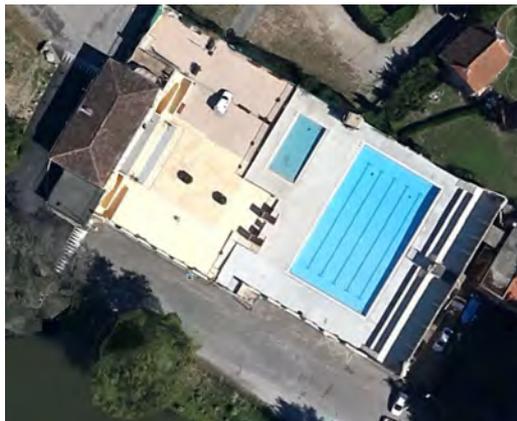




**CONCESSION DE SERVICE PUBLIC POUR LE RÉAMÉNAGEMENT ET  
L'EXTENSION DU PÔLE AQUALUDIQUE DU PAÏCHEROU**



**DOSSIER DE CONSULTATION**

**PIECE N°4.1**

**PROGRAMME GENERAL D'OBJECTIFS**

**Décembre 2016**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE : Cadrage de l'opération et objet du présent document</b> .....	3
<b>1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE LA PRESENTE OPERATION</b> .....	9
1.1 LE PATRIMOINE AQUATIQUE ACTUEL ET LES BESOINS DU TERRITOIRE .....	10
1.2 RECAPITULATIF ET CHRONOLOGIE DES DECISIONS.....	18
1.3 LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DU PROJET .....	22
1.4 ENJEUX GENERAUX : EVOLUTION DES EQUIPEMENTS AQUATIQUES .....	32
1.5 ENJEUX SPECIFIQUES ET VISION PROSPECTIVE .....	41
<b>2. PRESENTATION DU SITE DU PAÏCHEROU</b> .....	45
2.1 PRESENTATION GENERALE DU SITE .....	46
2.2 L'EXISTANT ET LE CONTEXTE ENVIRONNANT.....	52
2.3 LE PERIMETRE AFFECTE AU PROJET .....	58
2.4 DONNEES REGLEMENTAIRES ET CERTIFICAT D'URBANISME .....	60
2.5 AUTRES DONNEES URBANISTIQUES / CONTRAINTES ET SERVITUDES .....	62
2.6 LE « DOSSIER DE SITE » ANNEXE AU PROGRAMME .....	64
<b>3. LE PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION</b> .....	65
3.1 LES OBJECTIFS DU PROJET.....	69
3.2 LE CONCEPT GENERAL.....	85
3.3 LE PROGRAMME IMPOSE.....	90
3.4 LE PROGRAMME LIBRE.....	92
3.5 LE TABLEAU DES SURFACES.....	92
<b>4. CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES</b> .....	95
4.1 DETERMINATION DU TYPE D'ERP.....	96
4.2 LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR .....	98
<b>5. COÛT PRÉVISIONNEL INDICATIF ET SUBVENTION D'INVESTISSEMENT</b> .....	110
5.1 COÛT PRÉVISIONNEL TRAVAUX ET OPERATION.....	111
5.2 SUBVENTION D'INVESTISSEMENT ET COUT D'EXPLOITATION .....	113

# **PREAMBULE :**

## **Cadrage de l'opération et objet du présent document**

---

## **Un des axes majeurs du projet municipal, en réponse à des besoins importants de renouvellement de l'offre aquatique**

La Ville de Carcassonne a lancé depuis plusieurs années une réflexion relative à la réalisation d'un projet de pôle aqualudique, afin d'améliorer quantitativement et qualitativement l'offre aquatique disponible sur le territoire communal.

En effet, la Ville de Carcassonne possède et gère actuellement 3 équipements aquatiques particulièrement anciens, puisque leur âge respectif varie entre 39 et 57 ans :

- La piscine de Grazailles : rue du Moulin de la Seigne, construite en 1977 (39 ans) mais réhabilitée en 2013, équipée d'un bassin couvert de 25 x 12,5 m,
- La piscine du Viguiier : rue Emile Alain, construite en 1969 (47 ans), équipée d'un bassin couvert de 25 x 12,5 m,
- La piscine du Païcherou : Quai du Païcherou, construite en 1959 (57 ans), piscine plein air disposant de 2 bassins, l'un de 25 x 15 m, l'autre de 6 x 11 m.

Parmi ces équipements, seule la piscine de Grazailles a fait l'objet d'une lourde et récente réhabilitation (en 2013), permettant de justifier le maintien en exploitation de cet équipement. Les deux autres équipements sont vétustes et en fin de vie, tout du moins dans leur configuration actuelle.

Le patrimoine aquatique municipal, ainsi composé de 625 m<sup>2</sup> de bassins couverts, et de 441 m<sup>2</sup> de bassins extérieurs (utilisés seulement en période estivale) est vieillissant, ne permet pas d'accueillir un large public (absence de bassins de loisirs et de détente à vocation familiale et ludique, absence de bassins dédiés à la petite enfance ou encore à la balnéo) et présente un certain déficit en bassins couverts ou tout au moins en bassins utilisables à l'année.

**L'offre aquatique sur le territoire de la Commune est par conséquent limitée et très peu attractive pour le grand public.**

C'est une des raisons qui a poussé la Ville de Carcassonne à engager depuis 2014 une réflexion relative à la réalisation d'un projet de nouvel équipement aquatique.

La Ville de Carcassonne s'est donc interrogée :

- sur l'opportunité de la réalisation d'un nouvel équipement aquatique, permettant d'améliorer et d'élargir qualitativement son offre aquatique

actuelle, en réponse aux multiples besoins observés, mais aussi de générer une nouvelle attractivité,

- sur la complémentarité à mettre en place entre ce nouvel équipement et les équipements existants,
- sur le devenir de ces équipements existants (conservation, déconstruction, réhabilitation, etc...).

### **Une articulation avec le positionnement touristique de la Ville et la redynamisation du centre-ville**

Par ailleurs, la cité médiévale de Carcassonne est classée au patrimoine mondial de l'Unesco, générant la visite de plus de 2 millions de touristes annuellement.

Depuis 2002, le site de Carcassonne est répertorié parmi les grands sites français susceptibles de bénéficier d'une opération de maîtrise des flux touristiques et de restauration des sites dite « Opération Grand Site » (OGS).

Dans ce cadre, la Ville de Carcassonne a lancé un plan ambitieux de redynamisation du centre-ville, dont le double but est :

- de requalifier le secteur de « La Bastide », coeur historique de la Ville,
- de relancer la fréquentation touristique qui se stabilise ces dernières années et d'inciter les touristes à prolonger leur séjour à Carcassonne.

### **Le futur projet de pôle aqualudique s'intègre donc par conséquent dans cette perspective de redynamisation du centre ville.**

Aussi, dès l'amont, l'actuelle municipalité a souhaité que le projet de pôle aqualudique ne soit pas implanté en périphérie de la Ville, mais de préférence en Centre-Ville, ou tout du moins à proximité immédiate de celui-ci.

Ce souhait préférentiel d'implantation a conduit à un choix d'implantation sur le site du Païcherou, site très connu et très apprécié de la population carcassonnaise.

Compte tenu des contraintes du site, ce choix d'implantation a conditionné de fait le dimensionnement et les caractéristiques du projet, en orientant obligatoirement la conception à venir vers une certaine forme de compacité.

Les impératifs budgétaires de la Ville ont également conduit (voir infra) à revoir à la baisse le scénario final de pré-programmation (août 2016), ce qui devrait quelque peu « faciliter » l'implantation du projet sur ce site.

## **Un centre aqualudique de nouvelle génération, à visée stratégique et touristique.**

Ce nouveau pôle issu de la transformation et du réaménagement de l'actuelle piscine du Païcherou, sera multifonctionnel avec l'identification de plusieurs espaces de pratique, caractérisant un projet assez compact autour des vocations suivantes :

- vocation éducative liée à l'accueil de scolaires sur des créneaux réservés,
- vocation sportive par l'affectation de créneaux hebdomadaires au secteur associatif,
- vocation loisirs / santé, via la capacité de développer les créneaux « en plein essor » d'activités (aquagym, aquabike, aquafitness, etc.),
- vocation ludique et touristique, par l'adjonction souhaitée d'éléments aqualudiques extérieurs,
- vocation familiale et sociale, du fait du maintien d'une tarification ouverte au plus grand nombre,
- vocation de détente et de bien-être (dans l'eau et hors de l'eau).

La réalisation d'un tel pôle aqualudique permettra ainsi de renouveler l'offre disponible sur le territoire de la Commune de Carcassonne.

Lorsqu'une collectivité territoriale décide de réaliser un équipement destiné à l'exploitation d'un service public, il lui appartient, sauf si le législateur impose un mode de gestion spécifique, de déterminer si elle entend le réaliser puis le gérer elle-même ou en confier la gestion à un tiers dans un cadre contractuel.

Après analyse comparative de ces différents modes de réalisation et d'exploitation, la ville a souhaité recourir à la passation d'une délégation de service public de type concessive.

Le Concessionnaire assurera la conception, la construction, le financement, l'entretien, la maintenance des installations techniques et du bâtiment (y compris le gros entretien renouvellement) ainsi que la gestion du service concédé.

## Objet du présent document

Dans le cadre de cette procédure à objet concessif, et compte tenu du choix de recourir à un tel type de procédure, le présent document a pour objet de présenter le programme général des opérations visées par cette consultation.

Il est toujours très important pour un Maître d'Ouvrage de rédiger un programme qui soit non seulement le reflet de ses besoins, de ses exigences et de ses ambitions, mais qui soit également en parfaite adéquation avec le type de procédure retenu pour réaliser l'opération, lequel induit les caractéristiques du document programme à produire et impacte fortement le degré de latitude, d'initiative et de propositions que l'on souhaite laisser aux candidats potentiels.

Il est donc évident qu'il ne peut pas s'agir, dans le cas de la présente procédure, de rédiger un programme fonctionnel et technique détaillé du même type que celui qui est communément établi sur une opération « classique » en Maîtrise d'Ouvrage Publique, à savoir un programme très cadré et très prescriptif laissant peu de place à l'initiative et aux propositions imaginatives des opérateurs candidats.

Il s'agit ici de raisonner davantage en terme de définition d'objectifs et de performances à atteindre (en particulier en terme économique et de performances d'exploitation), autour certes d'un projet de base (le programme imposé est composé d'éléments invariants, constituant le socle de l'opération) à prendre impérativement en compte par les futurs candidats, mais en laissant une certaine liberté aux groupements opérateurs qui doivent, dans le cas présent, faire preuve d'imagination et d'innovation, et être ainsi force de propositions.

Dans le cas présent, la Ville de Carcassonne a des objectifs de besoins à satisfaire (en réponse notamment à d'importantes contraintes de service public) et ainsi des exigences à remplir en termes de typologie de bassins à réaliser.

La Ville de Carcassonne a également émis le souhait de plafonner le coût d'opération du projet, limitant ainsi les marges de manoeuvre et de propositions des futurs candidats. La liberté de propositions laissée aux opérateurs candidats sera donc, dans le cadre de la présente concession, assez limitée car encadrée par un prix plafond à respecter.

**Le programme sera donc dans le cas présent assez prescriptif (davantage en terme d'éléments programmatiques quantitatifs permettant de répondre aux besoins de**

**base, que de prescriptions techniques), avec toutefois une liberté relative laissée aux futurs candidats de faire évoluer légèrement ce programme, dans la mesure où cette évolution permet une amélioration de la performance économique du projet (en coût global investissement + fonctionnement).**

Le présent document se propose ainsi d'établir une distinction entre :

- le **programme imposé**, correspondant aux éléments intangibles fixés par la commune concédante,
- le **programme libre**, au sein duquel les candidats concessionnaires auront une légère liberté de manœuvre, dans la limite du respect du coût d'opération plafonné établi dans le présent document.

Il s'agit certes de coller aux enjeux et ambitions réalistes de la Ville de Carcassonne mais aussi et surtout de proposer un nouveau concept d'équipement, capable de préfigurer l'évolution future de ce types d'espaces publics, dont la vocation et le rayonnement devront largement dépasser le cadre le plus souvent à dominante éducative et sportive des équipements actuels, très classiques et dont la vocation est assez restrictive car limitée en terme quantitatif et qualitatif.

Les propositions et projections établies par les candidats devront être pensées et réfléchies en ayant toujours à l'esprit l'objectif premier de la démarche, qui vise à sortir de l'image traditionnelle de la « piscine structurellement très déficitaire », pour inventer une nouvelle perspective décloisonnée d'équipement aquatique s'appuyant sur un nouveau concept en mesure de générer une toute autre réflexion économique (en particulier en terme d'approche marketing et de développement du chiffre d'affaires) et ainsi une toute autre ambition dans les équilibres d'exploitation et de financement de ces projets.

Cet équipement devra également s'inscrire dans la recherche de synergie et de complémentarité avec les offres d'activités, de sports et de loisirs existants sur le bassin de vie carcassonnais, voire plus largement avec celles développées à l'échelle de l'environnement concurrentiel, lequel déborde bien évidemment du seul territoire communal.

# 1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DE LA PRESENTE OPERATION

---

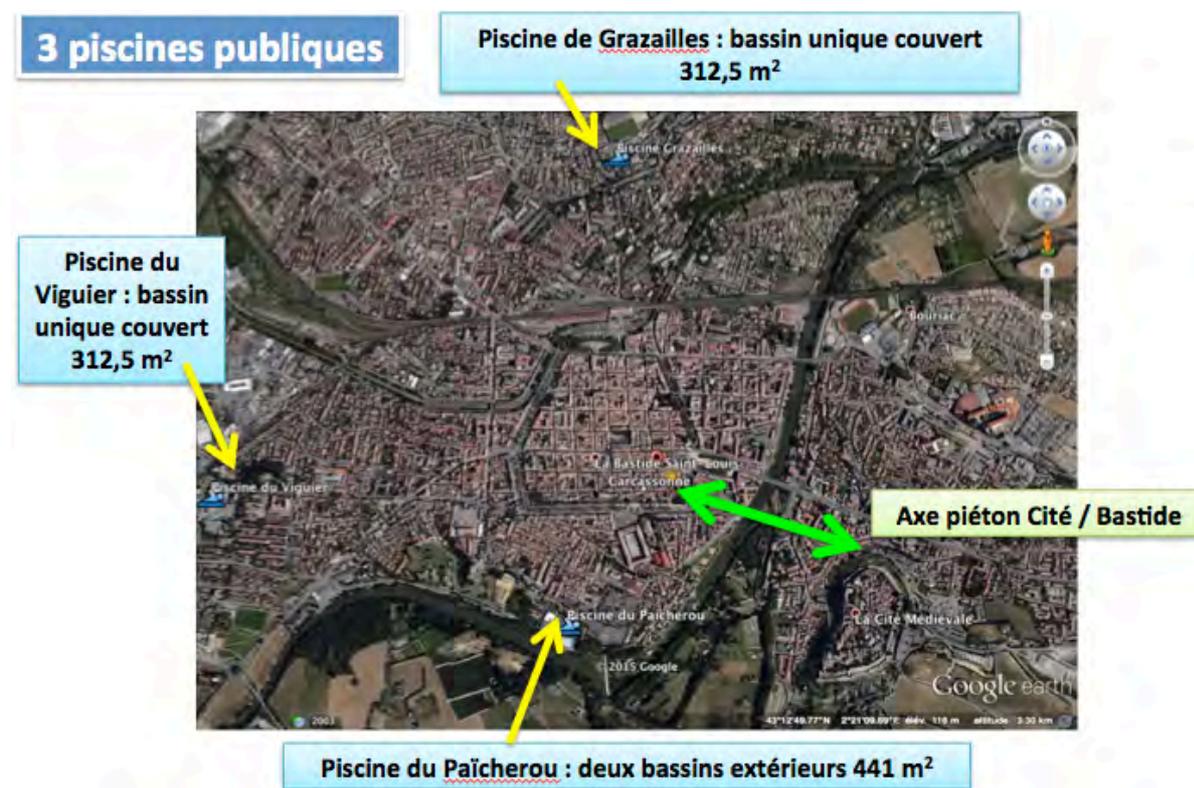
## 1.1 LE PATRIMOINE AQUATIQUE ACTUEL ET LES BESOINS DU TERRITOIRE

Les études préalables menées en 2015 ont permis de faire apparaître les analyses résumées ci-dessous :

### A/ Synthèse du diagnostic des 3 piscines existantes

Trois piscines publiques sont implantées sur le territoire communal :

- la piscine de Grazaïlles,
- la piscine du Viguièr,
- la piscine du Païcherou.



L'état des lieux complet du patrimoine aquatique réalisé en 2014 a permis de s'interroger sur le devenir de ces 3 équipements.

Sans reprendre l'intégralité du diagnostic réalisé (le rapport étant annexé au programme), le tableau ci-dessous présente une synthèse par équipement.

	<b>Conclusions du diagnostic Etude antérieure 2014</b>	<b>Préconisations et Synthèse IPK Mission 2015</b>
<b>Piscine du Viguièr</b>	La <b>piscine du Viguièr</b> est vétuste et une lourde réhabilitation est à prévoir pour un fonctionnement dans des conditions optimales et le respect des normes sécurités d'hygiène et d'accessibilité PMR. Cette piscine ne répond plus vraiment aux besoins des usagers contemporains, elle n'est d'ailleurs pas ouverte au Grand Public, sa vocation est scolaire et associative.	Equipement à réaffecter ou déconstruire
<b>Piscine de Grazaillès</b>	La <b>piscine de Grazaillès</b> a fait l'objet d'une lourde réhabilitation en 2013, notamment sur le bâti avec le remplacement de la toiture. L'équipement est comme neuf ou presque !	<b>Une piscine à conserver pour un usage scolaire et associatif exclusivement.</b>
<b>Piscine du Païcherou</b>	La <b>piscine plein air du Païcherou</b> présente un équipement obsolète, ne répondant plus du tout aux besoins contemporains : vieillissante, elle présente des dysfonctionnements fonctionnels et techniques importants, nécessitant une réhabilitation complète et lourde pour la maintenir en fonctionnement dans de bonnes conditions.	Piscine à déconstruire ou reconfigurer, <b>hypothèse de réhabilitation/extension sur le site.</b>

## **ETAT DES LIEUX DU PATRIMOINE AQUATIQUE ACTUEL : CONSTATS GENERAUX (issus du rapport de pré-programmation / IPK Novembre 2015)**

- ❑ **Un parc vieillissant (équipements ayant 38 à 56 ans), seule la piscine de Grazaillès ayant été très récemment réhabilitée (2013).**
- ❑ **Grazaillès / restructuration lourde en 2013 (seul équipement devant être conservé)**
  - *Organisation fonctionnelle satisfaisante* ■ *Amélioration des conditions d'accueil et de l'agrément d'usage* ■ *Le contentieux lié au problème en toiture est en voie d'être résolu* ■ *Piscine globalement agréable, avec un éclairage naturel appréciable.*
- ❑ **Autres piscines : Viguièr et Païcherou (dans sa configuration actuelle) en fin de vie.**

- ❑ Un coût net cumulé d'exploitation (estimation : - 868 000 € par an) lourd pour un tel patrimoine, générant un coût moyen net par usager (sur l'ensemble des 3 piscines) de l'ordre de 7,40 €.
- ❑ Des coûts nets par usager et par piscine (Viguiers : 6,87 € / Grazailles : 7,25 € / Païcherou : 10,48 €) correspondant à des équipements « ancienne génération » ■ A noter que sur des équipements récents, on est plutôt entre 3 et 4 € par baigneur.
- ❑ Absence de bassins normalisés (de longueur 25 ou 50 m) d'au moins 8 couloirs répondant aux préconisations FFN pour les compétitions,
- ❑ Absence de bassins de loisirs et de détente, à vocation familiale
- ❑ Absence de bassins et d'aménagements ludiques (pentagliss, toboggan, rivière à bouées, etc...),
- ❑ Absence de bassins dédiés pour la petite enfance (lagune de jeux interactifs),
- ❑ Absence de bassin balnéo / Absence d'espaces bien-être
- ❑ Pas d'éléments d'attractivité / pas de centre de profit
- ❑ Des indicateurs de gestion très médiocres, correspondant à des piscines d'ancienne génération
- ❑ Estimation de la fréquentation cumulée annuelle (total des 3 piscines) = 117 100 passages
- ❑ Seulement 26 % d'entrées publiques (30 200 par an) : Ratio de fréquentation publique extrêmement faible / indicateur surface + population,
- ❑ Le ratio fréquentation aquatique publique (30 200) / poids de population Ville (47 000) est également très faible : il est seulement de 0,64 ce qui constitue un ratio très rarement observé sur des Villes ou territoires de cette importance.

**CECI CARACTERISE BIEN UNE OFFRE AQUATIQUE PAUVRE ET TRES PEU ATTRACTIVE, JUSTIFIANT PLEINEMENT LA CREATION D'UN PÔLE AQUALUDIQUE TOURNE VERS LE GRAND PUBLIC ET L'ENSEMBLE DE LA POPULATION.**

**LES CANDIDATS DEVRONT TENIR COMPTE DU FAIT QUE L'OFFRE AQUATIQUE CONCURENTIELLE EST ASSEZ FAIBLE dans le bassin de vie carcassonnais (mis à part « Les Bains de Minerve » et, à un degré moindre, les installations gérées par l'association « Carcassonne olympique » / voir infra) ET DONC QUE LE POTENTIEL LOCAL D'ATTRACTIVITE ET DE FREQUENTATION EST CONSEQUENT, au sein d'un bassin de vie important (120 000 habitants projetés à l'échelle de l'agglomération en 2030).**

## **B/ Le cas particulier du bassin géré par « Carcassonne Olympique »**

Les groupements candidats sont informés du fait qu'un petit bassin couvert de 75 m<sup>2</sup> (15 x 5 m) appartenant à la Ville, est implanté au sein du centre omnisports municipal géré par l'association CARCASSONNE OLYMPIQUE (données disponibles sur le site [www.carcassonne-olympique.fr](http://www.carcassonne-olympique.fr)). Ce club, fort de 3500 adhérents, regroupe 13 sections et plus de 20 activités différentes, au sein d'un complexe omnisports municipal de 4000 m<sup>2</sup> comprenant :

- une salle de 1200 m<sup>2</sup> de gym et GRS,
- un espace cross-training de 150 m<sup>2</sup>,
- 2 dojos de 250 à 400 m<sup>2</sup>,
- une salle de danse,
- une salle de musculation de 400 m<sup>2</sup>,
- des vestiaires,
- une structure d'accueil,
- ...et donc une petite piscine avec bassin unique de 75 m<sup>2</sup>. Sur ce bassin sont proposés des cours d'aquagym, des cours d'aquabiking, des cours de « bébés-nageurs », et des cours de natation.

## **C/ Quantification des besoins « théoriques » en bassins couverts**

Les analyses menées en 2015 ont fait apparaître les constats suivants :

### **Projections à l'échelle de la seule commune de Carcassonne :**

La réalisation d'un tel équipement doit se penser au moins pour les 30 à 40 ans à venir. Il peut donc être utile d'établir des projections indicatives, à l'échelle par exemple de 2040.

