



Maître d'Ouvrage

**VILLE D'ANGLET**

Hôtel de Ville  
Rue Amédée Dufourg  
64600 ANGLET

MANDATAIRE

**Société d'Équipement des Pays de l'Adour**

2 allée des Platanes  
BP 18385  
64183 BAYONNE

Projet d'aménagement d'un éco-quartier  
sur la plaine du Maharin à Anglet  
Marché d'Études de Définition

**CAHIER DES CHARGES**

MARCHE de DEFINITION N°

**TITULAIRE :**

MAI 2009

## Préambule

La Société d'Équipement des Pays de l'Adour (S.E.P.A.) est mandatée par la Ville d'Anglet, pour la conduite d'études de faisabilité, en vue de l'aménagement d'un éco-quartier sur la « plaine du Maharin ».

La plaine du Maharin, située entre la Butte aux Cailles et le Quartier de Montbrun, est traversée par le ruisseau du Maharin et constitue aujourd'hui une friche sans valeur, faite en partie de boisements et de remblais.

La ville d'Anglet souhaite requalifier cet espace et le valoriser afin d'en faire un cœur de quartier vivant, respectueux de l'environnement et accessible à tous, par le biais d'un aménagement de qualité.

Il constituera un élément complémentaire et indissociable des quartiers avoisinants, formant une nouvelle centralité en cohérence avec le caractère multipolaire de la ville d'Anglet.

Représentant une superficie totale de plus de 9 hectares, ce nouveau quartier se veut exemplaire à tous points de vue et devra faire l'objet d'une réflexion au cœur de laquelle se trouveront les futurs habitants et les riverains.

Ce projet s'appuie sur les trois piliers du développement durable, et cristallise les enjeux économiques, sociaux et environnementaux forts, visant notamment à :

- offrir une palette de logements confortables, économes et accessibles à tous (du locatif social à l'accession libre) ;
- privilégier les économies d'énergies ;
- favoriser le recours aux énergies renouvelables, tant pour les logements que pour les équipements publics ;
- encourager l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement ;
- favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du quartier ;
- privilégier les déplacements doux au sein du quartier et alentour ;
- faire participer les habitants et riverains à la définition d'éléments du programme à leur traduction urbaine.

Au-delà de ces objectifs incontournables, ce projet devra aussi et surtout considérer deux problématiques centrales :

- la gestion des eaux pluviales, qui sont aujourd'hui une véritable nuisance pour les habitants du quartier, mais qui pourraient s'avérer un formidable levier dans l'aménagement futur de la plaine du Maharin ;
- l'organisation des modes de déplacement et du stationnement, tant au cœur du Maharin que dans les rues et quartiers alentours.

La création d'un quartier ex-nihilo sur un site naturel contraint, mais au fort potentiel, suscite de nombreuses questions, quant au choix de la programmation, à la faisabilité réelle du projet et aux modalités de réalisation.

Face à ces enjeux et dans l'intention de réaliser un projet fort et exemplaire, la Ville d'Anglet, dans le cadre de sa mission, souhaite mettre en œuvre un Marché d'Études de Définition.

Cette procédure vise à explorer les différentes possibilités offertes par le site, et les différentes options envisagées par les équipes sélectionnées pour la formulation et la transcription spatiale des objectifs fixés.

**Le présent cahier des charges a pour objet de préciser les missions confiées aux équipes, les attendus, les conditions et modalités d'intervention de celles-ci, pour un projet cohérent et harmonieux, favorisant une véritable vie de quartier.**

## 1 – Objet de la Mission

La mission des titulaires du marché consiste à assister la Ville d'Anglet dans la transcription spatiale des éléments de programme définis en concertation avec l'ensemble des parties prenantes (le maître d'ouvrage, la SEPA mandataire, les habitants et représentants d'associations, ...), dans le respect des objectifs fixés par la Collectivité.

Les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre du marché de définition sont notamment :

- définir la programmation du projet ;
- intégrer une démarche environnementale forte dans toutes les étapes du projet, depuis la réflexion du projet jusqu'à sa formalisation ;
- s'inscrire dans des démarches de concertation pour connaître les besoins de chaque acteur et y répondre au mieux (besoins en équipements publics, en commerces, en logements, etc.).

