renouvellement urbain offrant ce secteur (dont une partie est considérée « en friche ») et les injonctions de l'Etat afin de favoriser le développement en tissus urbains existants. Le projet immobilier devra respecter les règles déjà existantes dans le PLU et l'AVAP pour la hauteur de construction et respecter le principe d'alignement des façades. Le projet immobilier global devra également intégrer un espace d'animation.
- La requalification des espaces publics et en particulier de la place « Foch », par la disparition du stationnement de surface existant sur ce secteur. L'objectif de la commune est de proposer un aménagement public ouvert de qualité, dont la programmation urbaine et paysagère devra être étudiée. L'aménagement public réalisé devra permettre l'installation provisoire d'activités économiques et festives démontables, en particulier sur le périmètre de la place Foch.
- La déviation du boulevard Victor Hugo vers la rue Marion Garay, laquelle devra être réaménagée, afin d'ouvrir un espace piéton entre la rue Foch et le port. Cet

aménagement implique également la suppression du rond-point situé à proximité du quai portuaire ;

- L'aménagement d'un parking souterrain permettant de compenser la perte des places publiques de stationnement aérien actuelles sur la place « Foch », d'augmenter si possible l'offre publique pour anticiper la future piétonisation du centre ancien et de répondre aux besoins générés par la création des bâtiments et équipements qui seront construits. Ces places devront être intégrées dans un parking mixte public/privé d'une capacité totale souhaitée d'environ 500 places. Toutefois, cette donnée est susceptible d'évoluer en fonction des contraintes et études de sol. Le dimensionnement de ce parking reste donc à ce jour à préciser.

Le projet devra tenir compte de la politique de mobilité douce future développée par la Ville. En effet, dans le cadre du projet Ederbidea en collaboration avec d'autres partenaires et cofinancé par le fonds FEDER (POCTEFA), par le Conseil régional Nouvelle Aquitaine et le Conseil Départemental des Pyrénées-Atlantiques, la Municipalité s'est engagée avec d'autres maîtres d'ouvrage public dans la poursuite du développement du vélo. Ce projet se traduira notamment par l'aménagement de pistes cyclables dans le centre-ville de la Commune : boulevard Victor Hugo et l'îlot Foch. Le projet d'aménagement urbain de l'îlot Foch proposé par le candidat devra donc prendre en compte cette politique de déplacement.

Il convient de noter que le projet pourra être réalisé en plusieurs phases tout en prenant en compte l'équilibre budgétaire de l'ensemble de l'opération.

III – CONTENU ET ORGANISATION DE LA MISSION

L'étude se déroulera suivant les 2 phases écrites :

Phase 1 :

Les études préalables se feront sur la base de l'étude urbaine réalisée par le cabinet « *Chemin Faisant* » et du bilan de la concertation publique réalisé par le cabinet « *Neorama* » en affinant certains points si nécessaire.

Cette première phase consistera à analyser les différents outils juridico-urbanistiques permettant la réalisation du projet d'aménagement urbain dont les grandes lignes sont définies à l'article II.3, notamment les montages contractuels complexes du projet (aménagement parking souterrain, ..).

Le prestataire devra lister les outils pouvant être mis en œuvre pour parvenir à la réalisation des objectifs de la commune, en étudier les avantages et les inconvénients et, au regard de cette analyse, proposer le meilleur outil opérationnel.

Chaque outil devra être analysé des points de vue de la maîtrise publique de l'opération, du calendrier, du budget et de tout autre critère qui paraîtra pertinent au prestataire.

Phase 2 :

En fonction de l'outil retenu, le prestataire accompagnera la commune dans le choix de l'aménageur qui sera chargé de la définition et de la réalisation de ce projet.

Cette assistance à maîtrise d'ouvrage se traduira par la définition des procédures à mettre en œuvre, par la rédaction de l'ensemble des documents nécessaires à ces procédures, le cas échéant par l'analyse des offres des candidats des procédures retenues, par l'accompagnement de la commune lors de la négociation mais également pour mener à bien la concertation règlementaire.

A. Concertation

Conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme, le prestataire assistera le maître d'ouvrage afin de respecter la législation en vigueur. A ce titre, une concertation préalable a été réalisée, dont le bilan est accessible sur le site de la mairie (www.saintjeandeluz.fr). Le cas échéant, en cas de concertation règlementaire rendue nécessaire par le projet, le candidat constituera tous dossiers utiles, voire animation de réunions au besoin.

B. Etudes urbaines

1. Etude d'aménagement

Les propositions d'aménagement (voie, réalisation des espaces publics, ...) doivent faire l'objet d'une étude de faisabilité technique et de présentation de dossiers au stade « avant-projet ».

Une programmation précise des espaces et équipements publics doit être réalisée, intégrant notamment les contraintes en matière de réseaux.

2. Estimatif financier

Le programme de travaux résultant des différentes études fera l'objet d'une estimation financière détaillée (investissements et fonctionnement induits). Le titulaire du marché procédera à l'actualisation périodique du programme jusqu'à la procédure de réalisation opérationnelle.

Il devra prévoir le programme des équipements et espaces publics de l'opération et le mode de financement détaillé envisageable pour chacun d'eux.

Il fixera les modalités prévisionnelles de financement de l'opération, échelonnées dans le temps.