Avec une population municipale de 47 000 habitants, et une estimation à environ 55 000 habitants d'ici 2040 (sur la base du maintien du taux de croissance annuel moyen), et en ne conservant que la piscine de Grazailles, le besoin théorique à couvrir sur le futur équipement aqualudique se situe entre 550 et 700 m<sup>2</sup> de bassins couverts sur le territoire communal.

<b>Ville de Carcassonne</b>	<b>2015</b> <i>(chiffre Insee recensement 2012)</i>	<b>Estimation population 2040</b> <i>(taux de croissance annuel moyen de +0,7% suivant données Insee)</i>
Population du territoire (nombre d'habitants)	47 062	55 300
m <sup>2</sup> de bassins couverts à conserver (piscine de Grazaillles)	312,5	312,5
<b>Besoins en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b> Ratio 1 = 1 habitant / 0,02 m <sup>2</sup>	941	1 106
<b>Besoins en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b> Ratio 2 = 60 habitants / m <sup>2</sup>	784	922
<b>Besoins en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b> <b>Ratio moyen</b>	<b>862,5</b>	<b>1 014</b>
<b>Déficit théorique moyen en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b>	<b>550</b>	<b>701,5</b>

A noter que la réalisation d'un bassin nordique (bassin non couvert, mais utilisable à l'année) peut permettre de pondérer légèrement cette quantification.

### **Projections à l'échelle de l'Agglomération de Carcassonne :**

Même si le présent projet est porté par la seule Ville de CARCASSONNE, il est intéressant et significatif d'établir le même type de projections à l'échelle de l'agglomération (accueillant + de 105 000 habitants à ce jour), constituant une grosse partie de la clientèle potentielle du futur équipement (qui pourrait toutefois rayonner + largement et attirer également une clientèle touristique).

Le total des m<sup>2</sup> de bassins disponibles à l'échelle de l'agglomération englobe donc les bassins des piscines de Trèbes et de Peyriac-Minervois (« Bains de minerve »).

Dans ces termes, le besoin théorique moyen se situerait alors dans une fourchette de 800 à 1 140 m<sup>2</sup> de bassins couverts (ou utilisables en toutes saisons...).

<b>Agglomération de Carcassonne</b>	<b>2015</b> <i>(chiffre Insee recensement 2012)</i>	<b>Estimation population 2040</b> <i>(taux de croissance annuel moyen de +0,7% suivant données Insee)</i>
Population du territoire (nombre d'habitants)	104 534	123 000
m <sup>2</sup> de bassins couverts disponibles, en conservant Grazaillles (*)	1 117	1 117
<b>Besoins en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b> Ratio 1 = 1 habitant / 0,02 m <sup>2</sup>	2 090	2 460
<b>Besoins en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b> Ratio 2 = 60 habitants / m <sup>2</sup>	1 742	2 050
<b>Besoins en m<sup>2</sup> de bassins couverts</b> <b>Ratio moyen</b>	<b>1 916</b>	<b>2 255</b>
<b>Déficit théorique moyen en m<sup>2</sup> de bassins couverts (ou utilisables à l'année)</b>	<b>799</b>	<b>1 138</b>

La vocation du projet de la Ville ne consistant pas à répondre à l'ensemble des besoins de l'agglomération, il n'est pas nécessaire de viser ce niveau quantitatif de surfaces en matière de bassins couverts.

**Par contre, et comme indiqué précédemment, la réalisation d'un bassin nordique (en sus des bassins couverts) pourrait permettre de couvrir l'ensemble du besoin identifié.**

## **D/ Besoins des usagers**

### **Besoins du Grand public :**

Comme indiqué précédemment, un des axes majeurs du projet de pôle aqualudique est l'accueil du Grand Public, avec le souhait de développer une offre aquatique devant permettre une palette très large de pratique en adéquation avec les besoins contemporains :

- nager, faire des longueurs (sport-santé / entretien physique)
- pratiquer des activités (sport-santé / entretien physique) dans le cadre du « glissement » de très nombreuses activités physiques terrestres vers le milieu aquatique (gym, biking, fitness, zumba, etc...)
- se détendre (seul ou en famille),
- s'amuser (en famille ou entre amis),
- profiter de façon générale des bienfaits de l'eau.
- pouvoir disposer d'une offre complémentaire en matière de détente, relaxation, soins du corps, fitness (éventuellement), restauration (légère) sur site, etc...

Il est à noter que le cahier des charges exige une amplitude d'ouverture importante au public, en fixant des niveaux « plancher » par période, et établit également des fourchettes à respecter impérativement pour la fixation des tarifs unitaires de base (adultes et enfants).

### **Besoins touristiques**

Un des objectifs du projet est également de participer à retenir une partie de la clientèle touristique de passage (+ de 2 millions de visiteurs touristiques recensés sur la Cité) : la durée moyenne du séjour est inférieure à deux jours (et souvent concentrée sur une journée).

Un pôle aqualudique bien pensé et bien positionné, proposant des prestations qualitatives, peut jouer un certain rôle, sans toutefois exagérer l'impact que peut avoir ce type d'équipement ni sur la programmation de séjours et de vacances, ni sur l'organisation des flux touristiques.

Compte tenu des aménagements à prévoir (espace forme / bien-être avec secteur balnéo...), des synergies (voire des packages et actions marketing ciblées) pourraient être mises en place avec les opérateurs touristiques.

### **Besoins scolaires et associatifs**

Il est rappelé que la piscine existante de Grazailles sera, une fois le futur pôle aqualudique du Païcherou mis en service, affecté exclusivement à un usage scolaire et associatif, permettant ainsi d'absorber une partie importante des besoins institutionnels (scolaires du 1<sup>e</sup> degré, scolaires du 2<sup>e</sup> degré, associations...) recensés sur le territoire communal.

Le seul bassin de 25 m de la piscine de Grazailles ne suffira pas à satisfaire l'ensemble des besoins et demandes.

C'est pourquoi, l'équipement aquatique objet de la présente concession devra également accueillir un certain nombre de créneaux scolaires et associatifs, dans le cadre des contraintes de service public qui s'imposeront aux candidats concessionnaires.

Sur la base d'une recherche de complémentarité avec la piscine de Grazailles conservée, les Services de la Ville ont ainsi défini les volumes horaires d'occupation « institutionnelle » (scolaires et clubs) à prendre en compte, lesquels ont été traduits en contraintes de service public figurant au cahier des charges de la concession, accompagnant le présent programme, pour un total de :

- **pour le secteur scolaire** : 15 H hebdomadaires (uniquement en période scolaire, soit 32 semaines) d'usage du bassin couvert de 25 m par les établissements scolaires (avec potentiellement 2 classes simultanées sur le bassin couvert de 25 m pour le 1<sup>e</sup> degré). Soit un total annuel de 15 H x 32 semaines = 480 H d'occupation du bassin couvert de 25 m.
  
- **pour le secteur associatif** : 112 unités hebdomadaires de lignes de nage horaires de 25 m (unité = LnH25), sur la période scolaire mais aussi sur la période des petites vacances (soit 40 semaines), soit un total annuel de 112 LnH x 40 semaines = 4 480 LnH). Cette occupation sera à répartir sur la semaine et sur les 2 bassins (bassin couvert de 25 m avec 4 lignes minimum / bassin nordique de 25 m avec 8 lignes minimum), tout en considérant :
  - o qu'un maximum de créneaux associatifs sera à organiser sur le bassin nordique, disposant d'un très fort potentiel,
  - o que ces créneaux sur le bassin nordique peuvent, bien entendu, être concomitants avec un usage public (créneau partagé public / clubs), à condition qu'un nombre suffisant de lignes de nage soit impérativement réservés pour les nageurs « grand public ».

## 1.2 RECAPITULATIF ET CHRONOLOGIE DES DECISIONS

Les principales étapes du processus de prise de décision ont été les suivantes :

### OCTOBRE 2015

Dans le cadre du rapport de phase 1a, daté d'octobre 2015, avaient été proposés plusieurs scénarii de pré-programmation, en réponse aux orientations initialement définies par la Ville de Carcassonne.

### AVRIL 2016

Lors de la réunion intermédiaire du 12 avril 2016, en présence de Mr le Maire, avait été acté un certain nombre de décisions portant notamment sur :

- la confirmation définitive du choix du site du Païcherou, suite à l'avis de la DDT portant sur le certificat d'urbanisme déposé par la commune de Carcassonne (certificat d'urbanisme positif n°CU1106915R1196), voir infra le chapitre 2 relatif à la présentation du site d'implantation,
- le périmètre de la DSP retenu, portant uniquement sur le site du Païcherou (donc hors prise en compte de la piscine de Grazaillès, laquelle sera maintenue en gestion directe, et affectée exclusivement à une vocation scolaire et associative).
- la confirmation du recours à un schéma de type « concession »,
- la décision de n'imposer aucune reprise de personnel aux futurs candidats concessionnaires.

### AOÛT 2016

- Le coût d'opération HT « acceptable » a été finalement fixé à 12 M€, ce qui, sur la base d'un taux de frais divers d'opération optimisé à 25 %, a conduit à envisager un coût travaux prévisionnel de l'ordre de 9,6 M€ HT.
- Il a alors été décidé de maintenir un montage de l'opération sous forme concessive, tout en essayant de maintenir une certaine forme d'attractivité

capable de générer d'importants produits d'exploitation. Ceci devrait ainsi permettre de limiter autant que faire se peut le coût net annuel d'exploitation, lequel sera inévitablement impacté sur l'annuité qui sera à prendre en charge par la Ville sur la durée du contrat.

- A alors été établi un préprogramme quantitatif de surfaces, pouvant potentiellement s'inscrire dans l'enveloppe financière plafonnée déterminée par la Ville de Carcassonne. Ce tableau de surfaces figure, à titre strictement indicatif, au chapitre 3.5 du présent document.

**Les caractéristiques validées du futur pôle aqualudique sont présentées dans le présent document** (Voir infra chapitre 3 « Programme ») et font l'objet d'une présentation différenciant **un programme imposé** (correspondant aux éléments « intangibles » fixés par la commune délégante) et **un programme libre**, au sein duquel les candidats concessionnaires auront une certaine et relative liberté de manœuvre (laquelle sera assez limitée dans le cas présent, du fait du plafonnement du coût d'opération).

**Les caractéristiques du projet reposent notamment sur les orientations et prises de décisions suivantes :**

- Obligation de maintenir a minima un bassin couvert de 25 m (minimum 4 couloirs), de façon à pouvoir répondre aux besoins d'accueil simultané de 2 classes du 1<sup>e</sup> degré,
- Souhait (dans la mesure du possible) de maintenir un bassin couvert dédié d'activités indépendant du bassin de 25 m, de façon à pouvoir pleinement développer ce type de prestations (source de produits d'exploitation importants...),
- Réalisation d'un bassin « nordique » de 25 m x 25 m (10 couloirs de 25 m) ou a minima 25 m x 21 m (8 couloirs + sur-largeurs latérales). Pour répondre aux CSP associatives (voir supra), il est apparu impératif de conserver un nombre important de couloirs exploitables. La classification FFN de type M-25-1 est envisageable et pourra être recherchée.
- Réalisation d'un espace bien-être / balnéo, avec un minimum de 300 m<sup>2</sup> imposé au programme, dans la mesure où de toute façon les concessionnaires candidats dimensionneront cet espace stratégique en

fonction de leur propre analyse des potentialités du marché, et de leur propre estimation du coût du projet et des recettes induites par ce centre de profit (analyse en coût global investissement + exploitation),

- Adjonction souhaitée (dans la mesure du possible et de la latitude foncière d'aménagement des espaces extérieurs) d'éléments aqualudiques à dominante estivale (exemples : aire de jeux d'eau, pentagliss ou autre dispositif ludique sous réserves de l'avis ABF...),
- Intégration par les candidats des coûts de déconstruction et d'adaptation du site de la piscine existante, considérant que les orientations des concessionnaires en matière de réutilisation éventuelle d'une partie de l'existant et de schéma d'aménagement du site pourront forcément varier selon les projets,
- Prise en compte du fait que l'aménagement des zones d'accès, de desserte et de stationnement n'est pas à la charge des concessionnaires, ceux-ci ne prenant en charge que le seul investissement sur le périmètre d'opération (soit environ 4600 m<sup>2</sup>), dont le parvis et la cour de service, éléments directement connectés à l'organisation spatiale et fonctionnelle du futur équipement reconfiguré.

## OCTOBRE 2016

La délibération prise par le **Conseil Municipal du 6 octobre 2016** a autorisé le lancement de la présente procédure

Elle prévoit notamment de demander aux candidats de concevoir le pôle aqualudique en aménageant a minima :

- 400 m<sup>2</sup> de bassins couverts (environ) comprenant :
  - un bassin éducatif et familial de 25 mètres (minimum 4 couloirs / 250 m<sup>2</sup>),
  - un bassin dédié d'activités,
  - un sas de mise à l'eau permettant la liaison vers le bassin nordique.
- 525 à 625 m<sup>2</sup> de bassin extérieur, consistant en un bassin de type nordique de 25 mètres / 8 ou 10 couloirs, complété d'éléments aqualudiques extérieurs,
- au moins 300 m<sup>2</sup> d'espace bien-être / balnéo, dont la composition sera libre.

Il est également indiqué dans le rapport de présentation ayant servi de support à cette délibération que le nouveau pôle aqualudique, issu de la transformation et du réaménagement de l'actuelle piscine du Païcherou, sera multifonctionnel, avec l'identification de plusieurs espaces de pratique, caractérisant un projet assez compact autour des vocations suivantes :

- vocation éducative, via l'accueil de scolaires sur des créneaux réservés,
- vocation sportive via l'affectation de multiples créneaux hebdomadaires au secteur associatif (avec plusieurs lignes de nage réservées simultanément),
- vocation loisirs / santé, via notamment la capacité (en zone couverte et en extérieur) de développer les créneaux « en plein essor » d'activités (aquagym, aquabike, aquafitness, etc...)
- vocation ludique et touristique, via l'adjonction souhaitée d'éléments aqualudiques extérieurs,
- vocation familiale et sociale, via le maintien d'une tarification ouverte au plus grand nombre,
- vocation de détente et de bien-être (dans l'eau et hors de l'eau).

### 1.3 LES OBJECTIFS PRIORITAIRES DU PROJET

Comme indiqué dans le rapport de présentation sur lequel s'est appuyé la délibération de la Ville de Carcassonne, le concept général de l'opération est guidé par les principaux objectifs suivants :

- un équipement public de qualité, accueillant et convivial, véritable centre de vie communale, de conception moderne et économiquement maîtrisée, tout en restant très raisonné dans son dimensionnement ;
- un lieu d'animation et d'activités notamment à vocation sport-santé / détente / bien-être,
- un équipement permettant au grand public de s'adonner à la nage en ligne et à l'entretien physique (dans une optique de sport-santé), mais aussi à quelques pratiques ludiques et de détente en famille,
- un équipement répondant également à certaines fonctions premières éducatives et sociales, véritable lieu d'apprentissage et de perfectionnement pour les scolaires du territoire, en complémentarité de la piscine de Grazailles,
- un équipement permettant la pratique sportive pour les clubs et associations sportives, mais pouvant aussi être tourné vers une pratique ponctuelle de compétition sur le bassin extérieur disposant d'au moins 8 couloirs,
- un pôle essentiel contribuant à l'amélioration de la qualité de vie et aux services à la personne, pour la population résidente mais aussi dans l'objectif d'attirer une partie de la très importante population touristique fréquentant la Ville,
- un pôle aqualudique recherchant un équilibre entre l'efficacité de gestion et la satisfaction des différents besoins, devant donc être pensé, dans la mesure du possible compte tenu des contraintes d'investissement établies par la Ville, pour y développer un chiffre d'affaires en mesure de limiter le coût net annuel à la charge de la Ville.

**La réalisation d'un tel pôle aqualudique doit permettre de renouveler et d'étoffer l'offre aquatique disponible sur le territoire de la commune de Carcassonne, mais aussi plus largement de générer une nouvelle attractivité sur l'ensemble du bassin de vie carcassonnais.**

### 1.3.1 Un objectif majeur : l'amélioration de l'offre aquatique

Compte tenu de l'état des lieux de l'existant et de l'évolution générale des besoins, toutes les études préalables ont clairement démontré le déficit en mètres carrés de bassins à l'échelle du territoire municipal mais également à l'échelle de l'agglomération carcassonnaise, en terme quantitatif (déficit en surfaces de bassins), mais aussi et en terme qualitatif (besoin d'équipement moderne et attractif, en mesure de répondre à l'évolution des usages contemporains en matière de pratiques aquatiques).

Le projet de pôle aqualudique permettra de renouveler l'offre actuellement assez « pauvre » (car ancienne et obsolète) sur le bassin de vie carcassonnais.

Ce nouveau pôle aqualudique devra donc permettre de réduire sensiblement ce déficit, en programmant des surfaces de bassins diversifiées et complémentaires, répondant aux besoins identifiés.

La Ville de Carcassonne souhaite ainsi imposer aux futurs candidats une surface minimale de bassins à réaliser.

**Ces exigences, qui seront traduites dans le cadre du programme imposé, représenteront un minimum de l'ordre de 925 m<sup>2</sup> de surfaces de bassins disponibles en toutes saisons (couverts ou de type « nordique »), répartis de la façon suivante :**

EN ZONE COUVERTE :

- un bassin couvert (à vocation éducative et familiale) de 25 mètres (minimum 4 couloirs / 250 m<sup>2</sup>),
- un bassin dédié d'activités (de l'ordre de 150 m<sup>2</sup>),

NB : la fonction loisirs-détente pourra être traitée dans l'un ou l'autre des bassins ci-dessus, en fonction des concepts et projets d'exploitation développés par les candidats.

EN ZONE EXTERIEURE :

- un bassin nordique de 25 x 21 m (8 couloirs minimum / 525 m<sup>2</sup>), ou 25 x 25 m (10 couloirs minimum / 625 m<sup>2</sup>),

En fonction des conclusions du diagnostic de l'existant qu'ils réaliseront, les groupements candidats sont libres de réutiliser tout ou partie des bassins existants (en particulier le bassin de 25 m extérieur) pour créer ceux du futur pôle aqualudique.

Il est d'ores et déjà précisé à ce stade que l'usage éducatif du bassin couvert de 25 m ne sera en aucun cas exclusif, bien au contraire : il devra pouvoir accueillir 2 classes simultanées du 1<sup>er</sup> degré sur un certain nombre de créneaux hebdomadaires, mais devra être conçu et pensé pour pouvoir accueillir d'autres types d'usages (nage en ligne, loisirs, détente, voire des activités... selon le projet d'exploitation envisagé, sur tout le reste du temps.

Il est fortement suggéré aux groupements de prévoir un bassin adapté (soit une partie du bassin de 25 m / soit un bassin dédié spécifique / soit les deux solutions combinées...), capable de générer un chiffre d'affaires conséquent via le développement en son sein d'activités lucratives (aquagym, aquabike, aquafitness, activités diversifiées et innovantes, etc....).

La profondeur du bassin de 25 m couvert sera donc essentiellement définie en fonction du projet d'exploitation proposé, et non en fonction des séances pédagogiques qui y seront accueillies (l'apprentissage en petite profondeur n'étant, par ailleurs, plus véritablement préconisée par l'Education Nationale).

Par ailleurs, la Ville de Carcassonne a souhaité développer sur son pôle aqualudique des obligations en matière de pratique sportive associative. Il est donc primordial de conserver un nombre important de couloirs exploitables, notamment sur le bassin nordique de 25 m (8 ou 10 couloirs). Une classification FFN de type M-25-1 pourrait être envisagée et recherchée.

L'amélioration de l'offre aquatique, visée à travers la réalisation de cet équipement, ciblera une certaine complémentarité de façon à pouvoir toucher toutes les catégories de publics usagers. En effet, rares sont les équipements publics en mesure d'accueillir toutes les catégories et toutes les tranches d'âge, du plus jeune au plus âgé, tout au long du cycle de la vie :

- Publics de très jeunes enfants : l'éveil aquatique 0/6 ans,
- Publics scolaires : Le savoir-nager sécuritaire, plan ministériel « Apprendre à nager »,
- Publics « malades » : la natation thérapeutique (soin) ou préventive, orientation « santé » (évolution vers le « sport sur ordonnance »),
- Publics sportifs : la natation, le sport-santé,
- Publics recherchant entretien physique, démarche esthétique, soins du corps

- Publics « Famille, Loisir » : activités ludiques, de loisirs, de détente,
- Publics Handicapés : accessibilité à garantir,
- Publics Seniors (3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> âge).

Parmi ces cibles, chaque groupement candidat définira ses cibles prioritaires, en fonction du concept d'équipement proposé et du projet d'exploitation envisagé.

Aucun bassin spécifique (pataugeoire, lagune de jeux d'eau...) n'est imposé pour l'accueil des tout-petits : dans une optique d'ouverture aux familles (notamment aux couples avec de très jeunes enfants), il va de soi que ce type de propositions serait fortement appréciée dans le cadre du programme libre (voir infra chapitre 3).

### 1.3.2 Une réponse aux contraintes de service public

Comme déjà indiqué précédemment, la Ville de Carcassonne a précisé et défini les contraintes de Service Public (CSP) qui seront impérativement à prendre en compte sur le nouveau pôle aqualudique par les futurs candidats concessionnaires, à savoir l'accueil des **établissements scolaires** et l'**accueil des associations sportives**.

Les volumes horaires suivants sont définis sur la base d'une recherche de complémentarité avec la piscine de Grazaillès.

- **Secteur scolaire** : accueil en période scolaire des élèves du 1<sup>er</sup> degré sur 15 heures de créneaux scolaires réservés sur le bassin couvert de 25 m (a minima 250 m<sup>2</sup>). S'agissant de classes de 25 à 30 élèves, l'accueil se fera sur le mode de deux classes simultanées à l'heure. Il conviendra de calibrer les vestiaires aux contraintes de service public imposées : ainsi, pour assurer le croisement de deux classes entrantes et deux classes sortantes (mais aussi pour faire face à l'accueil d'autres types de groupes : associations, centres de loisirs), la Ville de Carcassonne a souhaité exiger la réalisation de 4 vestiaires collectifs traversants à usage unique (une classe par vestiaire). Chaque unité sera séparée en deux zones cloisonnées (garçons/filles) avec cabine accompagnateur en position médiane.

- **Secteur associatif** : 112 unités hebdomadaires de lignes de nage horaires de 25 m (unité = LnH25), sur la période scolaire mais aussi sur la période des petites vacances (soit 40 semaines), soit un total annuel de 112 LnH x 40 semaines = 4 480 LnH). Cette occupation sera à répartir sur la semaine et sur les deux bassins (bassin couvert de 25 m avec 4 lignes / bassin nordique de 25 m avec 8 à 10 lignes) en considérant :
  - qu'un maximum de créneaux associatifs sera à organiser sur le bassin nordique, disposant d'un très fort potentiel,
  - que ces créneaux sur le bassin nordique peuvent bien entendu, être concomitants avec un usage public (créneau partagé public / clubs), à condition qu'un nombre suffisant de lignes de nage soit impérativement réservés pour les nageurs « grand public ».
  