**La mission sera décomposée en deux phases successives consistant :**

- **Phase 1 : mettre au point les composantes programmatiques du projet ;**
- **Phase 2 : traduire ce programme dans l'espace.**

La stratégie générale consistera en la transcription des éléments de programmation fixés en concertation avec la ville d'Anglet, la SEPA et les acteurs sociaux-économiques du quartier. La définition de la programmation se fera par le biais de réunions avec les divers acteurs concernés, et le rendu sous forme d'éléments graphiques, de dossiers écrits, et autres supports qui sembleront appropriés à la bonne compréhension du projet, par l'ensemble des parties prenantes.

## 2 – Contenu de la Mission

Le présent marché vise à confier plusieurs missions, de nature différentes mais indissociables, qui assureront une bonne intégration et une prise en compte des objectifs fixés par la commune d'Anglet, pour la réalisation de ce projet qui se veut être un projet exemplaire, reproductible et souple à la fois.

### 2.1. - Programmation

Une des premières missions des prestataires sera de procéder à la définition de la programmation du projet d'éco-quartier.

En effet le travail de programmation se fera durant les trois premiers mois du marché de définition : les équipes devront, en concertation avec l'ensemble des parties prenantes procéder à la définition des éléments qui composeront le projet.

Les prestataires devront ainsi réfléchir aux besoins en termes :

- d'équipements publics ;
- de logement ;
- de voirie et réseaux ;
- d'espaces publics ;
- d'activités ;
- ...

Les premiers éléments de programme envisagés sont les suivants :

- aménagement et mise en valeur hydraulique du ruisseau du Maharin, sur un linéaire de 600m environ ;
- création de pièces d'eau et d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ;
- renforcement de l'habitat à caractère social ;
- création d'espaces naturels d'agrément et d'aires de jeu spécifiques pour les enfants et habitants du futur éco-quartier ainsi que des quartiers alentours ;
- création d'un équipement structurant pour le quartier (maison de quartier ou des associations, ...), dans une démarche type HQE ;
- création d'une crèche ou d'une antenne du centre de loisirs de Baroja ;
- création de liaisons douces (piétonnes et cyclables), le long du Maharin dans un axe est-ouest, et en lien avec les connexions nord-sud, notamment vers les zones résidentielles et vers la forêt du Pignada ;
- l'implantation de commerces de proximité.

La première phase du marché de définition permettra de préciser les caractéristiques de l'ensemble des éléments de programme, leur dimensionnement, leur nature, l'usage auquel ils sont destinés, les publics visés ...

Le maître d'ouvrage et son mandataire, sur ces bases, arrêteront un programme définitif qui servira de socle aux projets développés dans le cadre de la deuxième phase des études de définition.

## **2.2. – Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU)**

Dans le cadre de cette étude de faisabilité, la Ville d'Anglet souhaite intégrer les problématiques environnementales et énergétiques, au-delà de ce que prévoit la loi, en adoptant l'Approche Environnementale de l'Urbanisme dans la présente étude de faisabilité.

Pour une meilleure efficacité et une meilleure intégration des enjeux environnementaux et énergétiques, la démarche AEU devra être intégrée le plus en amont possible dans le projet d'aménagement.

La démarche AEU porte sur les principaux thèmes qui suivent :

- choix énergétiques ;
- environnement climatique ;
- gestion des déplacements ;
- gestion des déchets ;
- environnement sonore ;
- gestion de l'eau ;
- biodiversité et paysages ;
- sites et sols pollués.

La démarche AEU permettra, en termes de problématiques environnementales et énergétiques :

- de révéler les potentialités et contraintes de la zone d'étude ;
- d'analyser les impacts liés au projet ;
- de définir des objectifs et préconisations ;
- de procéder à des choix d'aménagement et de les intégrer par la suite dans les documents réglementaires et contractuels ;
- de proposer des outils de mise en œuvre, d'évaluation et de suivi, par la constitution d'indicateurs, de tableaux de bord, de grilles d'analyse, ...

Les prestataires devront également montrer l'articulation de la mission AEU avec les autres missions confiées.

Cette prestation fera l'objet d'une assistance technique et méthodologique par l'ADEME dans le cadre d'une convention signée entre l'ADEME et la SEPA.