3. Dossier technique

Le prestataire réalisera un rapport écrit explicitant le projet urbain retenu, fixant le programme des équipements et espaces publics à réaliser et les estimations financières de l'opération pour l'aménageur (ville).

Ce rapport sera accompagné des plans résultant des différentes études architecturale, paysagère et technique (plan d'aménagement, plan des différentes tranches d'aménagement, plan de paysagement, plan de voirie et réseaux, ...).

IV – SUIVI ET DELAIS DE LA MISSION

a) Calendrier prévisionnel

La mission doit permettre de mettre en œuvre l'ensemble des objectifs décrits ci-dessus (II) et ce sur une durée contractuelle.

Le délai de réalisation est estimé à 18 mois (hors temps de validation).

Le délai des études préalables (phase 1) sera arrêté en concertation avec le titulaire du marché dans les deux mois qui suivront la notification de son marché, sans que ce délai ne puisse excéder 12 mois.

À la vue de la durée de la mission dans le temps, le maître d'ouvrage par voie d'avenant pourra apporter des compléments ou des modifications à cette mission dès lors que son équilibre financier n'est pas modifié fondamentalement.

b) Contenu de l'offre

1. Objet de l'étude

Le candidat devra établir une proposition d'étude répondant aux objectifs de la consultation. Il précisera la démarche employée et ses avantages pour permettre l'atteindre les objectifs de l'étude.

2. Moyens

Le candidat exposera sa méthode de travail.

Il listera les moyens humains (interlocuteur principal, compétences de l'équipe, ...) et les moyens techniques employés pour la réalisation de cette mission.

Il participera à toutes les réunions nécessaires aux présentations publiques.

Il produira un planning opérationnel détaillant chacune des études ou prestations à réaliser.

Ainsi, le bureau d'études devra présenter de manière très précise dans son offre :

- Le nombre de réunions prévu,
- Le nombre de rencontres prévu,
- Le nombre de jours de travail de terrain prévu,
- Le mode d'animation des réunions : qui invite, qui anime, qui rédige le compte-rendu, ...
- Le chiffrage détaillé pour chaque phase de la mission.

Profil de l'équipe

L'équipe doit avoir des compétences en termes de management de projet, de conduite d'opérations, d'assistance à maîtrise d'ouvrage, de projets complexes et des connaissances approfondies dans le montage d'opérations publiques.

La connaissance des procédures juridiques attachées à ce processus est indispensable.

Elle peut s'entourer le cas échéant d'autres compétences utiles à la réalisation de sa mission.

Compte tenu de la nature de la mission, l'équipe doit présenter et justifier sa composition et ses compétences dans les domaines demandés.

De manière générale, l'équipe doit se montrer compétente dans les domaines suivants : aménagement urbain, urbanisme réglementaire et procédures juridiques, espaces publics, VRD, économie de l'aménagement.

3. Remise des offres

Les bureaux d'étude adresseront leurs propositions d'intervention suivant les indications reprises dans le règlement de consultation.

4. Qualité et précisions des études

Le bureau d'études prendra toutes dispositions de manière à garantir le respect des décisions du maître d'ouvrage indiquées dans les comptes rendus de réunions de travail.

Le maître d'ouvrage se réserve le droit d'effectuer un contrôle extérieur sur la qualité des études réalisées. S'il s'avérait que cette étude n'était pas conforme à la législation et aux règles de l'art, le titulaire du marché s'engage à la compléter ou corriger à ses frais et sans prolongation des délais contractuels d'exécution et à fournir au maître d'ouvrage les dossiers complets corrigés.

5. Modalité de remise des documents

Le prestataire s'engage à fournir au maître d'ouvrage, en cours ou en fin d'étude, sur simple demande :

- Toutes les correspondances écrites, reçues ou produites par le titulaire dans le cadre de ses missions ;
- Tous les originaux des plans, et pièces produites
- Tous les documents faisant référence à du texte ou à un tableur seront à fournir au format Windows, .doc, .ppt ou .xls
- Toutes les données vectorielles seront à transmettre au format SIG (.tab et .mif, au format .dwg et .dxf., et devront se conformer à la charte graphique D.A.O. du maître d'ouvrage.
- L'ensemble de ces documents, compatible PC, ne sera en aucun cas protégé.

- Lors de la constitution du CD-ROM, tous les fichiers correspondant aux différentes phases de l'étude ou du projet seront conformes aux documents papiers intermédiaires, c'est-à-dire aux mêmes caractéristiques de mise en page, police, couleurs, ect...
- Le CD-ROM devra être structuré de manière cohérente et comporter une nomenclature ; les fichiers devront avoir des noms explicites.

Un dossier provisoire en version word sera adressé par courrier électronique au maître d'ouvrage à chaque étape importante de l'avancement des études et, le cas échéant, sur demande du maître d'ouvrage, avant chaque réunion. Le MO transmettra ses commentaires et questions sous quinzaine, le prestataire apportera les éléments de correction ou d'éclaircissement également sous quinzaine.

La commune de Saint-Jean-de-Luz se réserve le droit de reproduction des documents reçus.

La charte graphique de la commune de Saint-Jean-de-Luz devra être utilisée, elle sera fournie en début de mission.