- **Accueil du Grand Public** : Les candidats seront libres de proposer les modalités d'ouverture au public leur paraissant le plus en adéquation avec leur projet d'exploitation.

Toutefois, afin de pouvoir comparer des offres sur des bases similaires, il est prévu d'imposer un volume « plancher » (donc minimal) d'ouverture de ce pôle aqualudique au public, considérant bien entendu que chaque candidat restera libre de proposer une amplitude d'ouverture plus importante.

Cette amplitude hebdomadaire minimale d'ouverture au public sera de :

- 35 H en période scolaire,
- 50 H en période de petites vacances,
- 60 H en période estivale.

### 1.3.3 Un objectif d'innovation pour une attractivité renforcée

A travers ce type de projet aqualudique, il s'agit de définir les concepts aquatiques du XXI<sup>e</sup> siècle.

La Ville de Carcassonne a décidé de recourir à un montage innovant pour réaliser et exploiter ce nouveau pôle aqualudique.

Il conviendra que l'innovation soit également de mise quant à la définition des concepts et des divers aménagements proposés par les candidats.

Il sera souhaitable et opportun de proposer un positionnement stratégique sortant autant que possible des « sentiers battus », tout en restant raisonnable, compte tenu du niveau de plafonnement prédéterminé du coût d'opération (12 M€ HT).

L'étude et la conception de tels projets conduit inéluctablement à une réflexion sur les tendances et innovations applicables à ce type d'équipement.

### **Le rôle de l'innovation dans les équipements aquatiques**

Dans un société en pleine mutation, où les comportements et attitudes des « consommateurs » au sens large sont de plus en plus difficiles à cerner et parfois contradictoires, il n'existe pas de solution idéale pour améliorer ou optimiser la gestion et l'attractivité d'un équipement. C'est pourquoi, la conception des équipements aquatiques de sport-loisirs nécessite de suivre, voire d'accompagner, et idéalement d'anticiper ces mutations en terme de mode de pratique et de consommation des activités aquatiques.

**L'innovation joue aujourd'hui un rôle essentiel dans l'attractivité de ce type d'équipement de sport loisirs. Cette innovation peut prendre plusieurs formes :**

**- Sur le plan de la programmation et de la conception :**

Les différents espaces, leur fonctionnalité et leur traitement (scénographie, type de matériaux utilisés) doivent aujourd'hui être constamment repensés. Par exemple, l'introduction des nouvelles technologies au sein d'un équipement, ou bien encore la mise en place d'un service novateur en direction de la clientèle, sont des éléments qui doivent être considérés aujourd'hui.

De même, la programmation d'espaces tournés vers la santé et le bien-être s'est fortement développée.

Il est important d'observer les mutations et de s'en inspirer.

**- Sur le plan de la thématique ou du positionnement :**

Les équipements aquatiques, et a fortiori les équipements aqualudiques ou d'aquadétente, doivent pouvoir aujourd'hui se démarquer des équipements plus traditionnels, afin de fournir des services nouveaux aux populations. Par exemple, des bassins dédiés d'aquabiking, un important espace « bien-être /

forme » représentent aujourd'hui des éléments identitaires forts pour un équipement. C'est notamment dans cet axe qu'il est possible d'innover dans la réalisation de ces nouveaux équipements aquatiques : se démarquer en proposant une offre renouvelée, permettant le développement d'activités récréatives, ludiques et commerciales, dans la recherche d'une nouvelle « **efficacité gestionnaire** » permettant de limiter autant que possible le coût net annuel d'exploitation à la charge de la Collectivité. C'est donc pour la Ville de Carcassonne, la recherche d'un positionnement fort.

#### **- Sur le plan des aménagements :**

Il existe aujourd'hui de nombreuses solutions permettant de « faire varier les pratiques ou les plaisirs » et de conférer à l'équipement une plus grande attractivité. De plus, l'intégration d'activités non directement liées au milieu aquatique permet souvent de créer des synergies bénéfiques pour la fréquentation et la fidélisation des usagers. Ce devra certainement être le cas, en particulier pour un tel complexe urbain aménagé au sein d'une Ville marqué par une très forte connotation touristique.

Il est également possible et aisé de mettre en place des structures ludiques gonflables sur un bassin extérieur et de faire ainsi varier l'offre ludique mise à disposition des clientèles, en particulier des clientèles familiales en période estivale.

#### **- Sur le plan du marketing :**

Les solutions d'animation et de dynamisation d'un centre aquatique sont aujourd'hui nombreuses et variées. Elles permettent de fournir aux usagers en dehors des activités courantes du type aquagym ou bébé nageurs, des prestations plus spécifiques du type soirées aquatiques, olympiades, etc... Les expériences sont nombreuses et variées dans ce domaine et font bien évidemment appel à des compétences en matière de marketing et de communication que les gestionnaires d'équipement ne peuvent plus négliger aujourd'hui. De même, les exploitants doivent être à la pointe de l'innovation et de l'anticipation, pour proposer une grande diversité d'activités pour « coller » à un marché en pleine évolution : aquagym, aquabiking, aquafitness, aquazumba, trampoline, step, circuit aquatique, renforcement musculaire, cardio, aqua pole dance, stand-up paddle, aquaboxing, water-taï chi, etc...

- **Sur le plan des innovations techniques** (thermique, énergétique, bassins inox pur ou polymérisé, recours à la géothermie, etc...) **et du traitement environnemental** (notamment à travers le respect des cibles définies dans une démarche Haute Qualité Environnementale ou équivalente).
- **Sur le plan des usages** : recherche autour de la mutualisation des espaces, le rapprochement des fonctions, et la mutabilité des espaces intégrant ainsi la modularité dès la conception ; En effet le caractère éphémère de certaines pratiques liées aux modes ne doit pas figer les espaces, et il est donc de plus en plus nécessaire d'anticiper (dans la mesure du possible) sur les évolutions du fonctionnement des espaces.

### Les tendances lourdes

Les constats et analyses réalisés ces derniers temps sur de nombreuses problématiques similaires portant sur des projets aquatiques diversifiés permettent de faire apparaître, parmi d'autres, les trois « tendances » récurrentes suivantes :

1. **La recherche de solutions fonctionnelles**, reposant sur la modularité et la flexibilité des installations, en capacité de permettre l'accueil des différents types d'usagers au sein d'un même complexe (soit sur des simultanités d'utilisation, soit en créneaux dédiés) au sein d'un même complexe.
2. **Toute solution technique et fonctionnelle améliorant la gestion des flux de vestiaires** et limitant la « pollution » humaine des bassins par les usagers (comment contraindre les usagers à se savonner avant le bain, et non pas uniquement après ?).
3. **La recherche de solutions environnementales et énergétiques** s'inscrivant dans une démarche de « développement durable » avec les pistes potentielles suivantes :
  - Création de bassins inox : solution « inox pur » ou procédé mixte d'inox polymérisé,
  - Exploitation de ressources géothermiques et/ou de raccordement à des dispositifs existants (voir localement la faisabilité et opportunité de recours à la géothermie sur ce site, sur la base des premières investigations figurant au « Dossier de site »),

- Utilisation d'énergies dites « renouvelables » : chaufferie bois, géothermie, solaire thermique, solaire photovoltaïque, etc.
- Exploitation d'énergies de récupération,
- Optimisation de la ressource en eau : média filtrant générant des économies, solution éventuelle d'ultrafiltration, gestion de l'eau pluviale, réutilisation éventuelle des « eaux rejetées », etc.
- Recherche de toutes solutions limitant les pollutions (et rejets de gaz à effet de serre) et améliorant le confort d'usage : usage de produits non chloreux (si possible) / traitement éventuel à l'ozone, procédés thermodynamiques et traitement d'air, limitation des déplacements induits (donc des pollutions) par une bonne accessibilité (transports collectifs, voie verte, etc.), traitement des ambiances, régulation des éclairages, GTC, etc.

**Une réflexion approfondie sur ces questions techniques et énergétiques sera attendue de la part des opérateurs candidats.**

#### **1.3.4 Un objectif économique prépondérant**

Un des objectifs de la démarche visée par la Ville de Carcassonne consiste à inverser le mode de raisonnement habituel et de partir du questionnement suivant : comment peut-on arriver à réduire autant que possible le coût net d'exploitation, structurellement déficitaire d'un équipement aquatique ?

Hors prise en compte des contraintes de service public, sous quelles conditions éventuelles peut-il être envisagé de se rapprocher du « petit équilibre » (à savoir hors prise en compte de la charge de l'investissement), comme cela peut être constaté au niveau national sur certains équipements aquatiques publics (en particulier à vocation touristique).

Les opérateurs candidats devront avoir en permanence ces questions en tête, et rechercher toute solution, toute proposition permettant d'apporter une réponse adaptée et efficiente à cette préoccupation majeure de la collectivité délégante.

Il s'avère en effet primordial de rechercher des résultats d'exploitation performants pour cet équipement, et d'identifier des solutions alternatives en faisant appel à l'innovation et à la prospective des exploitants privés. Ainsi, une nouvelle génération de complexes aquatiques destinés aux populations urbaines (mais aussi aux populations touristiques), couplés avec des activités de détente ou de bien être, devra être proposée.

Bien que le budget d'opération ait été plafonné à 12 M€ HT, les candidats garderont cet objectif en tête, en proposant un package « investissement + projet d'exploitation » le plus efficient et le plus optimisé possible (en jouant, dans la mesure du possible, sur le programme libre).

Est rappelé à ce stade qu'un des objectifs initiaux de la Ville (tel que traduit au CCTP de la mission d'AMO) était de rechercher « le meilleur rapport équipements sportifs / activités ludiques et commerciales / coûts d'investissement et d'exploitation ».

## 1.4 ENJEUX GENERAUX : EVOLUTION DES EQUIPEMENTS AQUATIQUES

### 1.4.1 – SYSTEME DE CONTRAINTES ET ENJEUX

La construction d'un équipement aquatique représente une problématique qui se situe au carrefour de plusieurs enjeux. En effet, faire le choix d'implanter un équipement aquatique sur son territoire c'est répondre à **un système de contraintes multiples**. C'est pourquoi, il convient d'appréhender ce projet en adoptant une démarche qui se veut systémique, c'est à dire d'une part qui puisse tenir compte des différentes sphères et acteurs mis en jeu, mais aussi qui considère les interactions existantes entre les différents éléments constitutifs de ce réseau.

**Les enjeux concernés par la création d'un équipement aquatique sont d'ordre éducatifs, sportifs, sociaux, territoriaux, économiques et identitaires. Tous ces enjeux sont également au service d'enjeux politiques.**

#### Les enjeux éducatifs :

Historiquement, la natation scolaire a toujours représenté un objectif prioritaire dans la création des équipements aquatiques. Rappelons que la natation est une discipline obligatoire dans les programmes de l'Education Nationale.

Les évolutions de la pédagogie dans ce domaine ainsi qu'une démarche didactique en constante progression ont entraîné depuis quelques décennies de nouvelles demandes de la part des responsables pédagogiques. Ainsi, dans les piscines fonctionnelles existantes, c'est à dire de type traditionnel (constructions jusqu'aux alentours des années 1980), si des améliorations ont eu lieu, elles se sont souvent limitées à augmenter l'accessibilité aux scolaires en réservant des plages horaires plus nombreuses.

Dans le cas de la création d'un nouvel équipement aquatique, il s'agit de prévoir toutes les conditions de la mise en place de séances de natation scolaire variées et adaptées au degré d'autonomie des différents élèves. De plus, il s'agira aussi de prévoir une fonctionnalité et une conception qui puisse optimiser l'organisation des temps « hors de l'eau » (accueil – cheminement vers les vestiaires – conception des

vestiaires – douches – sanitaires - croisement avec d'autres classes - « espace grignotage », etc..).

### Les enjeux culturels, sportifs et sociaux :

Dans une société où les pratiques de sport et de loisirs ont considérablement évolué, il convient de tenir compte d'une demande de plus en plus précise et caractérisée par des exigences diverses. En effet, si le sport de compétition existe toujours, il cohabite aujourd'hui avec différents modes de pratiques au rang desquelles nous pouvons citer :

- **le sport santé** : visant au bien être en général et à un équilibre non seulement pour la santé physique mais aussi pour la santé « psychologique ». Les bienfaits de l'eau sont largement reconnus en matière de détente et de limitation du stress souvent subi par de nombreuses personnes actives.

De plus, les espaces de fitness peuvent servir également pour les activités de réentraînement ou de réathlétisation, en collaboration avec les médecins du sport.

- **le sport plaisir** : il s'agit là d'un sport tourné vers le plaisir. La notion de plaisir largement mise en exergue dans notre société, intègre de multiples aspects psychologiques à commencer par une certaine avidité des pratiquants à retrouver une liberté qu'ils croient avoir perdu face aux contraintes du monde du travail ou aux incertitudes en général. Ainsi, en recherchant ce plaisir les pratiquants retrouvent une certaine réalité d'eux mêmes. Dans cette notion du plaisir intervient également la notion de l'autonomie. Le pratiquant souhaite aujourd'hui être acteur de sa propre pratique. C'est ainsi qu'il s'orientera également vers une tendance lourde des modes de pratiques de sport et loisirs actuels : le sport à la carte.
- **Le sport à la carte** : Le pratiquant, et a fortiori, celui qui dispose de peu de temps souhaite aujourd'hui bénéficier de conditions de pratique adaptées à son rythme de vie. Ainsi, les créneaux horaires devront être adaptés pour accueillir ce type d'usagers. D'une manière générale l'équipement ou le site de pratique doit pouvoir être adapté et adaptable aux usagers. C'est là toute la difficulté des gestionnaires d'équipements de sport et de loisirs. De

surcroît, les « sportifs », sans parler des compétiteurs, ont aujourd'hui tendance à définir eux mêmes leur programme d'entraînement qui se composera souvent de plusieurs activités. Ainsi, un équipement aquatique devra pouvoir proposer une offre variée d'activités, aquatiques ou non aquatiques. C'est une des raisons pour lesquelles les équipements aquatiques d'aujourd'hui intègrent de plus en plus souvent une zone de remise en forme sèche, ou bien encore d'autres espaces d'activité complémentaires.

- **Le sport social** : dans un contexte, et une actualité, où chacun regrette un contact difficile entre générations et avec des milieux sociaux différents le sport reste une sphère où les liens sociaux peuvent se créer plus aisément qu'ailleurs. La piscine à ce niveau représente sans nul doute l'équipement social par excellence. Les gestionnaires de centres aquatiques l'ont désormais bien compris et assimilé. Ils mettent ainsi en place des animations et cours collectifs, qui rencontrent un vif succès.

Ainsi, un paradoxe évident émerge dans la coexistence de pratiques individualisées et « à la carte » de plus en plus nombreuses, avec des pratiques collectives de plus en plus recherchées, répondant à un désir de rassemblement et de lien social de la part des pratiquants.

Toujours dans les aspects sociaux et culturels, le public recherche, notamment en milieu urbain, dans un lieu propice à la détente et aux loisirs une atmosphère et un environnement opérant une rupture radicale avec l'environnement quotidien. **A ce niveau, la scénographie et le traitement des ambiances seront déterminants dans la perception cognitive de l'équipement par les usagers. Cette perception jouera un rôle essentiel dans l'attractivité de l'équipement, et dans son appropriation par ses usagers.**

### Les enjeux territoriaux :

Le rôle d'un équipement de sport-loisirs dans la structuration d'un territoire revêt à notre époque une importance capitale. C'est ainsi, qu'afin de maintenir des populations, ou bien de les attirer, l'équipement de sport-loisirs constituera un outil très utile afin de fournir de nouveaux services aux populations. Ainsi, un équipement de sport-loisirs participe à l'amélioration du cadre de vie. Il peut permettre dans certains cas de revaloriser des quartiers ou bien encore de créer une liaison entre

des quartiers ou des bourgs différents. On comprend donc le rôle d'un tel équipement en terme d'aménagement du territoire. Dans le cas de la présente étude, il ressort que si le futur équipement apportera sans aucun doute une réponse aux besoins de la population actuelle, il permettra également de générer de nouvelles relations entre les espaces constitutifs d'un territoire élargie (la zone d'attractivité du projet dépassant largement les frontières communales).

Par rapport au site d'implantation choisi, des déplacements se créeront de sorte à renforcer la transversalité du territoire de la Ville. L'équipement participera quoiqu'il en soit à la structuration du territoire et des habitudes de déplacements observés sur celui-ci.

De même, compte tenu de la forte prégnance de l'activité touristique sur la Ville (rappel : + de 2 millions annuels de visiteurs à la Cité de Carcassonne), un des enjeux de l'implantation du projet sur le territoire sera de rechercher la meilleure façon de raccorder ce pôle aqualudique aux flux touristiques observés, de façon à en faire un outil complémentaire d'attractivité pour les populations de passage (en espérant que la présence de ce pôle aqualudique puisse inciter ces populations à augmenter légèrement la durée de leur séjour sur le territoire).

L'offre globale de loisirs disponibles sur le territoire s'en trouvera forcément améliorée, et cela ne pourra être que positif pour la Ville, y compris en terme d'impacts économiques (voir ci-après).

### **Les enjeux économiques :**

La création d'un équipement aquatique incite bien évidemment les collectivités à s'interroger non seulement sur les coûts d'investissement mais aussi sur les coûts en fonctionnement. Aujourd'hui, dans un contexte où les ressources énergétiques se raréfient, mais aussi où les ressources financières des collectivités territoriales sont amoindries, la question des dépenses de fonctionnement notamment occupe une place essentielle (cf. ci-dessous).

Parallèlement, la création d'un équipement aquatique génère bien évidemment la création d'emplois et par conséquent la naissance d'une nouvelle activité, ou le renforcement d'une activité pré-existante, sur un territoire (ce qui est le cas, dans le cadre de la présente problématique).

Il nous a été demandé de définir le type de complexe le plus adapté aux besoins de la Ville de Carcassonne, mais aussi (et presque surtout...) aux impératifs financiers de la Ville.

**La prise en compte des enjeux économiques, et donc la recherche d'une « efficacité gestionnaire » optimale, a donc guidé notre démarche, ainsi que les propositions formulées dans le présent document.**

### **Les enjeux environnementaux**

La réflexion et la prise de conscience du respect de l'environnement, notamment depuis le sommet de Rio en 1992, ont gagné non seulement la conscience collective mais aussi bien évidemment les collectivités maîtres d'ouvrage. La piscine représente sans nul doute, compte tenu des contraintes liées au chauffage et au traitement de l'air et de l'eau, un équipement très « énergivore ». Aujourd'hui, la tendance s'oriente donc vers des conceptions d'équipements aquatiques qui tiennent compte de plus en plus des contraintes liées au respect de l'environnement et indirectement à ses effets économiques. Les démarches Haute Qualité Environnementale (H.Q.E) se multiplient dans ce domaine. Cette évolution paraît inéluctable aujourd'hui, non seulement pour une question de bon sens et de sens civique, mais aussi parce que politiquement, il serait risqué pour des collectivités de ne pas prendre en considération cette évolution de notre société. En effet, elles risqueraient de se retrouver en situation difficile face à des administrés, de surcroît contribuables, qui seront, à terme et par nécessité, largement convaincus du respect de l'environnement.

De plus, certains financements complémentaires peuvent être liés à la prise en compte de ces aspects.

### **Les enjeux identitaires et emblématiques :**

Les équipements sportifs et de loisirs représentent de plus en plus une vitrine et un moyen de communication pour les territoires et les collectivités. Parallèlement, les usagers en s'appropriant un équipement peuvent se reconnaître dans une appartenance à un même territoire et ainsi développer une certaine cohésion sociale et territoriale. Il en va ainsi pour les grands stades où l'équipe phare d'une ville ou d'une agglomération joue et s'entraîne régulièrement. De même les

équipements aquatiques commencent de plus en plus à jouer un rôle emblématique du même ordre.

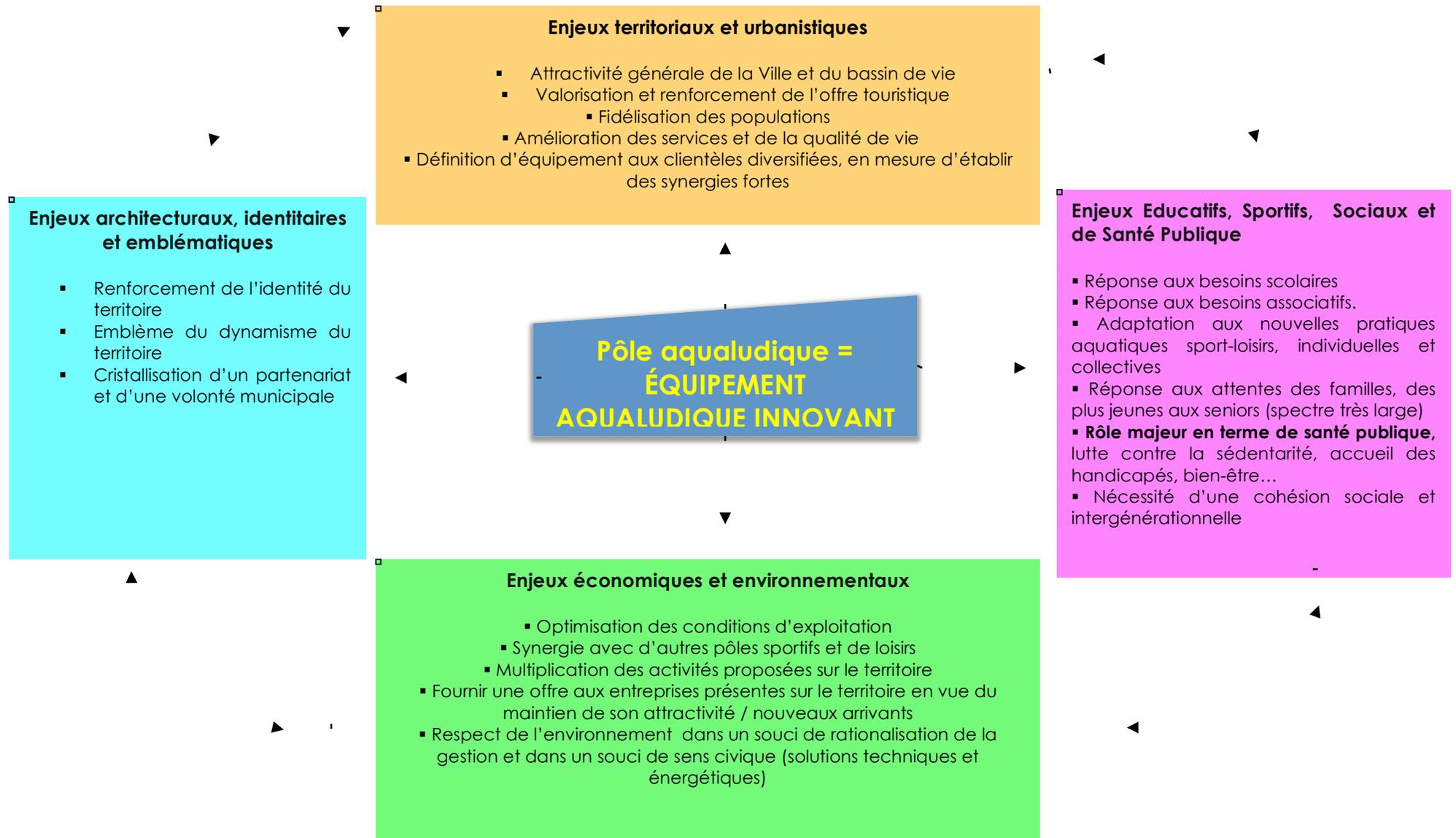
Tous ces éléments constituent donc un système complexe dans lequel la maîtrise d'ouvrage devra opérer des choix et définir quel sera le positionnement de son futur pôle aqualudique : dans le cas présent, et au vu des attendus, il sera impératif de trouver un juste équilibre entre les enjeux économiques et financiers et les enjeux « institutionnels (notamment scolaires et sportifs).