### 2.3. – Etude hydraulique, des réseaux et voiries

La question de l'**hydraulique** est une problématique particulièrement sensible sur le secteur Maharin ; en effet, le quartier est régulièrement victime d'inondations.

A la demande de la ville d'Anglet et afin d'endiguer ce phénomène, la Communauté d'Agglomération Bayonne-Anglet-Biarritz a commandé la création d'un bassin d'orage, en vue de réguler les eaux de pluie. Cet ouvrage sera accompagné du calibrage du pont rue des Acacias permettant ainsi un meilleur écoulement des eaux.

En ce sens les projets proposés par les prestataires devront prendre très au sérieux les problématiques d'hydraulique et prévoir les ouvrages nécessaires et adaptés à la régulation des eaux de ruissellement dues à l'imperméabilisation du site (élément non pris en compte dans le projet actuel de bassin d'orage).

Les équipes devront par ailleurs réaliser une étude des **réseaux** existants sur le secteur et préciser les modalités et possibilités techniques de raccordement.

### 2.4. – Participation à la concertation

Conformément à l'article L300-2 du code de l'urbanisme, la collectivité doit mettre en œuvre - pour toute opération d'aménagement modifiant sensiblement le cadre de vie - un programme de concertation à l'attention de l'ensemble des parties prenantes, avant d'arrêter le projet d'aménagement. Cet élément se fait d'autant plus essentiel dans le cadre d'un projet d'éco-quartier.

La concertation permet à la population de comprendre et de s'approprier la réflexion menée, sur la base d'éléments objectifs du projet. Ces réunions visent d'une part, l'information du public mais également le recueil des avis des personnes (physiques ou morales) présentes à ces réunions de concertation.

Dans cette dynamique, les équipes retenues devront également participer aux réunions de concertation pour une meilleure intégration des attentes et des craintes formulées par la population, dans le projet étudié.

Un marché d'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage de communication sera attribué à un prestataire tiers en vue, notamment, d'organiser la concertation lors des étapes clés des études :

- démarrage des études ;
- validation du programme ;
- validation de l'étude urbaine ;
- bouclage du dossier de lotissement ou de création ;
- fin d'instruction du dossier.

Les prestataires retenus pour le marché de définition devront bien sûr participer à ces réunions et devront de manière générale travailler en étroite collaboration avec l'agence de communication retenue, pour :

- transmettre des éléments nécessaires à la diffusion de l'information ;
- participer aux réunions de concertation et garantir leur bon déroulement ;
- intégrer au fur et à mesure les observations issues de ces réunions dans le projet qui se dessine.

### 2.5. – Economie du projet

Les équipes devront s'assurer de la viabilité économique du projet.

La Ville d'Anglet ne cherche pas à réaliser un projet unique en son genre, qui mobiliserait des financements spécifiques, mais bien au contraire un projet viable et reproductible, dont la pérennité sera assurée. En ce sens le

projet devra être réaliste et réalisable, d'un point de vue urbain, social, environnemental et sur le plan économique bien entendu.

Le coût des travaux envisagés sera donc mis en balance avec les réalités socio-économiques locales :

- charge foncière acceptable ;
- incidence de l'état hydrogéologique sur la structure des futurs bâtiments (logements collectifs, commerces,...), les fondations et leur surcoût éventuel ;
- part prévisible de logement social ;
- coût des équipements publics envisagés (maison de la vie locale, crèche, école, etc...)

## **2.6. – Représentation spatiale du projet**

Sur la base du programme défini à l'issue de la phase 1, la phase 2 devra déboucher sur une transcription graphique et écrite du projet, d'un niveau ESQUISSE.

La représentation graphique des éléments de programme devra révéler les principes d'organisation du projet :

- un plan de composition spatiale révélant la stratégie globale à adopter ;
- le partage et la typologie des espaces publics et privés ;
- les principes d'implantation du bâti ;
- l'organisation de la voirie et du stationnement ;
- ...

Un dossier écrit viendra argumenter le parti d'aménagement et les choix opérés. Ce document présentera également le détail des surfaces affectées à chaque élément, et proposera un chiffrage des réseaux et de l'aménagement des espaces et équipements publics.

Le projet présenté par chacune des équipes devra se présenter comme un projet cohérent et harmonieux, ancré dans son territoire et assurant une bonne intégration dans le paysage naturel et urbain.