**Ces enjeux, une fois appréhendés par la collectivité permettent par la suite l'évolution ou la mise en place de politiques sociales, sportives, culturelles et de loisirs.**

**C'est ainsi, que l'équipement peut être considéré comme structurant. Il l'est finalement à la fois pour le territoire et la population, mais aussi pour la collectivité porteuse du projet.**

**C'est la relation entre ces éléments, à travers le futur équipement aquatique, qui en fait un outil de structuration pour le territoire concerné.**

## UN EQUIPEMENT au carrefour de multiples enjeux :



## 1.4.2 – NOUVELLE APPROCHE DES EQUIPEMENTS AQUATIQUES

La prise en compte de ces multiples enjeux et l'observation du patrimoine aquatique national (et européen) nous confortent dans l'idée qu'il y a encore une véritable réflexion à mener sur la conception et le fonctionnement de ces **complexes aquatiques, ou bien encore aqualudiques, devenant de + en + des équipements plurifonctionnels à vocation diversifiée.**

La nouvelle approche proposée ci-après tend à faire évoluer les équipements de demain, en recherchant autant que possible :

- **La modularité,**
- **La flexibilité,**
- **L'adaptabilité et la souplesse dans l'exploitation,**
- **La mise en œuvre de solutions techniques et technologiques s'inscrivant dans un processus d'innovation et de recherche permanente,**
- **Le souci permanent de la maîtrise des ressources tant énergétiques qu'en terme de gestion de l'eau, mais également des ressources humaines (poste de dépenses n°1).**

Concrètement et à l'échelle de notre territoire national, un certain nombre de mutations doivent être rappelées comme autant d'éléments pouvant être considérés comme indirectement déclencheurs d'un processus de mutation des centres aquatiques contemporains :

- **Modification des territoires et de leurs compétences** : les Lois Chevènement (en 1999) et Voynet (en 2001) entraînent la création des intercommunalités,
- **Changement des échelles de territoires**, liée à l'évolution des modes de transports, des infrastructures routières...
- **Evolution du temps libre** et ses conséquences sur l'organisation des déplacements,

- **Evolution des modes de consommation** : hypermobilité, nomadisme, zapping, auto-organisation, notion de consomm'acteur, etc...
- **Evolution des modes de pratiques sportives** (polysémie de la notion de sport) aujourd'hui liées au :
  - sport – compétition (développement de la natation sous giron FFN / bons résultats nationaux de nos nageurs et nageuses (effet « Manaudou » puis « Bernard », « Lacourt », etc.)
  - sport - santé (prise de conscience liée à des problèmes de santé publique : lutte contre le stress, surpoids ou obésité, lutte contre la sédentarisation, prévention des accidents vasculaires cérébraux, etc.
  - sport - culture du corps
  - sport – détente - loisirs
  - sport - évasion
  - sport - rencontres (sport comme lien social)
  - etc.
- Prise de conscience des collectivités et de leurs élus des **vertus des équipements publics** comme **outil de structuration**, mais aussi comme **vecteur de valorisation et de communication**,
- Apparition en 1992 de la notion de **Développement Durable** et par conséquent, nécessité de développer des comportements responsables, tant au niveau collectif qu'au niveau individuel,
- **Rationalisation des coûts de fonctionnement et des dépenses énergétiques.**

Bien d'autres éléments pourraient venir allonger cette liste, et chacun est en mesure de percevoir autour de lui ce qui a changé et à quelle vitesse ces changements ont pu s'opérer depuis une vingtaine d'années.

**Ces éléments, issus d'expériences avérées auprès des collectivités, des usagers, des maîtres d'ouvrage, des exploitants et des élus, conduisent aujourd'hui à préconiser la définition de nouveaux concepts d'équipements aquatiques.**

**Les opérateurs candidats devront s'inscrire dans cette optique et être véritablement force de propositions en la matière, en veillant à la complémentarité du concept mis en oeuvre avec les autres équipements de l'environnement concurrentiel.**

## 1.5 ENJEUX SPECIFIQUES ET VISION PROSPECTIVE

Au-delà de la prise en compte des enjeux généraux relatifs à l'évolution de la conception et de l'exploitation des équipements aquatiques, les orientations devant impérativement guider les propositions des opérateurs candidats devront être en adéquation et en cohérence avec les enjeux spécifiques (notamment économiques et stratégiques) de cette opération, telle que validée par la Ville de Carcassonne.

La présente opération a en effet été guidée par une vision prospective qui repose sur des enjeux de développement et de positionnement général, présenté ci-avant.

### 1.5.1 – UNE VERITABLE COMPLEMENTARITE AVEC LES AUTRES EQUIPEMENTS DU TERRITOIRE

Comme évoqué ci-avant, le pôle aqualudique devra être pensé dans un esprit de complémentarité optimale avec la piscine de Grazailles et le petit bassin de « Carcassonne Olympique », mais aussi plus largement avec les autres équipements implantés sur l'agglomération de Carcassonne (Piscine des Bains de Minerve, Piscine de Trèbes).

Il est précisé que la piscine de Grazailles, qui sera maintenue en gestion municipale, sera essentiellement affectée à un usage scolaire et associatif. Aucune ouverture au public n'y est envisagée. Par contre, la Ville souhaite y maintenir une Ecole Municipale de Natation, ainsi que quelques créneaux de natation pour les Seniors.

Il s'agit donc certes de répondre aux besoins du territoire, mais surtout de se démarquer sur le nouvel équipement via un concept sortant des « sentiers battus », faisant la part belle à la diversité des pratiques, pour tous les âges, par la recherche d'aménagements variés et innovants.

### 1.5.2 – UNE NOUVELLE VISION DE L'ÉQUIPEMENT AQUATIQUE URBAIN DE DEMAIN

**Même si chaque candidat est libre de proposer le concept lui paraissant le plus en adéquation avec sa propre analyse du site et des besoins du territoire, le projet**

**proposé doit bien entendu respecter le programme imposé (voir infra) et reposer sur une vision traduisant ce que la collectivité délégataire imagine sur ce site.**

Les populations urbaines et péri-urbaines portent un regard très attentif sur l'évolution des pratiques sportives et de loisirs, et sont en recherche de solutions leur permettant de gérer efficacement leur temps.

Elles sont très attirées par les nouveaux concepts, y compris lorsqu'ils entrent dans un champ expérimental; le rythme de vie au quotidien de ces « consom'acteurs » s'est complexifié et nécessite une adaptation de l'offre de loisirs (sportifs ou autres) à leur proposer.

Ces nouveaux modèles sociétaux doivent inspirer les futurs concepts d'équipements urbains de demain. Ces nouvelles structures, multidimensionnelles, proposeront à la fois des activités sportives et de loisirs, de remise en forme et de bien-être, mais seront destinées également à faciliter la vie au quotidien de leurs clients grâce à des services annexes, offerts ou payants, destinés à l'ensemble des membres de la famille.

Sans que cela ne s'impose comme intangible (voir infra le « programme imposé » figurant au présent document), le concept envisagé sur ce site pourrait être décliné à partir de la composition de plusieurs axes d'orientation.

### **LE CONCEPT GENERAL (propositions et orientations)**

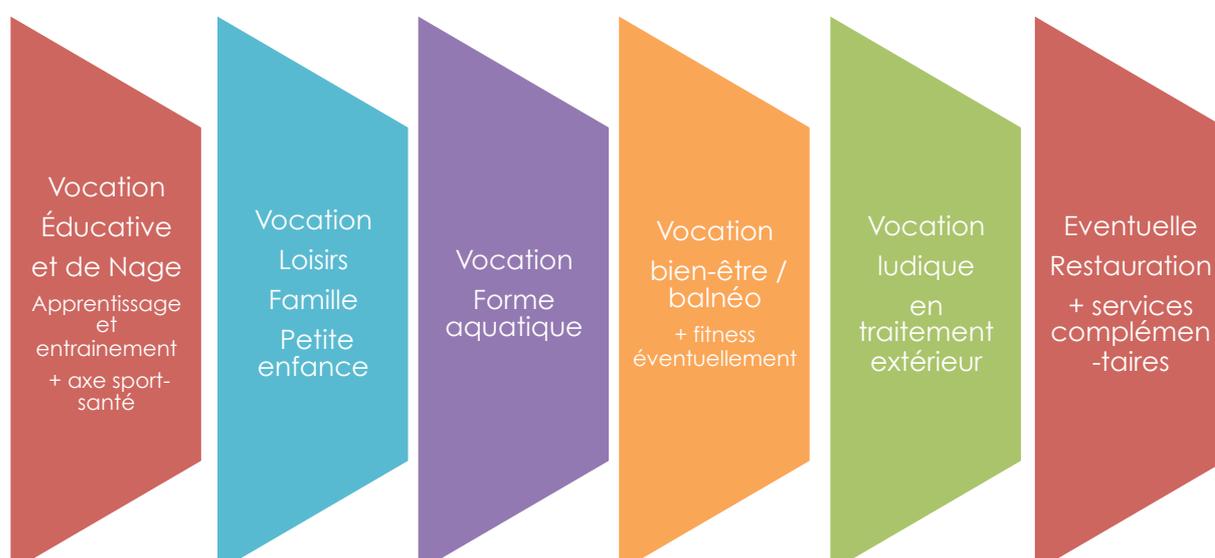
Il s'agit de programmer :

- **UN EQUIPEMENT AQUALUDIQUE NOVATEUR**, tournée vers les loisirs aquatiques du Grand Public, et complémentaire de la piscine de Grazaillès (à vocation plus traditionnelle et demain réservée à des usages scolaires et associatifs),

- **UN PÔLE AQUALUDIQUE VISANT LA COHABITATION OPTIMALE DE PLUSIEURS DOMAINES D'ACTIVITÉS STRATÉGIQUES** : La plurifonctionnalité recherchée pourrait s'appuyer sur les vocations suivantes :

- Vocation éducative et de nage : pour apprentissage et entraînement sportif (voire ponctuellement de la compétition sur la bassin nordique),

- Vocation sport-santé : nage en ligne, pratique individuelle (non encadrée) à visée d'entretien physique, pratique d'activités diversifiées (déclinaisons aquagym / aquabike / aquafitness / aquastretching / etc...)
- Vocation loisirs / Famille / petite enfance : pour une clientèle multi générationnelle, du plus jeune au plus âgé,
- Vocation bien-être / balnéo (en base) / forme et fitness (si possible), avec un positionnement ambitieux, visant un chiffre d'affaires conséquent,
- Vocation ludique, à dominante estivale (pour les résidents et les touristes),
- Eventuelles fonctions complémentaires : restauration légère (positionnement libre), éventuels services complémentaires (à proposer par les candidats).



**Parmi ces vocations potentielles, des choix seront certainement nécessaires, compte tenu du plafonnement du coût d'opération souhaité par la Ville.**

**Une nouvelle approche de l'équipement de demain**, marquée notamment par une forte tendance à segmenter les espaces d'activités en définissant de réels domaines d'activités stratégiques (DAS).

Une telle orientation dans la programmation et la conception des équipements aquatiques paraît en phase avec les enjeux contemporains et futurs à la fois sur les plans :

- ❑ **financiers** avec des coûts énergétiques maîtrisés, des secteurs fonctionnels (bassins d'activités, espace bien-être...) pouvant être générateurs de profit, permettant de réduire le « déficit structurel » d'exploitation,

- ❑ **sociologiques** : réponse ciblée aux besoins multiples,
- ❑ **stratégique et marketing** : réactivité, créativité, segmentation des DAS, gestion analytique,
- ❑ **environnementaux et économiques** : préserver toutes les ressources, y compris humaines et bien entendu énergétiques,
- ❑ **politiques** : s'approprier les enjeux de demain et les justifier auprès des usagers ... et des contribuables.

## UN PÔLE AQUALUDIQUE MULTIFONCTIONNEL ET SECTORISÉ

↪ **À VOCATION EDUCATIVE ET SPORTIVE**

↪ **À VOCATION LOISIRS / SANTE**

↪ **À VOCATION LUDIQUE ET TOURISTIQUE**

↪ **À VOCATION FAMILIALE ET SOCIALE**

↪ **À VOCATION DE DETENTE, DE BIEN-ÊTRE ET D'ENTRETIEN CORPOREL** (dans l'eau et hors de l'eau)

Comme indiqué précédemment, et compte tenu du plafonnement du coût d'opération, le « programme imposé » primera largement sur le « programme libre » mais chaque candidat exploitera au maximum toutes les opportunités et possibilités d'optimisation du projet.

Seront formulées au chapitre 3 (programme général) quelques suggestions relatives à ce programme libre, permettant d'amorcer la réflexion des candidats, lesquels resteront bien évidemment maîtres du choix de leurs propositions, dans le respect des contraintes inhérentes à la présente opération, largement développées dans le présent document.

# 2. PRESENTATION DU SITE DU PAÏCHEROU

---

## 2.1 PRESENTATION GENERALE DU SITE

Implanté sur les rives de l'Aude, le site du Païcherou accueille l'actuelle piscine plein-air de Carcassonne, et s'inscrit au cœur d'une zone englobant de vastes espaces de promenade très fréquentés, d'importantes zones de stationnement (qui seront reconfigurées par la Ville de Carcassonne, hors présente concession), ainsi que d'autres installations sportives et de loisirs (tennis, halle de sports, piste cyclable, parcours du coeur...) et un restaurant (guinguette).

Le site retenu est situé en zone U3 du projet de PLU arrêté en CM du 7 juillet 2016 et en zone rouge du PPRI. Il s'inscrit dans un secteur à vocation sportive et de loisirs.

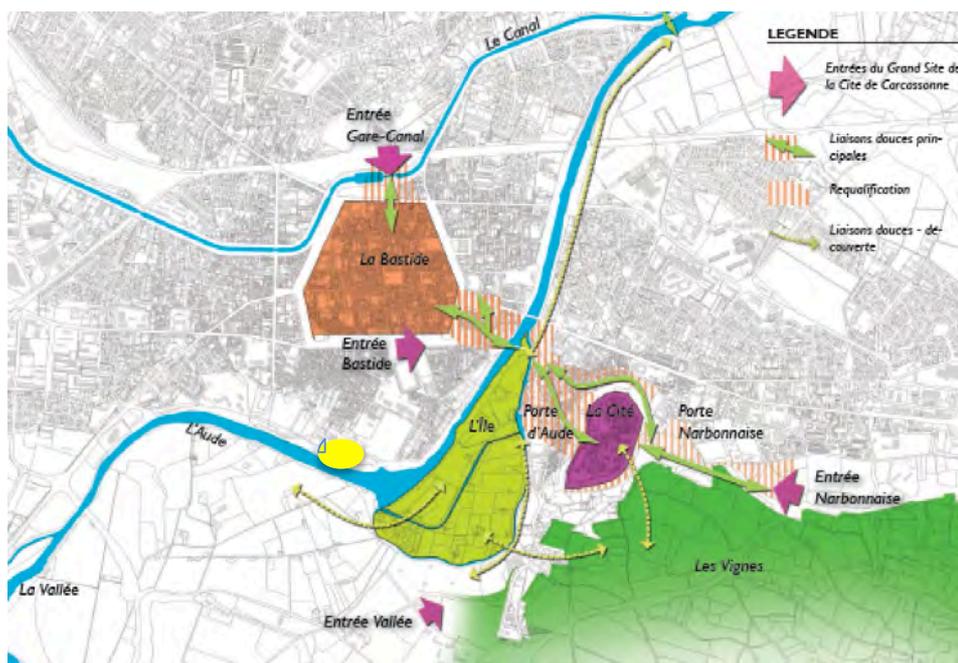
Il est situé à environ 10 mn à pied du centre-ville, et face au périmètre OGS.

**Ce site est déjà très connu et très apprécié des Carcassonnais :** ceci constitue un des éléments ayant conduit la Ville à choisir ce site d'implantation.

Le site du Païcherou est également contigu aux terrains de tennis de l'ASPTT Carcassonnaise. Une halle de sports est également en construction à proximité immédiate du site (accès Ouest du site accessible aux bus scolaires).







### Connexion avec l'aménagement sportif du territoire (axe Aude / diagonale sportive)

A été évoquée page précédente l'axe touristique stratégique « Canal / Bastide / Cité ».

Les cartes ci-avant font également apparaître un axe structurant pour la Ville : il s'agit de l'axe AUDE (en bleu) autour duquel se met en place une réflexion de développement des activités sportives, devant relier à terme la plaine de Mayrevieille à la plaine de la Fajeolle.

Cette réflexion vise à **« repenser la physionomie du territoire en proposant un aménagement sportif et des modes de déplacement capables de tirer un trait d'union entre les monuments historiques et une culture plus contemporaine sportive et festive »**.

Cette réflexion s'est notamment appuyé sur les orientations suivantes (source Ville) :

**a) Modifier la façon d'appréhender notre territoire :**

« Le paysage des pratiquants sportifs en France se compose de 30 % de licenciés compétiteurs, 30 % de licenciés de loisirs et 30 % de pratiquants « inorganisés ». On n'a qu'à se promener le soir ou le week-end sur les bords d'Aude pour se rendre compte du nombre important de joggeurs utilisateurs du parcours du cœur.

Nous avons à Carcassonne la chance que l'Aude traverse notre cité. Cette chance, inexploitée pour l'instant, et autour de laquelle nous pourrions imaginer une boucle mixant des déplacements tels que le vélo, la course à pieds mais aussi le canoë et l'aviron.

C'est dans cette optique que nous avons travaillé pour que s'installe à Carcassonne un club d'aviron.

C'est également l'objectif du travail que nous menons avec la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Population (D.D.C.S.P.P.), afin de rendre navigable le béal et la création d'une passe à canoë sur la païchère St. Jean qui permettrait une traversée de Carcassonne en canoë afin de relier nos deux plaines de jeux avec un départ à Mayrevieille pour une sortie de l'eau à La Fajeolle. »

**b) une diagonale sportive :**

« Un cheminement est déjà en partie réalisé. Nous pourrions l'étendre pour un départ qui se ferait au bois de la Piboulette en amont de la plaine de jeux de Mayrevieille où une mise à l'eau de canoës pour les touristes et les enfants de la ville dans le cadre scolaire serait aménagée. Prolonger en direction du plan d'eau du Païchéro sur lequel le club d'aviron est d'accord pour installer des animations et sur lequel les Educateurs de la Direction des Sports recevraient les écoles de la ville. Emprunter le parcours du Cœur avec un passage sous le camping qui profiterait de ces animations pour accroître ses réservations, jusqu'au Moulin du Roi. Cheminer sous le jardin Pierre Sire, les bords d'Aude jusqu'à Albert Domec et l'ancien camping sur lequel pourrait être aménagé, soit un terrain d'entraînement soit un pas de tir à l'arc, et arriver à la plaine de jeux de La Fajeolle, le tout avec les quatre modes de déplacements proposés. »

**c) Un trait d'union entre le passé, le présent et l'avenir :**

« Une boucle pourrait venir compléter la diagonale sportive en reliant la Cité au jardin Pierre Sire via la Babacane. Emprunter les bords d'Aude jusqu'à la plaine de jeux de La Fajeolle pour traverser par un gué ou une passerelle et ainsi enjamber Aude pour rejoindre par le bas de la rocade le deuxième site historique classé à l'UNESCO : le Canal du Midi. De là, soit partir vers Trèbes, soit revenir à Carcassonne par le chemin de halage vers Aude le Païchérou et la Plaine de jeux de Mayrevielle où prendre la direction du bois des Serres...

Outre l'aspect sportif et Touristique, cette boucle permettrait de désenclaver Montredon dont les habitants pourraient accéder au Centre-Ville soit par les chemins de hallages du Canal soit par les berges du bord d'Aude.

Une façon originale de tirer un trait d'union entre :

- le passé, avec la Cité et le Canal du Midi,
- le présent, avec le concert de La Fajeolle,
- et le futur avec la création de la Plaine de jeux de La Fajeolle. »

**Emprise foncière et périmètre affecté à la concession :**

L'emprise foncière faisant l'objet de la présente concession est de 4 640 m<sup>2</sup>.

Le périmètre est décrit ci-après ainsi qu'au chapitre 2 du « Dossier de site ».

**Principales données et contraintes réglementaires :****Urbanisme réglementaire (POS / PLU)**

Suite à l'annulation du PLU en octobre 2013, et le retour aux règles du Plan d'Occupation des Sols (POS), la ville de Carcassonne a approuvé une modification N°7 du POS en Septembre 2014 permettant de corriger les règles d'urbanisme conformément aux évolutions des différentes lois applicables depuis 1997, date de la dernière rédaction du POS.

Un projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal du 7 juillet 2016 : conformément aux dispositions de l'article L.103-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal du 7 juillet 2016 est actuellement tenu à la disposition du public en mairie de Carcassonne, à la Direction de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine.

Il devrait faire l'objet d'une validation définitive et devenir exécutoire en **avril 2017**.

Ces données réglementaires sont présentées de façon synthétique ci-après et figurent intégralement au chapitre 3 du « Dossier de site ».

**PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) :**

Situé sur les berges de l'Aude, le site d'implantation est en premier lieu soumis aux dispositions (aléa fort) du PPRI.

Celui-ci a été approuvé par l'arrêté préfectoral n° 2014086-0009 du 7 mai 2014.

Il s'impose à la Commune et fait partie intégrante du futur PLU (annexes S.U.P. en annexe 6 du Projet de PLU 2016).

Ces données réglementaires sont présentées de façon synthétique ci-après et figurent intégralement au chapitre 4 du « Dossier de site ».

## 2.2 L'EXISTANT ET LE CONTEXTE ENVIRONNANT

### La piscine actuelle de plein-air

#### Présentation générale synthétique

Adresse	Quai du Païcherou – 11000 Carcassonne
Classement de l'équipement	ERP de type PA – 3 <sup>ème</sup> catégorie
Type d'équipement FMI	Piscine plein air
Date de construction	1959 – Lourde réhabilitation avec mise en conformité hydraulique en 1996.
Exploitant technique	Services techniques
Gestion	Mairie
Caractéristiques	1 bassin extérieur de 25 x 15 m, profondeur 1 à 2 m 1 bassin extérieur 11 x 6 m, profondeur 0,20 m à 1m Surface bassins disponible : 441 m <sup>2</sup> Annexes fonctionnelles d'usage avec zone d'accueil, vestiaires H & F, plages extérieures, infirmerie, local MNS et tribune béton
Vocation / Utilisation	A destination du Grand Public et Militaires
Ouverture	Période estivale Fermée le reste de l'année

#### Piscine du Païcherou



## Bilan de la piscine du Païcherou

<b>Piscine du Païcherou</b>	
<p><i>Synthèse du diagnostic réalisé en 2014 (mission d'AMO antérieure)</i></p>	<p>Equipement ayant subi de nombreuses rénovations depuis son ouverture, vieillissant, en fin de vie !</p> <p><u>Synthèse du diagnostic fonctionnel</u></p> <p>Une réhabilitation complète des zones intérieures de l'équipement et une réhabilitation partielle des zones extérieures sont à envisager pour un maintien en fonctionnement de la piscine dans le respect des normes d'hygiène, sécuritaires actuelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de différenciation pieds nus/pieds chaussés</li> <li>- Problème d'accessibilité PMR</li> <li>- Problème de glissance des carrelages</li> <li>- Pas de locaux dédiés au personnel : salle de repos, vestiaires, circulations privatives</li> </ul> <p><u>Synthèse du diagnostic technique :</u></p> <p>Ventilation simple flux à créer</p> <p>Réfection installation ECS</p> <p>Réfection structure des pages</p> <p>Remplacement et mise aux normes des siphons des plages</p> <p>Remplacement pavé autobloquant par béton désactivé</p> <p>Création d'un local de stockage de produits</p> <p>Ventilation du bac tampon</p> <p>Mise en place flocculant</p>
<b>Conclusions</b>	<p>La <b>piscine plein air du Païcherou</b> présente un équipement obsolète, ne répondant plus du tout aux besoins contemporains : vieillissante, elle présente des dysfonctionnement fonctionnels et techniques importants, nécessitant une réhabilitation complète et lourde pour la maintenir en fonctionnement dans de bonnes conditions.</p>

Compte tenu de l'état général de l'équipement existant, les groupements candidats prendront connaissance des pièces (plans, descriptifs...) et diagnostics transmis par la Ville (chapitre 7 du « Dossier de site ») mais établiront surtout leur propre diagnostic, afin de déterminer quelle partie de l'existant (bassin de 25 m par exemple) pourrait éventuellement être conservée et restructurée dans le cadre de l'opération de réhabilitation-extension envisagée.

Afin d'élaborer leur projet, les groupements tiendront bien évidemment compte des aspects réglementaires et des conclusions du certificat d'urbanisme établi en février 2016 (voir infra).

### Les installations de tennis de l'ASPTT

Les installations tennistiques de l'ASPTT sont contiguës au site du Païcherou et comprennent 1 terrain couvert en terre battue (avec vestiaires et club-house) ainsi que 7 courts de tennis extérieurs.



### La future halle sportive

Les groupements sont informés de la réalisation, à proximité immédiate du site d'implantation du projet, d'une nouvelle halle sportive qui sera achevée en mars 2017 (périmètre bleu sur le plan ci-dessous) et qui comprendra :

- maison de quartier et salle d'escalade au Rdc.
- En R+1, la salle multisports offre une superficie de 1 600 m<sup>2</sup> avec 520 places de gradins, pouvant être configuré en un à quatre terrains de basket, deux terrains de volley et sept sur lesquels il sera possible de pratiquer le badminton. Les espaces fonctionnels indispensables (vestiaires, sanitaires, etc.) viennent compléter les aménagements.



Cette halle de sports s'inscrit dans un aménagement d'ensemble marqué par un traitement extérieur qualitatif :

- Le jardin couture l'ensemble, avec des accès et des connexions depuis et vers chaque entité. Ce jardin, dont la topographie est pratiquement plane est protégé du vent dominant par la halle, dont son parvis ainsi que celui de la maison de quartier s'ouvrent sur une esplanade structurée ouverte à la rencontre. L'espace est quadrillé par des cheminements qui offrent des lieux de promenade, parsemé de mobilier de repos.

- L'eau est omniprésente, elle coule de la source Villa Roy et accompagne un cheminement piéton en forme de canal, exutoire de la source vers l'Aude, interrompu par une bêche de rétention, servant à l'arrosage du parc.

- Les arbres (collection d'érable) forment une communauté végétale cohérente tout en se différenciant par leurs espèces qui déclinent des ports et des feuillages variés. Ces arbres caduques offrent un maximum d'ombrage à la saison chaude et se soumettent au soleil en hiver.

- Les voiries et le tracé en place ne sont pas modifiés, les emplacements de bus et quelques véhicules légers sont distribués sur la frange Sud de la parcelle avec des accès aménagés.



**Les abords actuels (voir Dossier photos au chapitre 9 du « Dossier de site »)**

Ci-dessous figurent quelques photos significatives de ce site naturel de grande qualité (abords actuels de la piscine plein-air) :



## Les abords futurs : Desserte / Accès / Stationnement

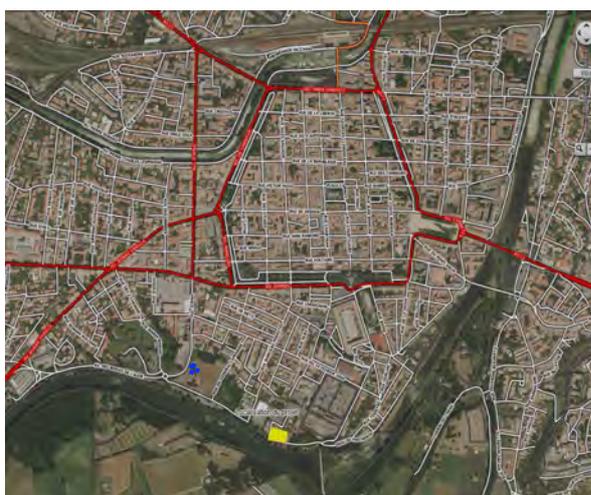
Il est impératif que le futur pôle aqualudique puisse bénéficier d'une bonne desserte, accompagnée d'une signalétique adaptée, et de larges possibilités de stationnement sur site (vélos, deux-roues motorisés, VL, bus...).

De plus, il sera nécessaire de bien organiser et répartir les différents types de flux, en essayant de distinguer autant que faire se peut :

- les flux du public et des autres usagers (groupes, scolaires...),
- les flux technique, de service et de secours.

L'aménagement des zones d'accès, de desserte et de stationnement, forcément implantés hors périmètre concédé n'est pas à la charge des concessionnaires, ceux-ci n'ayant à leur charge que le seul investissement sur le périmètre d'opération (soit environ 4 600 m<sup>2</sup>) dont le parvis et la cour de service, éléments directement connectés à l'organisation fonctionnelle du futur équipement reconfiguré.

La Ville de Carcassonne a donc travaillé sur le traitement et l'aménagement des abords du futur pôle aqualudique : un bureau d'études a été missionné dans ce but. Ceci s'est concrétisé récemment par la définition d'intentions d'aménagement des abords du périmètre concédé (voir document « Etude Aménagement du site » joint au chapitre 2 du « Dossier de site ») devant permettre notamment d'améliorer la desserte du site à partir des principaux axes structurants organisant les déplacements au sein de la Ville.



Future halle des sports

Périmètre de la concession du Pôle aqualudique du Païcherou

## 2.3 LE PERIMETRE AFFECTE AU PROJET

### Emprise foncière et périmètre affecté à la concession :

Le périmètre de la Délégation comprendra le périmètre actuel du site de la piscine du Païcherou auquel sera ajoutée une partie d'une nouvelle parcelle (Parcelle AX 214). Ce périmètre comprendra plus précisément non seulement l'espace piscine mais également le parvis de l'équipement et la cour de service.

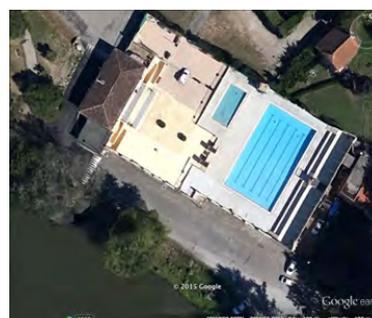
Comme indiqué précédemment, les zones de stationnement sont exclues du périmètre de la concession et seront traitées par la Ville de Carcassonne, de même que l'aménagement et la gestion des espaces périphériques de desserte du futur équipement.

### Données cadastrales (voir chapitre 2 du « Dossier de site ») :

Les parcelles concernées : AX 213 (2 590 m<sup>2</sup>) et un partie de AX 214 (2 050 m<sup>2</sup>).

Emprise foncière disponible : 4 640 m<sup>2</sup>

Emprise au sol du bâti actuel : environ 2 200 m<sup>2</sup>



Le bâtiment actuel de la piscine est implanté à l'extrémité Est de la parcelle AX 213 et est mitoyen au bâtiment implanté sur la parcelle privée AX171 (maison propriété Quintilla Hélène).

Selon la matérialisation figurant sur le plan ci-dessous, le périmètre potentiel affecté au projet représente une superficie totale de 4 640 m<sup>2</sup>.



## 2.4 DONNEES REGLEMENTAIRES ET CERTIFICAT D'URBANISME

Les groupements candidats prendront connaissance, avec la plus grande attention, des éléments détaillés figurant au chapitre 3 du « Dossier de site ».

### Zonage POS actuel :

Le périmètre affecté au projet est à ce jour en secteur UCa (i) du POS, correspondant aux quartiers périphériques Nord et Sud-ouest de l'agglomération.

Le COS peut y atteindre 1 pour les équipements publics.

Hauteur maximale des constructions = 18 m (mais attention au prospect / voisinage), considérant que les constructions ne dépasseront pas la côte 120,00 NGF (côte de l'actuelle piscine = 105,41 NGF au seuil de la porte d'entrée).

### Zonage PLU (Projet de PLU 2016) : arrêté par le CM en juillet 2016

**PLU devant probablement être exécutoire à compter du mois d'Avril 2017.**

Le site est en zonage U3 du futur PLU.

Le secteur U3 englobe les Quartiers de la ville correspondants à l'extension urbaine des années 70 à 2000.

L'emprise au sol maximale est fixée à 70% de la superficie de l'unité foncière.

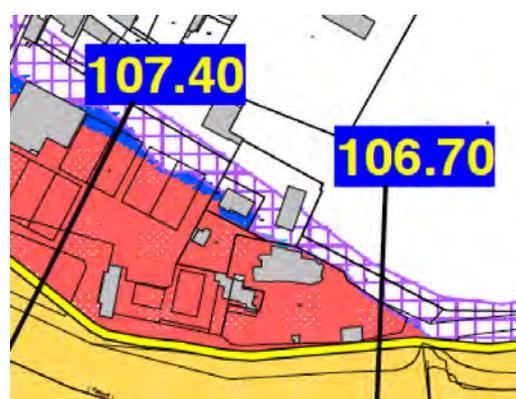
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12,5m.

### PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

Il est à relever que le site du Païcherou est concerné par un aléa inondation fort.

Le site est soumis à des contraintes liées à son positionnement en zonage Ri1 (aléa fort) du PPRI.

Situé en zone inondable, soumis aux dispositions, réserves et prescriptions émises dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par la ville de Carcassonne et en vigueur (arrêté préfectoral n°2014086-0009 en date du 7 mai 2014). La zone Ri1 est soumise à un aléa fort des affluents de l'Aude (niveau de submersion supérieur ou égale à 1 m).



L'intégralité de la parcelle concernée est en zonage Ri1, mais des dispositions du PPRI permettent (sous conditions) une extension de l'existant.

Les constructions nouvelles y sont donc interdites. Par contre, la disposition suivante autorise les extensions de locaux à usage de sport et de loisir, sous conditions. Ainsi sont autorisées

**b - Pour les équipements et les locaux de sport et de loisir collectifs :**

- la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air,
- l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, **sous réserve** de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains\*\*. (**\*\* voir la définition p 59 du lexique**)

Il a donc été nécessaire en amont de s'interroger sur l'interprétation possible de ces dispositions, et sur l'insécurité juridique y afférente.

Une approche jurisprudentielle des notions d'« aménagement des bâtiments existant » et d'« extension » des bâtiments, avait fait apparaître une certaine insécurité juridique dans l'hypothèse de la réalisation d'une telle opération sur ce site.

C'est pourquoi, afin de vérifier la faisabilité de cette opération (avec extension-réhabilitation du bassin extérieur et sa transformation en bassin de type « nordique »), la Ville de Carcassonne s'est rapproché des Services de l'Etat (DDTM) qui ont été consultés afin d'émettre un avis sur ce projet.

**LE CERTIFICAT D'URBANISME POSITIF (3 février 2016) – Voir chapitre 3 du « Dossier de site »**

Ainsi la Ville de Carcassonne a déposé, en date du 22 décembre 2015, une demande précisant l'objet de la demande de certificat d'urbanisme portant sur l'opération intitulée ainsi : REAMENAGEMENT ET EXTENSION DU PÔLE AQUALUDIQUE DU PAÏCHEROU : 4600 m<sup>2</sup> D'EMPRISE AU SOL HORS STATIONNEMENT.

Dans ce cadre, les services suivants ont émis un avis sur l'opération :

- la DDTM / Unité Prévention des Risques Majeurs,
- la DRAC / Service Régional d'Archéologie,
- Carcassonne Agglomération / Pôle technique,
- Le SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours),
- COVALDEM 11 (Collecte et Valorisation des Déchets Ménagers de l'Aude),
- La DREAL.

Ce certificat d'urbanisme a reçu un AVIS FAVORABLE (avec prescriptions) de la DDTM (signé du responsable de l'Unité Prévention des Risques Majeurs) en date du 3 février 2016.

Les groupements candidats devront bien entendu intégrer les prescriptions diverses figurant sur ce document.

## 2.5 AUTRES DONNEES URBANISTIQUES / CONTRAINTES ET SERVITUDES

De façon complémentaire, et non forcément exhaustive, les données suivantes (voir détails figurant au « Dossier de site ») seront particulièrement à prendre en compte :

- **Archéologie (voir Certificat d'Urbanisme)**

Le terrain objet du projet étant situé dans le périmètre de présomptions de prescriptions archéologiques instituées par l'arrêté préfectoral n°100319 du 11 juin 2010, le permis de construire sera soumis à la consultation de la DRAC, au travers du Service Régional d'Archéologie. Celle-ci sera seule juge de l'opportunité d'un diagnostic de fouilles archéologiques.

- **Périmètre ABF (voir Certificat d'Urbanisme)**

Le projet (parcelles AX 213 et AX 214 partiellement) se situe hors périmètre de protection des Monuments Historiques.

Il est en covisibilité avec le site classé des abords de la Cité de Carcassonne depuis les remparts.

Les parcelles cadastrées AX 214 et AX 213 ne sont pas situées dans le site inscrit de la Cité de Carcassonne et de son cadre. Toutefois, eu égard à son emplacement stratégique, le permis de construire de ce projet sera soumis à l'avis facultatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

- **Raccordement Réseaux**

Le site du Païcherou est desservi par tous les réseaux majeurs (voir chapitre 5 du « Dossier de site »):

- AEP (Adduction en Eau Potable),
- Assainissement (réseau EU)
- Electricité
- Gaz

- **Emplacement réservé**

Le périmètre affecté à l'opération jouxte l'emplacement réservé n°70 du futur PLU, titré "Equipements sportifs et de plein air Païcherou" (emplacement ci-dessous).



- **Servitudes**

Au sein du PLU (pièce 6 « Annexes ») sont présentées les diverses servitudes applicables sur le territoire communal.

Il ne semble pas que le site du Païcherou soit concerné par d'autres contraintes ou servitudes que celles évoquées ci-avant.

- **Gestion des Eaux pluviales sur l'emprise du projet**

Les groupements candidats prendront en compte les prescriptions spécifiques prévues au PLU devant être exécutoire en avril 2017.

## 2.6 LE « DOSSIER DE SITE » ANNEXE AU PROGRAMME

Un important « Dossier de site » a été constitué, contenant toutes les informations utiles aux groupements candidats.

La composition du « Dossier de site » est la suivante :

- **1 – Plans et vues site Païcherou**
  - ✓ Plans de situation
  - ✓ Plan topographique,
  - ✓ Vues aériennes
  
- **2 – Périmètre d'opération et aménagement du site**
  - ✓ Périmètre affecté à l'opération
  - ✓ Etat parcellaire du périmètre (données cadastrales)
  - ✓ Etude Aménagement du site : Intentions d'aménagement des abords du périmètre (projet Ville, hors concession) : desserte, accessibilité et stationnement,
  - ✓ Côte NGF
  
- **3 – Dossier Urbanisme réglementaire**
  - ✓ POS actuel
  - ✓ Projet de PLU 2016 (exécutoire 2017)
  - ✓ Certificat d'urbanisme
  
- **4 – PPRI Carcassonne**
  - ✓ PPRI approuvé Mai 2014
  - ✓ Arrêté d'approbation
  
- **5 – Plans et données RESEAUX**
  
- **6 – Etude géotechnique et données hydrogéologiques**
  - ✓ Données hydrogéologiques
  - ✓ Etude géotechnique
  
- **7 – Dossier relatif au bâtiment existant**
  - ✓ Plans de la piscine existante
  - ✓ Diagnostics réalisés
  - ✓ Données annexes
  
- **8 – Données relatives à l'environnement général du projet :**
  - ✓ Données OGS (Opération Grands Sites)
  - ✓ Données issues du SCOT
  - ✓ Données touristiques
    - Etude du CDT de l'Aude 2013
    - Autres données
  
- **9 – Autres données :**
  - ✓ Déplacements
    - Carte des pistes cyclables (existant)
    - Carte des pistes cyclables (projet)
  - ✓ Dossier photos
  - ✓ Infos sur le projet de halle des sports
  - ✓ Autres divers

# 3. LE PROGRAMME GENERAL DE L'OPERATION

---

En préambule, il est rappelé que l'objet de la présente concession porte sur la réalisation d'un pôle aqualudique devant constituer un ERP de type X, de 2<sup>e</sup> ou de 3<sup>e</sup> catégorie, en fonction du niveau de FMI qui sera retenu par le futur Maître d'Ouvrage, en l'occurrence le groupement concessionnaire lauréat.

Tout en restant dans le cadre du programme imposé par la Ville de Carcassonne, est rappelée la nécessité pour les candidats de se projeter sur une réflexion ouverte leur permettant de définir non seulement un « équipement aquatique », mais aussi un concept plus large de « pôle aquatique urbain de services à vocation également ludique et de santé / bien-être », s'appuyant sur une composante aquatique de base (a minima 925 m<sup>2</sup> de bassins disponibles, comme exposé précédemment) tout en proposant des aménagements complémentaires de type « espace bien-être » (en zone couverte) et point d'animation ludique (en zone extérieure).

Comme exposé précédemment, la Ville de Carcassonne attend une réflexion poussée et innovante sur ce concept restant à affiner et surtout à adapter aux contraintes et spécificités du site d'implantation retenu.

**Pour les raisons réglementaires évoquées ci-avant (voir Certificat d'Urbanisme) cet opération sera présentée et intitulée de la façon suivante :**

#### **REAMENAGEMENT ET EXTENSION DU PÔLE AQUALUDIQUE DU PAÏCHEROU.**

Comme indiqué précédemment, le programme sera assez prescriptif dans le cas présent avec une majeure partie « imposée » correspondant aux éléments intangibles fixés par la Ville de Carcassonne.

En effet, celle-ci a des objectifs de besoins à satisfaire (en réponse notamment à d'importantes contraintes de service public) et ainsi des exigences à remplir en termes de typologie de bassins à réaliser.

Mais elle a également émis le souhait de plafonner le coût d'opération du projet, limitant ainsi les marges de manoeuvre et de propositions des futurs candidats.

Les candidats doivent toutefois disposer d'une certaine latitude de proposition et d'imagination à exprimer dans la réalisation du programme « libre » complémentaire.

C'est pourquoi, il a été proposé et retenu d'établir une distinction entre :

- le **programme imposé** (correspondant aux éléments « intangibles » fixés par la commune délégante), avec par exemple :
  - un bassin couvert de 25 m (minimum 4 couloirs / 250 m<sup>2</sup>),
  - un bassin couvert permettant le développement des activités (soit au sein d'un bassin dédié, soit dans le cadre du bassin de 25 m),
  - un bassin nordique de 25 x 25 m (10 couloirs), ou 8 couloirs minimum,
  - un espace bien-être / balnéo de minimum 300 m<sup>2</sup>,
  - quelques éléments aqualudiques extérieurs,
  - le nombre de vestiaires collectifs à prendre en compte (par rapport aux contraintes de service public imposées) permettant a minima le croisement de 2 classes entrantes et de 2 classes sortantes (soit 4 vestiaires, selon le choix de la Ville, comme indiqué précédemment),
  - un coût d'opération HT ne dépassant pas 12 M€.
  
- et le **programme libre**, au sein duquel les candidats concessionnaires ont généralement une réelle liberté de manœuvre (laquelle sera moins large dans le cas présent, du fait du plafonnement du coût d'opération) :
  - liberté de prévoir ou non un bassin couvert dédié d'activités (dans la mesure où le minima de 400 m<sup>2</sup> de bassins couverts est respecté)
  - liberté de dimensionner et de définir le contenu de l'espace bien-être à proposer (dans la mesure où le minima de 300 m<sup>2</sup> d'espace bien-être est respecté),
  - liberté de définir les aménagements aqualudiques proposés en zone extérieure,
  - liberté de fixer précisément la superficie des autres surfaces (accueil, administration, plages, annexes, etc...) dans le respect des textes réglementaires et des contraintes fonctionnelles,
  - liberté de proposer d'autres aménagements éventuels, dans la mesure du possible et de l'enveloppe disponible.

**Ainsi, dans le présente concession, compte tenu des orientations finalement retenues et du plafonnement du coût d'opération HT, le programme imposé prend le dessus sur le programme libre, mais il serait souhaitable (dans la mesure du possible) de laisser une part au « programme libre » et donc à la capacité d'initiative des candidats concessionnaires qui doivent être « force de propositions » en la matière.**

Il est ainsi apparu souhaitable, malgré les fortes contraintes imposées (inscription impérative dans un budget d'opération plafonné) de rechercher un certain équilibre entre le « programme imposé » et « le programme libre » : **c'est là un des intérêts majeurs du recours à ce type de montage concessif.**

**C'est pourquoi, le tableau des surfaces présenté ci-après dans le présent programme n'y figure pas à titre prescriptif, mais à titre strictement indicatif** (c'est sur cette base qu'a été quantifié le projet au stade du préprogramme).

Dans la mesure où ils respectent les demandes du programme imposé et où sont intégrés tous les espaces indispensables à l'exploitation optimale d'un tel équipement public, les groupements candidats auront donc toute latitude de proposer le tableau de surfaces et l'organisation fonctionnelle leur paraissant la plus judicieuse et la plus adaptée, compte tenu d'une part des contraintes réglementaires et spatiales d'aménagement, d'autre part des contraintes d'exploitation à venir pendant la durée du contrat.

## 3.1 LES OBJECTIFS DU PROJET

### 3.1.1 – OBJECTIFS PROGRAMMATIQUES

Le programme général présenté ci-après décrit les principales exigences programmatiques de la Ville de Carcassonne ainsi que la nature des aménagements attendus.

Hormis pour la partie inhérente au programme imposé, le programme se doit de rester généraliste et assez peu contraignant, de façon à ne pas « brider » l'imagination des candidats, qui doivent être force de propositions à travers les conditions de mise en œuvre de la présente procédure.

Les objectifs programmatiques généraux peuvent être résumés en quatre enjeux :

- **ENJEU n°1** : créer a minima de l'ordre de 925 m<sup>2</sup> de bassins utilisables à l'année (a minima 400 m<sup>2</sup> couverts et 525 m<sup>2</sup> de type nordique). Au sein de cette offre aquatique, une superficie de bassins couverts (de l'ordre de 250 m<sup>2</sup> minimum) sera adaptée à l'accueil simultané de deux classes du 1<sup>e</sup> degré en apprentissage (sans obligation de profondeur impérative / recommandations 1,10 m à 1,80 m). Un bassin nordique de 25 x 21 m (8 couloirs) ou 25 x 25 m (10 couloirs) est attendu.
- **ENJEU n°2** : créer un espace « bien-être / balnéo » d'au moins 300 m<sup>2</sup>, considérant qu'il pourrait être intéressant d'aller sensiblement au-delà, si le budget d'opération le permet et si l'étude du projet d'exploitation en démontre le bien-fondé en terme de rentabilité.
- **ENJEU n°3** : concevoir un équipement parfaitement fonctionnel, et énergétiquement performant, dont les caractéristiques devront être propices à la mise en place de conditions d'exploitation optimisées,
- **ENJEU n°4** : penser cet équipement en intégrant toutes innovations pouvant apporter une réelle plus-value au projet, en particulier pour ce qui concerne sa composante ludique à vocation estivale et l'aménagement de l'espace « bien-être / balnéo », mais aussi les éventuels apports du programme libre.

Le programme mis en place se devra de prévoir toutes les surfaces indispensables au bon fonctionnement de tels équipements publics :

- les espaces d'accueil et de vente,
- les espaces administratifs (gestion / exploitation) et de service (locaux du personnel notamment),
- les zones de vestiaires (intégrant 4 vestiaires collectifs) et sanitaires,
- les espaces de rangement,
- les unités de sécurité et de secours (infirmierie, etc...),
- les espaces techniques judicieusement dimensionnés.

Un bassin nordique étant prévu en aménagement extérieur, les groupements candidats prévoiront en base :

- le sas de mise à l'eau (au sein du hall bassin couvert) et le chenal de liaison,
- un dispositif de couverture thermique particulièrement performant.

Il semblerait intéressant (à apprécier par les candidats) que ce bassin nordique présente un plateau important disposant d'une profondeur adaptée au développement de créneaux d'activités en extérieur (sur une saisonnalité assez large, compte tenu des conditions climatiques locales...).

Au-delà de tous ces espaces indispensables au fonctionnement d'un tel complexe à composante aquatique, les candidats auront une certaine latitude de proposer d'autres types d'espaces complémentaires (de service, restauration légère par exemple, ou autres) en mesure d'apporter une réelle plus-value au projet, laquelle devra être dument argumentée et quantifiée, **sous réserves toutefois du respect de la contrainte budgétaire du projet (coût d'opération plafonné).**

Des objectifs fonctionnels généraux seront recherchés.

En matière de fonctionnalité et de gestion des flux, la Ville de Carcassonne souhaite notamment que les opérateurs candidats soient particulièrement attentifs et vigilants sur le respect impératif des **six principes** suivants :

- la **séparation des espaces « pieds chaussés » et « pieds nus »**, en respectant la logique de marche en avant, selon un principe général d'organisation des zones de vestiaires à préciser dans le détail. L'éventuelle organisation différenciée des flux de vestiaires selon les périodes (période scolaire / période de vacances) ou selon les créneaux (créneaux exclusifs / créneaux partagés) sera présentée et décrite sur des schémas de flux.
  
- La **différenciation des espaces destinés au public de ceux réservés aux groupes** (scolaires notamment). Le candidat décrira notamment les mesures spécifiques prises afin d'assurer dans de bonnes conditions l'accueil et le croisement des groupes scolaires (quatre vestiaires collectifs sectorisés, organisation et gestion des flux, modalités de fonctionnement envisagées...), afin de faire face aux contraintes de service public applicables à la présente procédure.
  
- la **prise en compte particulière des modalités d'accueil des personnes handicapées (accueil tout handicap)**. En effet, les opérateurs candidats sont invités à aller au-delà des dispositions réglementaires et à considérer les points suivants :
  - o proximité du parvis pour les stationnements VL handicapés,
  - o convivialité, confort et adaptation des itinéraires allant de l'accueil aux bassins,
  - o pas d'embranchement sur le circuit utilisé par les personnes handicapées et des largeurs de passage conformes aux normes,
  - o sanitaires et autres équipements handicapés adaptés et disposant des appareillages réglementaires,
  - o prévoir un système mécanique de mise à l'eau pour les bassins, avec fonctionnement et maintenance aisés, évitant au maximum toute intervention du personnel accompagnant,
  - o envisager l'aménagement, au moins sur un bassin, d'une rampe d'accès ou tout dispositif (plage immergée par exemple) permettant une accessibilité directe sans système mécanique de mise à l'eau.

**Les concepteurs sont invités à prendre connaissance du Guide pour l'accessibilité dans les piscines (2<sup>e</sup> édition actualisée en Décembre 2013) sous l'égide du Ministère de la Santé et des Sports et du « Pole de ressources national Sport Handicaps ».**

**Compte tenu du très fort positionnement touristique de la Ville de Carcassonne, la labellisation « Tourisme et Handicap » sera visée.**

- la **mise en place de moyens intégrés de paiement et d'accès** aux différents services proposés sur l'équipement,
  
- La **conception de circulations adaptées et fonctionnelles**, sans inflation inutile toutefois, qui soient à la fois :
  - o conformes aux réglementations incendie et handicapés,
  - o sécurisées (non dérapantes, sans saillies...),
  - o agréables à fréquenter, avec des transparences sur l'extérieur ou sur les bassins,
  - o aisées à entretenir, notamment dans les zones « pieds mouillés »,
  - o visibles et sécurisantes, en évitant les angles « morts » et autres zones difficiles à surveiller.
  
- **l'intelligence de conception, permettant un entretien quotidien du bâtiment facilité** et un respect rigoureux des règles d'hygiène édictées par l'ARS.

## LES ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

A priori, l'ADN générale du projet pourrait être synthétisée de la façon suivante :

**« Pôle aquatique à vocation éducative et sportive mais également à forte orientation santé / bien-être ».**

Il sera également indispensable d'exploiter sur ce site toutes les potentialités d'un emplacement « porteur », à proximité du cœur urbanisé de l'agglomération, permettant clairement de cibler un public de clientèle en forte demande de pratique physique (orientation santé / bien-être), de développement individualisé (nage, détente, coaching) et de soins à la personne.

Un des objectifs principaux du programme d'opération proposé par les groupements candidats devra être de tirer profit au maximum des potentialités du territoire (et de son environnement) et du site d'implantation :

- **A PROXIMITÉ DE LA ZONE URBANISÉE de Carcassonne**
- **AU CŒUR D'UN SITE REMARQUABLE bien connu des carcassonnais(es)**
- **AU SEIN D'UN ENVIRONNEMENT AQUATIQUE CONCURENTIEL assez FAIBLE**
- **EN REPONSE AUX BESOINS CAPTIFS DES CONSOM'ACTEURS en mutation**  
À la recherche de sport- santé et bien être, mais également de services à la personne diversifiés.
- **EN REPONSE AUX BESOINS POTENTIELS D'UNE FREQUENTATION RESIDENTE ET TOURISTIQUE** en matière de pratique ludique et de loisirs innovante, attractive et de qualité, se démarquant de l'environnement concurrentiel.

**En réponse à cette double orientation (orientation aquatique + orientation santé / bien-être), il conviendra de bien organiser les flux et les espaces, pour éviter tout conflit d'usage.**

### 3.1.2 – OBJECTIFS ARCHITECTURAUX

La Ville de Carcassonne n'a pas souhaité imposer d'orientations architecturales aux futurs concepteurs.

De façon générale, devra être privilégiée l'insertion harmonieuse du bâtiment au sein de ce site naturel privilégié, à proximité relative de la nouvelle halle sportive et côtoyant un quartier résidentiel.

L'implantation du futur bâtiment totalement reconfiguré devra tenir compte de la présence de maisons d'habitations à proximité immédiate, dans le respect de toutes les règles d'urbanisme s'imposant.

Il est rappelé que le périmètre d'implantation du projet est en covisibilité avec le site classé des abords de la Cité de Carcassonne depuis les remparts : il est rappelé que, compte tenu de cet emplacement stratégique, le permis de construire sera soumis à l'avis facultatif de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les groupements candidats tiendront compte des prescriptions suivantes :

<b>PERFORMANCES ARCHITECTURALES A ATTEINDRE</b>	
<b>Traitement de l'enveloppe du bâtiment</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechercher un signal urbain lisible et significatif,</li> <li>- Adapter la volumétrie du bâtiment et des ouvrages à la morphologie et aux contraintes du site,</li> <li>- Soigner la qualité esthétique des façades visibles depuis les berges, les cheminements, les voiries ...</li> </ul>
<b>Traitement des ambiances intérieures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rechercher une architecture simple, soignée et harmonieuse, lisible et permettant un repérage aisé des grandes fonctions au sein de l'ouvrage,</li> <li>- Favoriser l'apport de lumière naturelle de premier jour dans les locaux à usages courants et prioritairement pour les usagers, mais aussi pour le personnel,</li> <li>- Favoriser les transparences sur les espaces extérieurs naturels,</li> <li>- Limiter les interactions visuelles avec le voisinage résidentiel au Nord,</li> <li>- Traiter les ambiances intérieures avec des matériaux nobles (bois, métal, verre) mis en oeuvre sans ostentation,</li> <li>- Favoriser les ambiances épurés mais chaleureuses et adaptés à l'usage des grandes fonctions,</li> <li>- Limiter l'emploi de matériaux synthétiques.</li> </ul>

### 3.1.3 – OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

#### **Propos introductif :**

Le projet sera pensé en ayant constamment à l'esprit l'optimisation énergétique et environnementale de l'opération.

Les équipements aquatiques sont énergivores et « aquavores » par essence. Il conviendra donc de prévoir toute solution, tout dispositif, permettant de réduire la future facture énergétique et d'assurer la meilleure intégration environnementale de cette opération, dans son contexte bien spécifique, car devant être réalisée dans un milieu urbain sensible, tout en respectant au mieux le milieu naturel environnant.

#### **Les attentes particulières de la Collectivité :**

Les domaines sur lesquels la Ville de Carcassonne attendra des propositions spécifiques et détaillées des opérateurs candidats seront notamment :

- l'efficience dans l'utilisation des ressources (éventuellement géothermiques) du site, les économies d'énergie par la récupération de calories, la gestion des déchets,
- la conception bioclimatique de manière à optimiser les apports énergétiques passifs l'hiver, l'éclairage naturel tout en maintenant le confort thermique d'été,
- l'utilisation de nouveaux matériaux, choisis en fonction de leur cycle de vie, et apportant le confort nécessaire à des tels équipements en matière d'acoustique et de qualité de l'air,
- l'optimisation de consommation et de recyclage de l'eau des bassins, d'innovation au service des enjeux de la pérennité des équipements et de l'optimisation de leur maintenance.

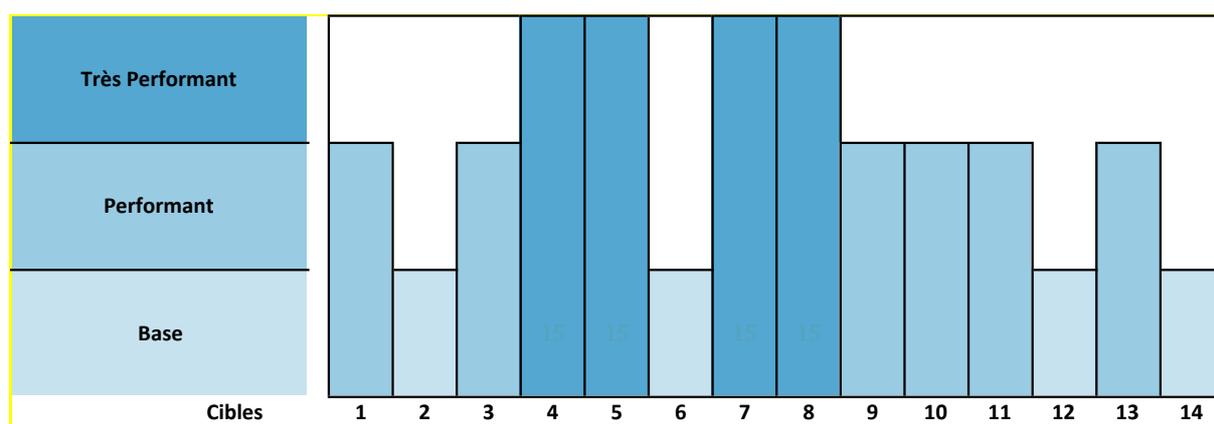
Des pistes de réflexion sont suggérées ci-après. Quelques objectifs mesurables de performance sont également définis.

## LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE L'OPERATION

Compte tenu des spécificités du site et de la nature du projet, il appartiendra aux candidats concessionnaires de proposer un profil environnemental adapté.

Il n'est pas envisagé de démarche HQE ou QEB au sens propre du terme, dans la mesure où le projet ne sera pas sanctionné par une labellisation finale. Toutefois, les opérateurs candidats sont invités à dresser le profil environnemental de leur projet. Ce profil, **détaillé dans un document spécifique** remis dans le cadre de leur offre (cf. pièce PE 5 exigée au règlement de consultation), présentera les dispositions prises par les opérateurs candidats pour respecter, cible par cible, les objectifs de performance.

Le profil environnemental suivant est donné à titre strictement indicatif pour éclairer la réflexion des candidats. Il conviendra que chaque candidat s'approprie ce profil et l'amende ou l'améliore selon une démarche qu'il devra motiver dans le cadre de son offre.



- **CIBLE 1** : Relation du bâtiment avec son environnement immédiat
- **CIBLE 2** : Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
- **CIBLE 3** : Chantier à faible impact environnemental
- **CIBLE 4** : Gestion de l'énergie
- **CIBLE 5** : Gestion de l'eau
- **CIBLE 6** : Gestion des déchets d'activité
- **CIBLE 7** : Maintenance – Pérennité des performances environnementales
- **CIBLE 8** : Confort hygrothermique
- **CIBLE 9** : Confort acoustique
- **CIBLE 10** : Confort visuel
- **CIBLE 11** : Confort olfactif
- **CIBLE 12** : Qualité sanitaire des espaces
- **CIBLE 13** : Qualité sanitaire de l'air
- **CIBLE 14** : Qualité sanitaire de l'eau

### **Axes forts du projet technique et environnemental / Orientations à prendre en compte par les opérateurs candidats :**

Dans la définition de leur projet technique et environnemental, les candidats devront prendre en considération et traduire les orientations prioritaires suivantes :

- ❑ La pérennité des performances environnementales et les conditions de maintenance des installations,
- ❑ L'optimisation énergétique du projet : elle est très importante pour un équipement aquatique ayant des consommations importantes en chauffage tout au long de l'année. Le recours aux EnR&R sera à privilégier, avec l'obligation d'atteindre l'objectif suivant : rapport (ENR locale + énergie fatale) / consommation totale énergie finale de 25% minimum.

#### **La solution de recours à la géothermie sera particulièrement étudiée.**

- ❑ La maîtrise des consommations en eau : il sera impératif de privilégier des installations hydro-économiques, et de prévoir le recyclage des eaux des bassins et des eaux grises. L'objectif de consommation retenu pour le fonctionnement des bassins sera de ne pas dépasser 60 l par baigneur et par jour en tenant compte du renouvellement d'eau des bassins, des lavages/contre lavages des filtres et des consommations propres de l'ensemble des organes du processus de traitement d'eau.
- ❑ La mise en oeuvre d'un système de ventilation optimisé et efficace pour une bonne qualité de l'air et un confort olfactif de qualité (trichloramines).

### **Application de la RT 2012.**

La réglementation thermique n'est pas applicable dans le cadre de la construction de centres aquatiques. Néanmoins, les opérateurs candidats sont invités à concevoir les locaux qui s'y prêtent (locaux qui ne sont pas en lien direct avec la halle bassin) comme si elle l'était et à expliciter leur démarche en ce sens.

Ils préciseront notamment :

- Les performances de l'enveloppe du bâtiment et des différentes parois,
- L'implantation des isolants et la gestion des ponts thermiques.

### **Engagement sur la performance :**

Les opérateurs candidats sont invités à préciser clairement leur engagement sur la performance des équipements suivants :

- Process de chauffage
- Process de ventilation
- Process de rafraîchissement (le cas échéant)
- Process de traitement d'eau
- Process de plomberie
- Organes auxiliaires (pompes, organes de régulation, ...), concernant chacun des process ci-dessus
- Eclairages intérieurs et extérieurs,
- Appareils élévateurs (le cas échéant)

### **Les objectifs mesurables à atteindre :**

Les opérateurs candidats devront préciser dans le dossier technique les solutions et moyens proposés permettant d'atteindre en particulier les objectifs suivants :

- Electricité : entre 1200 et 1400 kWh<sub>ef</sub> / m<sup>2</sup> de plan d'eau
- Chaleur : entre 2000 et 2500 kWh / m<sup>2</sup> de plan d'eau
- Consommation en eau : moins de 60 l par baigneur,
- Mix énergétique : rapport (ENR locale + énergie fatale) / consommation totale énergie finale de 25% minimum.

### **Dispositions complémentaires :**

- Les opérateurs candidats sont invités à détailler avec précision les dispositions prises pour l'installation des organes de comptage, afin de permettre un suivi précis des consommations.
- Confort d'hiver et d'été : les opérateurs candidats démontreront par tout moyen à leur convenance (Ex : simulation thermique dynamique) comment le confort annuel du projet est anticipé.

- ❑ Consommation d'énergie finale (en KWh) : les opérateurs candidats sont invités à dresser le bilan des consommations, process par process (cf. ci-dessus) afin de déterminer la consommation d'énergie totale prévisionnelle du projet présenté. Le candidat précisera comment il envisage d'assurer les conditions du suivi de cette performance.
- ❑ Potentiel géothermique : sur la base des conclusions des études amonts réalisées par un hydrogéologue (voir chapitre 6 du « Dossier de site ») et de leurs propres investigations complémentaires, les opérateurs candidats devront étudier l'opportunité et la faisabilité de cette solution. Ils préciseront les conditions et modalités de mise en œuvre envisagées, lesquelles seront à discuter en phase de négociation.
- ❑ Protection acoustique : compte tenu de la spécificité du site d'implantation, à proximité immédiate de zones d'habitation, les candidats exposeront les mesures proposées (choix d'implantation, dispositifs de protection éventuels...) leur permettant de limiter les nuisances sonores générées par l'équipement, en particulier pour ce qui concerne les espaces extérieurs.

### **3.1.4 – OBJECTIFS EN MATIERE DE MAINTENANCE ET GER**

Le cahier des charges de la présente procédure précise à l'article 29 les obligations du concessionnaire en matière de GER (Gros Entretien Renouvellement).

#### **PRINCIPES GENERAUX**

**Le concessionnaire aura la charge pleine et entière de toutes les opérations de maintenance et de Gros Entretien Renouvellement, sur la durée du contrat, des ouvrages, installations, équipements et matériels figurant dans le périmètre du contrat.**

**Cette disposition ne souffre aucune exclusion.**

Les opérations de maintenance et de Gros Entretien Renouvellement seront menées selon le référentiel normatif AFNOR FD X 60-000 qui explicite et hiérarchise les niveaux d'entretien et de maintenance selon 5 niveaux.

Il est de la responsabilité de toute organisation de maintenance de définir sa stratégie de maintenance selon trois critères principaux :

- **assurer la disponibilité du bien pour la fonction requise**, avec un coût optimal,
- **tenir compte des exigences de sécurité** relatives au bien à la fois pour le personnel de maintenance et le personnel d'exploitation, et si cela est nécessaire, tenir compte des répercussions sur l'environnement,
- **améliorer la durabilité du bien et/ou la qualité du produit ou du service fournis**, en tenant compte des coûts si nécessaire.

**Cette norme** traduit 5 niveaux d'intervention qui seront appliquées à toutes les opérations. La nomenclature est la suivante :

#### Niveau 1

Réglages simples prévus par le constructeur au moyen d'éléments accessibles sans aucun démontage ou ouverture de l'équipement, ou échanges d'éléments consommables accessibles en toute sécurité, tels que voyants, certains fusibles, etc.

#### Niveau 2

Dépannages par échange standard des éléments prévus à cet effet et opérations mineures de maintenance préventive telles que contrôle de bon fonctionnement.

#### Niveau 3

Identification et diagnostic des pannes, réparations par échange de composants ou d'éléments fonctionnels, réparations mécaniques mineures, et toutes opérations courantes de maintenance préventive telles que réglage général ou réalignement des appareils de mesure.

#### Niveau 4

Tous les travaux importants de maintenance corrective ou préventive, à l'exception de la rénovation et de la reconstruction. Ce niveau comprend aussi le réglage des appareils de mesure utilisés pour la maintenance et, éventuellement, la vérification des étalons de travail par des organismes spécialisés.

#### Niveau 5

Rénovation, reconstruction ou exécution des réparations importantes confiées à un atelier central ou à une unité extérieure.

## **TRAITEMENT OPERATIONNEL**

**Les opérations de maintenance et de GER seront planifiées sur la durée du contrat par corps d'état. Ce plan figurera en annexe V au contrat de concession. Le concessionnaire sera tenu d'exposer sa stratégie de maintenance et de GER sur la durée du contrat.**

Ce plan de maintenance et de GER sera élaboré pour garantir notamment les performances fonctionnelles et techniques des ouvrages, installations, équipements et matériels sur la durée du contrat.

### **3.1.5 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INNOVATION ET DE RECHERCHE**

Comme déjà évoqué dans le présent document, la Ville de Carcassonne sera très attentive à toutes les propositions pouvant être formulées en matière d'innovation, les candidats devant véritablement être force de propositions en la matière dans le cadre d'un programme ouvert à ce genre d'initiatives.

Les opérateurs candidats sont donc invités à engager une réflexion très pointue sur les innovations (de toute nature) pouvant être proposées dans le cadre de la présente opération.

### **3.1.6 – OBJECTIFS ECONOMIQUES ET D'EXPLOITATION**

La réussite de la présente opération repose sur la capacité des candidats à proposer un concept d'équipement en mesure de générer un équilibre général d'exploitation le plus performant possible, lequel sera inéluctablement dégradé par la prise en compte des importantes contraintes de service public figurant au cahier des charges (contraintes tarifaires sur les entrées publiques de base, exigences en terme d'amplitude d'ouverture, contraintes d'accueil des scolaires et des associations sur un certain nombre de créneaux...).

De plus, la nécessité pour les candidats de développer sur ce projet un programme (pour partie imposé, pour partie libre) d'aménagements complémentaires (espace bien-être, éventuelle solution de restauration légère, autres services ou aménagements éventuels...), peut et doit permettre aux opérateurs de se limiter autant que possible le « déficit structurel d'exploitation », hors valorisation des contraintes de service public.

Nous rappellerons ici que les propositions et projections établies par les candidats devront être pensées et réfléchies en ayant toujours à l'esprit l'objectif premier de la démarche, qui vise à sortir de l'image traditionnelle de la « piscine gouffre financier inéluctable », pour inventer une nouvelle perspective d'équipements aquatiques s'appuyant sur de nouveaux concepts en mesure de générer une toute autre réflexion économique (en particulier en terme d'approche marketing et de développement du chiffre d'affaires) et ainsi une toute autre ambition dans les équilibres d'exploitation d'un tel projet.

En s'inspirant potentiellement de concepts d'opérations privées (ou éventuellement publiques) ayant fait leurs preuves en matière d'efficacité et de rentabilité financière, les opérateurs candidats réfléchiront au concept d'équipement et au projet d'exploitation permettant de générer le chiffre d'affaires le plus important possible, et ainsi de diminuer autant que possible le coût résiduel d'exploitation restant annuellement à la charge de la Ville de Carcassonne.

Le concept d'équipement et le modèle économique sont à penser dans une logique d'optimisation financière de l'exploitation, tout en intégrant dans la réflexion la prise en compte des contraintes de service public figurant au cahier des charges.

Les candidats établiront ainsi leur projet autour d'hypothèses, conditions et modalités d'exploitation optimales, en vue d'obtenir une « efficacité gestionnaire » maximale, traduite par un compte d'exploitation prévisionnel le plus performant possible.

Afin d'assurer la gestion de leur projet architectural et technique, les opérateurs candidats établiront librement leurs hypothèses d'exploitation, dans la limite des prescriptions du cahier des charges : amplitude et modalités d'ouverture, gamme de produits proposés, grille tarifaire, positionnement marketing, etc...

### **3.1.6 – OBJECTIFS DE TRAITEMENT QUALITATIF EN FONCTION DES PUBLICS**

Il est essentiel que le futur pôle aqualudique, réalisé dans le cadre de la présente concession soit à la hauteur des ambitions qualitatives de la ville de Carcassonne et s'intègre harmonieusement au sein du site naturel remarquable du Païcherou à renforcer et à redynamiser, dans une démarche globale de développement durable.

C'est pourquoi le souci de mettre en œuvre des équipements particulièrement bien pensés, bien conçus et impeccablement réalisés devra être la préoccupation permanente des groupements candidats, afin de garantir la pertinence et la cohérence de la démarche mise en place, mais aussi d'assurer la pérennité des installations.

L'organisation des locaux, le choix des matériaux, la nature des prestations techniques retenues devront être guidés certes par le souci constant de la qualité mais également par la recherche de la meilleure adéquation entre le coût d'investissement et le coût d'exploitation ultérieur.

De plus, une attention particulière sera accordée à la qualité des finitions, de façon à ce que l'équipement soit particulièrement soigné et puisse ainsi procurer à tous les futurs usagers et utilisateurs une sensation de bien-être et de confort.

Parmi ces futurs usagers, dont la palette est forcément très large, du plus jeune au plus âgé, la Ville de Carcassonne a souhaité faire un focus particulier sur deux cibles qu'il sera nécessaire de traiter avec la plus grande attention :

- l'éveil aquatique des plus jeunes enfants. Cette activité permet en effet :
  - o de favoriser la découverte sensorielle,
  - o de permettre le processus d'acquisition d'une autonomie aquatique,
  - o d'inciter l'enfant à réaliser ses propres expériences,
  - o d'éveiller à l'environnements social par la rencontre avec autrui,
  - o de renforcer le lien avec l'entité familiale.
- l'accueil des seniors et le développement des activités tournées vers la santé. Ces activités peuvent s'adresser aux personnes âgées (quel que soit leur degré d'autonomie) et aux personnes atteintes de maladies chroniques. Pour tous ces publics, nager favorise le maintien des capacités fonctionnelles, garantit un capital santé et participe à la préservation de l'autonomie.

La prise en compte particulière de ces deux cibles ne signifie pas qu'il faut négliger les autres cibles plus « classiques ».

Dans le cadre de leur offre, et sur la base de leur propre analyse du marché, les candidats concessionnaires expliqueront leur stratégie de positionnement et décriront les moyens pour y parvenir.

## 3.2 LE CONCEPT GENERAL

A travers la réalisation de ce pôle aqualudique, il s'agit de concevoir un pôle urbain de services à dominante aquatique, présentant non seulement une vocation éducative et sportive « classique », mais aussi une approche tournée vers le bien-être et la santé, à travers des prestations diversifiées, dont :

- une composante aquatique offrant a minima 925 m<sup>2</sup> de bassins,
- une composante « bien-être / balnéo » conséquente (300 m<sup>2</sup> a minima),
- une offre ludique (aménagement de points d'animation ludique en extérieur, structures gonflables sur bassin nordique) en mesure de « doper » la fréquentation estivale.

Cette triple orientation doit être compatible avec :

- l'accueil simultané de deux classes scolaires du 1<sup>e</sup> degré en apprentissage, sur certains créneaux,
- l'accueil de clubs et associations sportives sur certains créneaux,
- l'accueil de personnes souhaitant pratiquer la nage en ligne, dans une optique de sport-santé (hors cadre associatif ou sportif fédéral).

### OBJECTIFS MAJEURS :

- Offrir à la population carcassonnaise et à tous ceux qui souhaitent en profiter une concentration inédite de services à dominante aquatique (mais pas uniquement), s'inscrivant dans une logique de complémentarité avec l'autre piscine municipale conservée (Grazailles), en réponse aux exigences et contraintes des rythmes quotidiens.
- Proposer aux populations résidentes et touristiques une certaine offre ludique, générant un réel effet d'attractivité,
- Mettre en place les conditions permettant de développer un « business model » le plus rentable possible,

**Le concept proposé par les candidats devra rechercher le meilleur compromis entre :**

- **la satisfaction des besoins du territoire,**
- **l'attractivité et l'innovation,**
- **l'efficacité économique, via la maximisation du chiffre d'affaires pouvant être attendu sur un tel équipement.**

### **Les activités et les services de base envisageables**

Le futur équipement pourrait proposer notamment les activités sportives et de loisirs suivantes :

- Un ensemble de bassins dédiés et thématiques, disposant de matériels fixes ou modulables permettant de déplacer dans l'eau les diverses pratiques terrestres et d'en développer de nouvelles (innovation quasi-quotidienne) : élargissement du champ des déclinaisons possibles (au-delà de la gamme largement développée à ce jour : aquagym, aquabiking, aquafitness...et tous leurs dérivés), coaching individualisé possible, champ d'expérimentation et d'innovation à exploiter...
- Un espace bien-être/ balnéo , au sein duquel aussi l'innovation devra avoir toute sa place, afin de se démarquer du champ des espaces de détente et de remise en forme « classiques »,
- des aménagements ludiques (essentiellement extérieurs) permettant de générer une réelle attractivité.

### **Les services associés (pouvant être suggérés dans le cadre du programme libre...) :**

Bien que le plafonnement du coût d'opération complexifie sensiblement cet exercice, les candidats sont tout de même invités à engager une réflexion sur l'opportunité d'adjoindre aux équipements prévus en base (bassins, espace bien-être aménagements ludiques extérieurs...) certains aménagements et services complémentaires permettant de structurer une offre élargie sur ce pôle urbain de services et de loisirs à dominante aquatique.

**Même si ces aménagements complémentaires potentiels (que nous ne listerons pas ici) peuvent parfois paraître assez éloignés de l'élément aquatique, ils peuvent participer à faire de ce « pôle aqualudique et de santé / bien-être urbain » un lieu où les clients trouvent une réponse à plusieurs de leurs préoccupations quotidiennes : se détendre et pratiquer une activité... mais aussi éventuellement, s'occuper des enfants, se restaurer, s'informer, etc....**

**L'idée force pouvant être suggérée serait de créer un ensemble de services associés destinés à faciliter la vie des clients et usagers du pôle aquatique.**

Dans le concept envisagé, on doit s'attacher à traiter l'environnement global du « client » de façon à faciliter autant que faire se peut les conditions d'une pratique physique équilibrée et épanouissante, tout en prenant en compte les préoccupations quotidiennes de tout un chacun.

Il s'agit clairement de définir ainsi :

**UNE NOUVELLE VISION DE L'EQUIPEMENT AQUATIQUE URBAIN DE DEMAIN,  
pour une nouvelle façon de vivre la ville.**

## CADRAGE GENERAL DU CONCEPT ENVISAGE

Le cadre ci-dessous résume les intentions du programme d'objectifs.

<p><b>Principales composantes programmatiques</b></p>	<p><b>Secteur aquatique (bassins)</b> Surfaces de plan d'eau : a minima 925 m<sup>2</sup> de bassins disponibles. A minima sont attendus en programme imposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un bassin couvert principal de 250 m<sup>2</sup></li> <li>- un bassin couvert annexe de 150 m<sup>2</sup>,</li> <li>- un sas de liaison avec le bassin nordique</li> <li>- un bassin nordique de 25 m / 8 à 10 couloirs</li> </ul> <p>Cette offre aquatique devra permettre d'accueillir 2 classes scolaires simultanément en apprentissage sur quelques créneaux, en <b>programme imposé</b>.</p> <p><b>Secteur aquatique (autres aménagements)</b> En sus les aménagements suivants devront être proposés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un espace bien-être / balnéo de 300 m<sup>2</sup> minimum,</li> <li>- des aménagements extérieurs ludiques structurants et innovants,</li> </ul> <p><b>Locaux ou espaces communs nécessaires au fonctionnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- espaces d'accueil</li> <li>- espace d'attente et de convivialité,</li> <li>- espaces administratifs et de service</li> <li>- vestiaires et sanitaires usagers (individuels et collectifs)</li> <li>- locaux de rangement et de stockage</li> <li>- locaux techniques</li> <li>- Solarium, espaces extérieurs d'agrément</li> </ul>
---	---

<p><b>Nature des opérations</b></p>	<p><b>Principe général</b>  Réaménagement et extension / Construction neuve (partiellement)  Réaliser un ERP de type X 2<sup>e</sup> ou 3<sup>e</sup> catégorie</p> <p>Aménagements extérieurs intégrés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parvis</li> <li>▪ Accès et cour de service</li> <li>▪ Solarium minéral et végétal</li> <li>▪ Espaces extérieurs d'activités (aménagements ludiques) et d'agrément</li> </ul> <p><b>Esthétisme / Parti</b>  Recherche d'intégration à l'environnement naturel immédiat + geste architectural visible sur un thème en adéquation avec le projet</p> <p><b>Sécurité / hygiène</b>  Construction 100 % accessible PMR. Recherche d'exemplarité en la matière.  Recherche d'innovation en matière de gestion des flux sur les thèmes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Séparation complète pieds chaussés / pieds nus</li> <li>▪ Séparation des différents types de flux</li> <li>▪ Respect du principe de marche en avant</li> <li>▪ Focus sur les conditions sanitaires et d'hygiène (traitement impeccable, technologie de pointe, axe essentiel du projet...)</li> <li>▪ Bien-être ressenti en tout espace.</li> </ul> <p><b>Structure / Traitement / Environnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conception bio-climatique</li> <li>▪ Orientation bien pensée, traitement des façades, apport de lumière naturelle</li> <li>▪ Limiter les consommations énergétiques</li> <li>▪ Limiter les déperditions thermiques</li> <li>▪ Confort acoustique et olfactif</li> <li>▪ Confort d'usage (traitement des ambiances)</li> </ul> <p><b>Installations techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Performance des installations</li> <li>▪ Recherche et innovations – Economie d'énergie</li> <li>▪ Recours aux EnR&amp;R (géothermie en particulier)</li> <li>▪ Facilité de maintenance / GMAO</li> </ul>
-------------------------------------	---

### 3.3 LE PROGRAMME IMPOSE

Comme largement indiqué et rappelé dans le présent document, l'essence même de la présente procédure repose sur la latitude laissée aux candidats de proposer les aménagements en mesure de générer la meilleure efficacité économique.

Cependant, compte tenu d'une part des exigences de la Ville de Carcassonne en terme de réponse aux besoins et d'autre part des contraintes budgétaires ayant conduit à un plafonnement du coût d'opération, le programme imposé a pris le dessus sur le programme libre.

Le niveau de déconstruction et/ou d'adaptation des éléments structurels de la piscine existante sont laissés à l'appréciation des équipes concessionnaires, considérant que les orientations en matière de réutilisation éventuelle d'une partie de l'existant, peuvent être variables suivant la nature des projets proposés.

Une grande partie du projet repose donc sur le programme imposé, comprenant :

- **L'obligation de créer une offre aquatique** présentant a minima 925 m<sup>2</sup> de bassins utilisables à l'année, avec :
  - **A minima 400 m<sup>2</sup> de bassin couverts**, dont :
    - un bassin couvert, à vocation éducative et familiale, de 25 m (minimum 4 couloirs / 250 m<sup>2</sup>), permettant notamment d'accueillir deux classes du 1<sup>e</sup> degré simultanément,
    - un bassin couvert de l'ordre de 150 m<sup>2</sup>, pouvant permettre en priorité le développement des activités.

NB : la fonction loisirs-détente pourra être traitée dans l'un ou l'autre des bassins ci-dessus, en fonction des concepts et projets d'exploitation développés par les candidats.
  - **A minima 525 m<sup>2</sup> de bassin extérieurs**, aménagé sous forme de bassin nordique (relié à la zone couverte par un chenal aquatique) de 25 x 21 m (8 couloirs), ou 25 x 25 m (10 couloirs).

- **l'obligation d'aménager 4 unités de vestiaires collectifs**, répondant ainsi aux contraintes de service public imposées,
- **l'aménagement d'un espace bien-être / balnéo**, a minima de 300 m<sup>2</sup>
- l'obligation de prévoir en zone extérieure, **quelques aménagements ludiques** capables de générer une certaine attractivité en période estivale,
  
- **L'obligation de prévoir tous les locaux et espaces indispensables au fonctionnement optimal** d'un tel équipement à composante aquatique, sans toutefois que la superficie de ces différents locaux et espaces soit précisément définie et imposée. Le programme des aménagements, espaces et locaux prévus par chaque candidat sera bien entendu à définir en fonction de son projet et de ses caractéristiques (FMI prise en compte, réglementation spécifique à intégrer, projet d'exploitation envisagé...). Pour mémoire, les candidats prévoiront obligatoirement les espaces suivants :
  - des espaces d'accueil et de vente,
  - des espaces administratifs (gestion / exploitation) et de service (locaux du personnel notamment),
  - des zones de vestiaires et sanitaires, dont quatre unités de vestiaires collectifs adaptés à l'accueil des groupes (scolaires notamment),
  - des espaces de rangement,
  - des unités de sécurité et de secours (infirmierie, etc...),
  - des espaces techniques judicieusement dimensionnés.
  
- **l'obligation de respecter le cout d'opération imposé plafonné à 12 millions d'euros HT.**

### 3.4 LE PROGRAMME LIBRE

Au-delà des surfaces de bassins figurant au programme imposé, les groupements candidats ont toute latitude de proposer les aménagements en mesure de générer la meilleure efficacité économique.

Dans ce programme libre, les candidats ont une latitude de proposition sur les points suivants :

- liberté de prévoir ou non un bassin couvert spécifiquement dédié aux activités, dans la mesure où le minimum de 400 m<sup>2</sup> de bassins couverts est respecté (exemple : un candidat pourrait décider de développer les activités sur le bassin principal de 250 m<sup>2</sup> et de dédier le bassin annexe à un autre type d'usage...)
- liberté absolue de dimensionner et de définir le contenu de l'espace bien-être / balnéo, dans le respect du minima de 300 m<sup>2</sup>,
- liberté de définir les aménagements aquatiques extérieures à proposer,
- liberté de fixer précisément la superficie des autres surfaces (accueil, administration, plages, annexes, etc.) dans le respect des textes réglementaires et contraintes, tout en respectant le nombre de vestiaires collectifs imposé,
- liberté de proposer d'autres aménagements éventuels, dans la mesure du possible et de l'enveloppe disponible.
- 

### 3.5 LE TABLEAU DES SURFACES

Compte tenu de la latitude de conception laissée aux candidats, et donc du caractère très particulier du présent programme (davantage présenté sous forme d'objectifs à atteindre), **le tableau figurant ci-après est donc présenté à titre strictement indicatif (et surtout pas prescriptif)** : il s'agit du tableau ayant été établi au stade de la préprogrammation, comme base de quantification d'une approche financière du coût travaux.

Il va de soi que les tableaux de surfaces de chacun des projets présentés par les opérateurs candidats pourront déroger à ce quantitatif strictement indicatif.

Locaux et espaces	SU (m <sup>2</sup> )
<b>ESPACES D'ACCUEIL</b>	<b>164</b>
Sas	12
Hall d'accueil, y compris :	120
Point affichage-Infos Activités/Animations	
Zone distributeurs et attente	
Espaces de rangement pour poussettes et casques	
Banque d'accueil-caisse	8
Sanitaires publics	16
Local entretien zone accueil-administration	8
<b>ZONE ADMINISTRATIVE ET DE SERVICE</b>	<b>125</b>
Bureau de direction	12
Espace administratif et de rangement / Secrétariat / Coffre (en liaison avec caisse)	15
Local technique - Baie de brassage	4
Bureau du chef de bassin (en liaison privilégiée avec zone bassins)	10
Salle de réunion	30
Vestiaires du personnel	32
Office	14
Sanitaires privatifs	8
<b>VESTIAIRES et SANITAIRES</b>	<b>467</b>
Zones de déchaussage amont	60
Vestiaires collectifs groupes (4 unités comprenant zone F / zone H / cabine accompagnateur)	120
Sanitaires et douches du circuit "groupes"	46
Zone vestiaire mixte du public (avec cabines + casiers)	170
Sanitaires et douches du circuit "public individuel"	55
Dépôt du petit matériel d'entretien des vestiaires (2 unités : circuit groupe + circuit public)	16
<b>BASSINS COUVERTS</b>	<b>415</b>
Bassin éducatif et de détente familial (prof. variable de 1,10 à 1,80 m)	250
Bassin dédié d'activités (prof 1,30 m)	150
Bassin petite enfance / lagune de jeux (prof. 0 à 0,4 m)	PM
Sas aquatique de mise à l'eau pour bassin nordique	15
Pédiluves	PM
<b>PLAGES INTERIEURES</b>	<b>396</b>
Plages du bassin éducatif (sur base 31 x 16 / 3 m large)	246
Plages du bassin d'activités (2,5 m large partout)	150
Espaces de quais, goulottes, pédiluves, ... (compris dans surfaces de plages)	PM
<b>ESPACE BIEN-ÊTRE / BALNEO</b>	<b>330</b>
Zone humide (Saunas, Hammams, douches massantes...)	60
Bassin balnéo (dont une partie éventuellement en extérieur)	80
Plages du bassin balnéo	70
Zone de repos/relaxation (en liaison avec le solarium extérieur)	40
Espace "soins du corps" (2 cabines de soins)	20
Local de rangement	30
Local du personnel / premiers soins	12
Local entretien zone Espace bien-être	8
Local technique	10
<b>ANNEXES FONCTIONNELLES</b>	<b>142</b>
Bureau de gestion du hall bassins (pupitre technique, sécurité, sono, éclairage...)	12
Infirmierie	15
Dépôt du matériel pédagogique et ludique (en interface entre couvert et extérieur)	70
Dépôt du matériel d'entretien des plages et bassins	15
Autres rangements (mobilier, transats...)	30
<b>LOCAUX TECHNIQUES</b>	<b>450</b>
Zone technique (en sous-sol) regroupant les différents espaces techniques	450
Galerie technique	%
<b>CIRCULATIONS GENERALES</b>	<b>128</b>
<b>TOTAL COUVERT (SU+circulations+locaux tech) m<sup>2</sup></b>	<b>2 617</b>
<b>TOTAL COUVERT (hors zone technique)</b>	<b>2 167</b>

<b>ESPACES EXTERIEURS D'ACTIVITE et D'AGREMENT</b>	<b>2 360</b>
--	--------------

	dont :
. Bassin nordique 25 x 25 m (ou 21 m) avec couverture thermique	625
. Chenal de liaison (hypothèse 10 x 2,5 m)	25
. Plages minérales extérieures	740
. Zone gradinée fixe	120
. Plages végétales / Espaces verts / Terrasse (selon possibilités)	800
. Kiosque buvette (hors terrasse)	50
. Aménagements ludiques extérieurs (pentagliss, jeux d'eau)	

<b>ESPACES EXTERIEURS D'ACCES ET DE SERVICE</b>	<b>300</b>
---	------------

Parvis	150
Cour de service	150

### COMMENTAIRES :

Il est bien précisé une nouvelle fois que les surfaces développées dans les tableaux ci-dessus **ne sont en aucun cas prescriptives**.

Elles ont été établies au stade des études de pré-programmation, afin :

- d'une part de vérifier la faisabilité d'implantation d'un tel projet sur une emprise foncière de seulement 4600 m<sup>2</sup>. Il est évident que le fait de disposer d'un périmètre d'opération si restreint conduit à « compacter » le projet et à limiter sensiblement les surfaces de plages extérieures développées,
- d'autre part d'établir une première estimation du coût travaux prévisionnel.

**Les candidats ont toute latitude d'élaborer leur propre programme quantitatif de surfaces, en fonction du concept proposé et du projet d'exploitation envisagé, dans la mesure où :**

- **toutes les obligations figurant au programme imposé (surfaces planchers de bassins, surface plancher de l'espace bien-être, nombre de vestiaires collectifs...) sont respectées,**
- **tous les espaces nécessaires à la mise en place des conditions optimales d'exploitation du futur équipement sont pris en compte.**

# 4. CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES ET NORMATIVES

---

## 4.1 DETERMINATION DU TYPE D'ERP

Les opérateurs candidats détermineront, en fonction de la teneur et du contenu de leur projet, mais aussi des effectifs pouvant être accueillis, la classification et la catégorie ERP prévisionnelles du projet (à confirmer par la commission de sécurité). Selon la nature des projets envisagés et le niveau de FMI retenu (en particulier pour l'usage estival du complexe), cet ERP de type X pourrait être de 2<sup>e</sup> ou de 3<sup>e</sup> catégorie.

L'activité, ou « type », est désignée par une lettre définie par l'article GN 1 du règlement de sécurité incendie dans les ERP.

L'ensemble des dispositions réglementaires applicables aux types d'établissements concernés sera donc à prendre en compte.

### **Rappels relatifs à la notion de FMI (Fréquence Maximale Instantanée)**

Rappelons que le choix de la FMI est laissé à l'appréciation du Maître d'Ouvrage, donc du concessionnaire en l'occurrence.

Le chiffre qu'il retient à priori conditionne le calcul des annexes, des surfaces de vestiaires, du nombre de casiers, des installations sanitaires, voire des parkings et aménagements extérieurs lorsque cela est nécessaire.

Il est rappelé que la FMI, selon les anciens textes (faisant dans certains cas toujours office de référence) est au maximum égale à :

- 1 baigneur par m<sup>2</sup> de bassin couvert, ce qui n'apparaît bien évidemment pas souhaitable, car totalement irréaliste lorsque l'équipement n'est pas ouvert sur l'extérieur.
- 3 baigneurs pour 2 m<sup>2</sup> de bassin extérieur.

Les textes de normalisation européenne, en date de novembre 2008 (cf. infra) proposent de prendre d'autres modes de calcul comme références, et devront guider les propositions des groupements candidats.

Il est à en effet à noter que cette notion de FMI (dont le calcul du seuil maximal reposait jusqu'à récemment sur des textes anciens n'ayant plus grande cohérence) est remise en cause par les normes européennes datant de novembre 2008,

lesquelles préconisent la mise en place d'une « évaluation des risques » permettant au cas par cas (en fonction des caractéristiques des différents bassins programmés sur un équipement) de définir un « taux d'occupation » (à définir au stade de la conception) correspondant à la somme des baigneurs et autres utilisateurs pouvant être admis simultanément dans l'établissement.

Ainsi (article 6.1.1.2 de la norme « Recommandations concernant la fréquentation maximale instantanée autorisée dans une piscine »), « le nombre maximal d'utilisateurs doit être défini par l'exploitant en fonction des résultats d'une évaluation des risques prenant en compte :

- la destination du bassin (par exemple bassin de natation, bassin ludique ...),
- la capacité de l'installation (par exemple bassins ludiques extérieurs avec de grandes aires de bronzage, petits bassins d'hydromassage),
- les différentes activités de la piscine à chaque créneau horaire (par exemple entraînement de natation, plongeon, gymnastique aquatique),
- la présence d'installations et zones additionnelles autour des plages du bassin, susceptibles d'augmenter le nombre d'utilisateurs autorisés dans l'enceinte de l'installation (par exemple saunas, espaces de repos, restaurants...)
- le type d'utilisateurs (par exemple adultes, enfants, personnes handicapées).

Ainsi, par exemple, pour des bassins principalement destinés à la natation et à l'apprentissage de la natation, le taux d'occupation type serait au minimum de 3 m<sup>2</sup> de plan d'eau par baigneur.

Selon les caractéristiques de leur projet, et les typologies de bassins proposés, les opérateurs candidats définiront en conséquence la FMI leur paraissant la plus cohérente, par rapport à leur projet d'exploitation : typologie d'utilisation, répartition entre bassins couverts et bassins intérieurs, espace bien-être, aménagements annexes prévus, etc...

## 4.2 LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Les textes relatifs aux équipements aquatiques sont listés ci-dessous, sans prétention d'exhaustivité. Les opérateurs candidats devront prendre en compte tous les textes et éléments réglementaires en vigueur à la date de la remise des offres.

### Réglementation générale sur la construction :

- Code de la construction et de l'habitation, en particulier :
  - o Article R 123-2 relatif à la définition des ERP.
  - o Article R 123-3 relatif à la sécurité des ERP.
  - o Article R 123-19 relatif au classement des ERP.
- Code de l'urbanisme

### Réglementation générale sur les établissements d'activités physiques et sportives :

- Loi n° 84-610 dite « Loi sur l'organisation et la promotion des activités physiques et sportives » du 16 juillet 1984 modifiée par la loi du 16 juillet 1992, du 6 juillet 2000 et du 15 avril 2003.
- Décret n° 93-1035 du 31 août 1993, relatif au contrôle de l'enseignement contre rémunération des activités physiques et sportives, modifié par le décret du 19 avril 2002, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2003.
- **Code du Sport (arrêté du 28 février 2008), en particulier :**
  - o Articles L 322-7 à L 322-9 : Dispositions relatives aux baignades et piscines ouvertes au public,
  - o Articles D 322-11 à L 322-18 : Etablissements de natation et d'activités aquatiques,
  - o Articles A 322-4 à A 322-7 : Obligation de déclaration,
  - o Articles A 322-18 : Normes d'hygiène et de sécurité,
  - o Articles A 322-19 à A 322-41 : Garanties de technique et de sécurité.

**Les établissements de baignade d'accès payant sont une catégorie particulière d'établissements d'activités physiques et sportives. À ce titre, ils relèvent de la réglementation applicable à ce type d'établissement :**

- Décret n°93-1101 du 3 septembre 1993 et arrêté du 13 janvier 1994, relatifs à l'obligation pour l'exploitant d'effectuer une déclaration préfectorale (services départementaux de la JS),
- Arrêté du 4 mai 1995.

**Les Normes volontaires applicables aux établissements aquatiques / piscines :**

A noter également qu'un certain nombre de normes volontaires sont en vigueur pour les piscines publiques et centres aquatiques. Les candidats sont invités à ce sujet à consulter les pages 72 et 73 de la dernière édition de l'ouvrage « PISCINES – Aide à la conception pour les Maîtres d'Ouvrage » édité en Juin 2016 par la FFN.

Parmi celles-ci, les normes NF EN 15288-1 et NF EN 15288-2 sont applicables en France depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2008.

- Normes EN 15288 Piscine - partie 1 de novembre 2008 : exigences de sécurité pour la conception,
- Normes EN 15288 Piscine - partie 2 de novembre 2008 : exigences de sécurité pour le fonctionnement,

Le fait qu'elles soient d'application volontaire est interprété différemment par les juges en cas d'accident. Un travail est en cours au ministère pour faire évoluer la réglementation.

Il est donc conseillé, dans l'attente des transpositions réglementaires, d'appliquer la norme, considérant que :

- la partie 1 ne concerne que la conception et n'est applicable que pour les constructions neuves (ce qui est le cas), et les réhabilitations,

- la partie 2 concerne le fonctionnement et préconise notamment une « évaluation des risques » par établissement, sur la base de laquelle sera définie la FMI pour chaque type de créneau horaire, les risques étant différents selon le type de créneau, de bassin et d'usagers reçus (adultes nageurs, ados « turbulents », très jeunes enfants...).

Il existe, en outre, une réglementation spécifique à ce type d'établissement, régie essentiellement par les textes suivants :

---

### **SURVEILLANCE ET SÉCURITÉ (piscine)**

---

- Loi 51-662 du 24 mai 1951 modifiée,
- Décret 77-1177 du 20 octobre 1977 modifié par le décret 91-365 du 15 avril 1991, lequel introduit l'obligation pour l'exploitant d'un établissement baignade d'accès payant de produire un P.O.S.S. (Plan d'Organisation des Secours et de la Surveillance) modifié par le décret n° 93-1101 du 3 septembre 1993,
- Arrêté du 26 juin 1991,
- Circulaire n°66-91 du 20 mai 1966 (JS), précisant notamment que « le MNS ne peut, durant son service de surveillance, assurer une autre fonction »,
- Arrêté du 16 juin 1998, relatif au plan d'organisation de la surveillance et des secours (POSS) dans les établissements de natation et d'activités aquatiques d'accès payant,
- Décret n°89-685 du 21 septembre 1989 (JO du 23 septembre 1989) relatif à l'enseignement contre rémunération et à la sécurité des APS,
- **Arrêté du 27 mai 1999 relatif aux garanties techniques et de sécurité des équipements dans les établissements de baignade d'accès payant (version consolidée du 30 avril 2008).**

---

**ENSEIGNEMENT (piscine)**

---

- Circulaire n°75-141 du 3 juin 1975,
- Circulaire n°87-124 (EN) du 27 avril 1987,
- Circulaires n°65-154 du 15 octobre 1965 et n°65-154 bis du 18 octobre 1965 (EN),
- Circulaire n°92-196 du 3 juillet 1992,
- Circulaire n°2004-139 du 13 juillet 2004 (Education Nationale) relative à l'enseignement de la natation dans les établissements scolaires du premier et du second degré,
- Circulaire n°2004-173 du 15 octobre 2004 (Education Nationale) relative à l'enseignement de la natation dans les établissements scolaires du premier et du second degré,
- **Circulaire n°2011-090 du 7 juillet 2011** (Education Nationale) relative à l'enseignement de la natation dans les établissements scolaires du premier et du second degré : **elle annule et remplace les circulaires précédentes** (2004-139 du 13 juillet et du 15 octobre 2004) **et est appliquée depuis la rentrée de septembre 2011.**
- Arrêté du 9 juillet 2015 relatif à l'attestation scolaire du « savoir-nager ».

---

## HYGIÈNE, TECHNIQUE ET SÉCURITÉ (piscine)

---

- Code de la Santé Publique : articles L 1332-1 à 4 et D 1332-1 à 15 + annexe 13-6 du Code de la Santé Publique,
- Décret n°81-324 du 7 avril 1981 modifié par le décret 91-980 du 20 septembre 1991, fixant les normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées (intégré dans le CSP),
- Arrêté du 7 avril 1981 modifié par l'arrêté du 28 septembre 1989, fixant les dispositions techniques applicables aux piscines,
- Arrêté du 7 avril 1981, fixant les dispositions administratives applicables aux piscines et aux baignades aménagées,
- Circulaire du 9 mai 1983 relative aux piscines et à la mise en conformité des installations existantes,
- Arrêté du 29 novembre 1991,
- Norme NF-CEN concernant les exigences pour faciliter l'entretien et la maintenance des installations,
- Arrêté du 17 juillet 1992, définissant les garanties de technique et de sécurité dans les établissements de baignade d'accès payant, et déterminant également des obligations d'information et d'affichage à destination des usagers, abrogé par l'arrêté du 28 février 2008,
- Loi n°92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux,
- Arrêté du 11 septembre 1995, modifiant l'arrêté du 29 novembre 1991 pris pour l'application du décret n°81-324 du 7 avril 1981,
- Arrêté du 27 mai 1999 (JO du 6 juillet 1999) relatif aux garanties de techniques et de sécurité des équipements dans les établissements de baignade d'accès payant,
- Arrêté du 28 septembre 1989 (JO du 21 octobre 1989) modifiant l'arrêté du 7 avril 1981 (emploi de disconnecteurs, teneur en désinfectant avec des

produits contenant de l'acide isocyanurique, autorisation d'emploi du chlorhydrate de polyhexaméthylène),

- Décret n°94-469 du 3 juin 1994 (JO du 8 juin 1994) relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L. 372-1-1 et L. 372-3 du Code des Communes interdisant (art. 22) le rejet des vidanges dans le réseau de collecte,
- Arrêté du 16 juin 1998 (JO du 1<sup>er</sup> août 1998) relatif au Plan d'Organisation de la Surveillance et des Secours dans les établissements de natation et d'activités aquatiques d'accès payant,
- Circulaire DPPR du 15 février 2000 relative à la planification de la gestion des déchets de chantier du bâtiment et des travaux publics,
- Recommandation n°2-2000 (officielle depuis le 05/01/2001) relative aux maîtres d'ouvrage publics sur la gestion des déchets de chantier des bâtiments,
- Loi sur l'eau n°2006-1772 du 30 décembre 2006,
- Décret n°2006-591 du 23 mai 2006 relatif à la réglementation anti-termitage,
- Arrêté du 7 septembre 2016 modifiant l'arrêté du 7 avril 1981 modifié fixant les dispositions techniques applicables aux piscines : modification de la fréquence de vidange des bassins de piscine.

---

#### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA GESTION ÉNERGÉTIQUE**

---

- Loi n°69-1236 du 30 décembre 1996 (dite « Loi Lepage ») relative à l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- Réglementation Thermique 2012 (pour les parties de bâtiment hors zone aquatique).

---

## DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA LÉGIONNELLOSE

---

- Circulaire du 6 août 2004 relative à la prévention du risque sanitaire lié aux légionelles dû aux tours aéro-réfrigérantes humides,
- Circulaire DGS n° 2002/273 du 2 mai 2002 relative à la diffusion du rapport du Conseil Supérieur d'Hygiène Publique de France relatif à la gestion du risque lié aux légionelles,
- Circulaire DGS n° 98/771 du 31 décembre 1998 relative à la mise en œuvre de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau dans les établissements de santé et aux moyens de prévention du risque lié aux légionelles dans les installations à risques et dans celles des bâtiments recevant du public,
- Circulaire DGS n° 97/311 du 24 avril 1997 relative à la surveillance et à la prévention de la légionellose.

**De plus, il est également nécessaire de prendre en considération la réglementation en vigueur dans les domaines suivants :**

---

### ACCESSIBILITÉ DES INSTALLATIONS AUX PERSONNES HANDICAPÉES (piscines et autres espaces sportifs)

---



**Ces dernières années, de profondes modifications ont été observées dans le champ réglementaire relatif à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) dans les ERP. Nous présentons ci après un état des lieux de la réforme de l'accessibilité.**

**Par ailleurs, les concepteurs sont invités à prendre connaissance du Guide pour l'accessibilité dans les piscines, actualisé en Décembre 2013 (2<sup>e</sup> édition) sous l'égide du Ministère de la Santé et des Sports et du « Pole de ressources national Sport Handicaps ».**

Rappel : Accessibilité des bâtiments d'habitation et des établissements recevant du public

Le décret du 17 mai 2006 met en oeuvre le principe d'accessibilité généralisée, posé par la loi du 11 février 2005, qui doit permettre à toutes les personnes, quelque soit leur handicap (physique, sensoriel, mental, psychique et cognitif) d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.

Les arrêtés d'application ont ensuite détaillé les dispositions techniques à mettre en oeuvre pour rendre accessible aux personnes handicapées les bâtiments d'habitation et les établissements recevant du public. Conformément aux engagements pris, ces nouvelles exigences sont, pour la plupart, entrées en vigueur au 1er janvier 2007.

Ces dispositions ont été élaborées en étroite concertation avec les représentants des associations de personnes handicapées et avec les représentants des organisations professionnelles représentatives du secteur du bâtiment et des activités économiques.

***Les principales dispositions mises en oeuvre par les textes sont les suivantes :***

- Tous les types de handicaps sont désormais pris en compte dans la conception des bâtiments, et les règles actuelles d'accessibilité des logements sont renforcées (réserve d'un emplacement pour ascenseur, caves, balcons et terrasses accessibles, salles de bains adaptables....).
- A l'achèvement des constructions neuves, une attestation est établie certifiant que les règles d'accessibilité sont respectées.

**Accessibilité de la voirie et des espaces publics**

- La loi du 11 février 2005 rend également obligatoire la réalisation de plans de mise en accessibilité des espaces publics et de la voirie. En s'appuyant sur un état des lieux, les communes vont devoir mettre en place les équipements et réaliser les aménagements prévus.
- Deux décrets du 21 décembre 2006 organisent l'accessibilité de la voirie et des espaces publics et en déterminent les prescriptions techniques. Ensuite, un

arrêté du 15 janvier 2007 détaille point par point les caractéristiques techniques de l'accessibilité.

- Par ailleurs, le matériel roulant et l'accessibilité aux transports terrestres sont également concernés, visant ainsi à assurer la continuité du déplacement et à donner la plus grande autonomie possible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

### **Textes officiels**

- Décret n°78-109 du 1<sup>er</sup> février 1978 : mesures destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite les installations neuves ouvertes au public,
- Décret n°78-1296 du 21 décembre 1978 : accessibilité aux personnes handicapées / mesures de sécurité dans les établissements recevant du public,
- Arrêté du 25 janvier 1979 : dispositions techniques destinées à rendre accessibles aux personnes handicapées à mobilité réduite les installations neuves ouvertes au public,
- Circulaire AS 2 du 29 janvier 1979 : accessibilité des équipements (commentaire du décret du 1<sup>er</sup> février 1978 et de l'arrêté du 25 janvier 1979),
- Circulaire n°83-03/B du 7 janvier 1983 : action en faveur des personnes handicapées (équipements et aménagements),
- Loi du 13 juillet 1991 portant sur les diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des installations recevant du public,
- Article GN 8 de la réglementation ERP en vigueur,
- Décret n°94-86 du 26 janvier 1994 (JO du 28 janvier 1994) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux, modifiant et complétant le code de l'urbanisme,
- Arrêté du 31 mai 1994 (JO du 16 juillet 1994) relatif à l'accessibilité des lieux de travail aux personnes handicapées,
- Circulaire n°94-55 du 7 juillet 1994,
- Décret n°95-260 du 8 mars 1995,

- **Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapés,**
- **Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006 relatif à l'accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation ,**
- Accessibilité des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments d'habitation - Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006,
- Commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité - Décret du 30 août 2006,
- Attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées - Arrêté du 22 mars 2007 - Missions et composition de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité,
- Décret n° 2007-436 du 25 mars 2007 - Accessibilité aux handicapés du cadre bâti et de la voirie : les nouvelles règles - Formation à l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapés - Décret n° 2007-436 du 25 mars 2007,
- Accessibilité aux handicapés - Attestation constatant que les travaux sur certains bâtiments respectent les règles d'accessibilité aux personnes handicapées (Dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-21 et R. 111-19-24 du code de la construction et de l'habitation) - Arrêté du 22 mars 2007.

---

## SÉCURITÉ CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

---

### Dispositions générales

- Arrêté du 25 juin 1980 et ses modificatifs (cf. brochure JO n°1477-1),
- Décret n°73-1007 du 31 octobre 1973,
- Arrêté du 25 juin 1980 modifié,
- Les piscines sont classées dans la catégorie « Etablissement Sportifs Couverts » (Type X).

### Dispositions particulières

- Arrêté du 4 juin 1982 et ses modificatifs (cf. brochure JO n°1477-IV) type X - Etablissement sportifs couverts,
- Arrêté du 22 juin 1990,
- Arrêté du 29 juillet 2003 portant approbation de dispositions complétant et modifiant (art. X 20 – Section chauffage et installations au gaz) le règlement de sécurité contre les risques d'incendies et de panique dans les ERP.

---

## DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONDITIONS DE TRAVAIL

---

- Décret n°83-721 du 2 août 1983 relatif à l'éclairage des lieux de travail,
- Circulaire du 9 mai 1985 relative à l'aération et à l'assainissement des lieux de travail,
- Art. L. 232-1 ; art. R 232-1 à R 232-7 ; art. R 232-10 à R 232-14 du Code du travail, relatifs à l'hygiène et à l'aménagement des lieux de travail – prévention des incendies,
- Art. L. 235-1 à L. 235-19 ; art. R 235-1 à 235-5 du Code du travail, relatifs aux dispositions applicables aux opérations de construction dans l'intérêt de l'hygiène et de la sécurité au travail,
- Article L 4121-2 du Code du travail, relatif à la prise en compte des moyens de protection collective pour interventions en toiture. Les mesures de protection

collective doivent être priorités sur les mesures de protection individuelle. En ce sens, des systèmes de garde-corps fixes ou acrotères sont à prioriser sur des systèmes de ligne de vie.

---

#### **DISPOSITIONS CONCERNANT L'ACOUSTIQUE DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS**

---

- Norme NFP 90 207 – Octobre 1986,
- Loi du 31 décembre 1992 (lutte contre le bruit),
- Décret n°95-20 du 9 janvier 1995 (caractéristiques acoustiques).

---

#### **SÉCURITÉ DES CONSOMMATEURS**

---

- Loi n°83-660 du 21 juillet 1983, article 1 : mesures relatives à la sécurité des consommateurs.

---

#### **MESURES CONTRE L'ALCOOLISME ET LE TABAGISME**

---

- Circulaire du 16 octobre 1987,
- Loi n° 87-588 du 30 juillet 1988,
- Loi n°91-32 du 10 janvier 1991 relative à la lutte contre le tabagisme et l'alcoolisme.
- Décret n°96-704 du 8 août 1996 (JO du 10 août 1996).

# 5. COÛT PRÉVISIONNEL INDICATIF ET SUBVENTION D'INVESTISSEMENT

---

## 5.1 COUT PREVISIONNEL TRAVAUX ET OPERATION

### LE COÛT TRAVAUX

D'après les estimations prévisionnelles établies à ce stade, le programme quantitatif indicatif synthétisé dans le tableau général des surfaces ci-avant, serait susceptible de s'inscrire dans un coût travaux de 9,6 Millions d'€uros HT.

Ce chiffrage prévisionnel s'entend hors sujétions particulières et aléas non connus à ce stade (éventuelles fondations spéciales, etc...) et comprend :

- **1 - Une provision pour frais de déconstruction et d'adaptation au site** (forcément variable en fonction des projets proposés),
- **2 - Le coût prévisionnel du bâtiment**, intégrant une provision QEB et une provision pour matériel et mobilier, et incluant les espaces suivants :
  - o Espaces d'accueil,
  - o Zone administrative et de service,
  - o Vestiaires / sanitaires (public et groupes),
  - o Bassins couverts et plages périphériques (halle bassins)
  - o Espace bien-être / balnéo,
  - o Annexes fonctionnelles (infirmierie, rangement matériel...)
  - o Locaux techniques
  - o Circulations et dégagements,
- **3 - Le coût prévisionnel des espaces extérieurs**, incluant sur le périmètre :
  - o Le bassin nordique + chenal de liaison,
  - o Une provision pour la couverture thermique à prévoir,
  - o Les plages minérales et gradins,
  - o Les plages végétales,
  - o Un kiosque-buvette,
  - o Une provision pour aménagements ludiques extérieurs,
  - o Parvis et cour de service (sur périmètre de la concession).

Il est rappelé que le traitement des accès et des stationnements (hors périmètre concédé) n'est pas à la charge du concessionnaire.

Ce coût travaux concerne le seul investissement réalisé sur le périmètre d'opération (soit 4600 m<sup>2</sup> environ) dont le parvis et la cour de service, éléments directement connectés à l'organisation spatiale et fonctionnelle du futur pôle aqualudique.

## LE COÛT D'OPERATION

Compte tenu des contraintes budgétaires évoquées précédemment, la ville de Carcassonne a défini un **coût d'opération maximal**, auquel les équipes candidates devront s'attacher pour la réalisation du présent projet : il est de 12 millions d'euros HT.

Comme indiqué précédemment, cette enveloppe plafonnée conduit à la prégnance du programme imposé sur le programme libre.

Les opérateurs candidats détailleront le coût prévisionnel d'investissement (dont le coût des travaux), conformément aux stipulations du règlement de consultation, en remplissant les cadres de restitution imposés figurant au DCE.

## 5.2 SUBVENTION D'INVESTISSEMENT ET COUT D'EXPLOITATION

### **Subvention d'Investissement :**

Comme indiqué dans le rapport de principe sur le lancement de la consultation (note explicative de synthèse), et repris au cahier des charges de la concession figurant au DCE, la Ville de Carcassonne a prévu de verser une subvention d'investissement, à hauteur de 50% du coût du projet dans la limite d'une subvention de 6 millions d'euros HT.

Il y est notamment indiqué :

« Le Délégataire supporte directement les charges du service, y compris le financement des travaux de restructuration-extension de la piscine actuelle du Païcherou, en vue de sa transformation en pôle aqualudique.

Compte tenu de l'effet de levier induit par une contribution de la Ville de Carcassonne au financement de l'opération, la Ville apportera une subvention d'investissement de 50% du coût du projet versé en 3 ans ».

### **Coût d'exploitation :**

Le même rapport de présentation indique :

« Le concessionnaire sera rémunéré en percevant directement les recettes auprès des usagers.

Toutefois, pour tenir compte des contraintes imposées au Délégataire en ce qui concerne l'exploitation du pôle aqualudique, la collectivité versera chaque année une contribution financière forfaitaire afin de compenser les contraintes de fonctionnement et de service public. »