

# DEPARTEMENT DU DOUBS

Lancement d'une consultation de promoteurs - constructeurs - concepteurs  
en vue de la vente d'un ensemble immobilier départemental  
destiné à la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble

---

## **BESANCON - SECTEUR MONTBOUCONS / BELLEVUE**

---

### **CAHIER DES CHARGES**

## Sommaire

1/ Objet de la consultation .....	3
2/ Enjeux du développement urbain.....	3
3/ Eléments remis aux candidats .....	5
4/ Documents à remettre par les candidats.....	5
5/ Organisation de la consultation.....	7
6/ Suite à donner à la consultation .....	8
7/ Critères d'analyse des offres .....	8
8/ Vente .....	9
9/ Indemnité des candidats.....	9
10/ Non respect du cahier des charges de la consultation.....	9
11/ Différends .....	9

## 1/ Objet de la consultation

Le Département du Doubs est propriétaire d'un vaste ensemble immobilier d'une superficie de 10 ha 68 a 22 ca situé au Nord-Ouest du territoire de la ville de Besançon, sur le site des « Montboucons » (cf annexe n°1). Cet ensemble accueille, à l'heure actuelle, sur sa partie Est, un certain nombre d'équipements et de services collectifs parmi lesquels :

- le siège du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- des services départementaux,
- la Direction des Services Vétérinaires du Doubs.

La Commission permanente du 24 mars 2010 a décidé de mettre sur le marché une partie des biens, aujourd'hui libres, de cet ensemble (partie Ouest, représentant une superficie totale de 3 ha 88 a 98 ca, supportant une seule construction de faible importance), en vue de la réalisation par un promoteur d'une opération d'aménagement.

Elle a par ailleurs approuvé les conditions et les caractéristiques essentielles de cette vente et notamment le cahier des charges objet des présentes.

La présente consultation est ainsi ouverte en vue de la désignation d'un acquéreur - aménageur, auquel sera cédé le patrimoine du Département du Doubs ci-après désigné : parcelles cadastrées sous le numéro 22, 28, 41, 42, 43, 64, 66 (parcelle bâtie) et 68 de la section NR (cf annexe n°2) sur le territoire de la commune de Besançon, sur la base de la proposition :

- d'un projet d'aménagement d'ensemble, répondant aux objectifs du Département et aux besoins des habitants, dans un souci de l'intérêt général,
- d'une offre financière d'acquisition répondant aux conditions d'équilibre de cette opération permettant de justifier le prix de vente proposé.

Il est précisé que la parcelle 29 de la section NR, d'une superficie de 2 ha 40 a 30 ca, occupée en quasi totalité par un espace boisé classé (dont le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements), pourrait également faire l'objet, en tout ou partie, d'une cession dans la mesure où cet espace constituerait un élément de composition majeur du projet d'aménagement d'ensemble du secteur. Il en va de même des parcelles NR N°116 et 118 d'une superficie respective de 75 a 48 ca et de 25 a 61 ca (zone NL).

## 2/ Enjeux du développement urbain

Faire face à l'étalement urbain, répondre aux attentes de la population par une offre diversifiée de logements constitue un véritable défi que la Ville de Besançon entend relever avec le souci de qualité urbaine, de mixité sociale, d'économie d'espace. Le Conseil général fait également sien les objectifs de la Ville.

Pour réaliser cet objectif ambitieux, il est impératif de travailler sur tous les champs potentiels en organisant une offre foncière suffisante dans les quartiers existants et les zones d'extension.

L'organisation du renouvellement et du développement de Besançon passe ainsi par la prolongation d'aménagement de quartiers existants. La zone des Montboucons, à vocation dominante d'habitat, constitue dans ce contexte l'un des principaux potentiels fonciers à aménager à l'échelle du territoire bisontin, pour lequel existent des orientations d'aménagement.

Elle bénéficie des effets structurants de la voie de contournement Nord-Ouest : son accessibilité, par la rocade, est à même de valoriser ce site.

La configuration du site et plus largement du coteau des Montboucons, espace de respiration dans le tissu urbain actuel, à l'identité paysagère forte soulignée par les éléments suivants :

- une topographie et une pente assez forte, orientées Sud-Est/Nord-Ouest,

- la présence de dolines,
- la présence d'éléments paysagers préexistants (arbres, végétation d'enclosures, murets, haies arbustives...),

justifie une approche de qualité, et en particulier la recherche d'une adéquation entre paysage et bâti.

Il est à noter également que le site, de par sa situation à moins de 250 m de la voie des Montboucons, est, en vertu du classement sonore de cette voie par arrêté du 23 novembre 1998, concerné dans sa quasi-totalité par les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Les constructions réalisées dans la zone devront assurer un abaissement acoustique de catégorie 2.

La prise en compte de l'environnement (déplacements doux, présence d'espaces verts, efficacité énergétique, gestion des eaux pluviales, prise en compte des nuisances sonores, etc.) constituera par ailleurs l'un des points forts de l'élaboration de l'opération d'aménagement.

Le principe de mixité sociale devra également trouver sa pleine application dans le projet d'aménagement, en assurant une diversité de l'offre et des types d'habitat. Pour permettre de développer les logements sociaux dans les quartiers où ceux-ci sont faiblement présents, le règlement du PLU impose un pourcentage minimum de logements sociaux dans les opérations nouvelles, s'élevant à 20 % pour le secteur.

L'aménagement et l'équipement de la zone devront être élaborés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Le projet se conformera au règlement du PLU et en particulier aux orientations d'aménagement.

Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la commune de Besançon, approuvé par délibération du Conseil Municipal du 5 juillet 2007, le site est classé en zone 1AU-D (cf annexe n°3) où l'urbanisation immédiate est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et conformément aux orientations d'aménagement contenues dans le PLU. Il est précisé que l'indice « D » renvoie au règlement de la zone UD.

La zone 1AU-D comprend deux poches urbanisables qui ont en commun de constituer un front urbain vis à vis de la voie de desserte et de contournement et d'être desservies par la rue Arago qui les sépare. Ces zones peuvent être aménagées de façon indépendante. L'une des deux poches est constituée en totalité par les terrains mis en vente par le Département.

Les orientations d'aménagement relatives à la zone 1AU-D des Montboucons – Rue Arago (cf annexe n°4) :

- précisent que la destination principale de cette zone est tournée vers un **habitat mixte et diversifié**. Il s'agit de répondre à une volonté de satisfaire les besoins importants en termes de logements dans la capitale régionale. Cependant d'autres fonctions complémentaires, participant à la mixité fonctionnelle et à la qualité de vie du nouveau quartier (« pôle » commercial de proximité, services...) pourront être étudiées dans le respect du PLU (cf annexe n°3).
- fixent les principes que devra nécessairement respecter le futur aménagement en termes d'organisation, de diversité de l'habitat et de mixité, d'intégration dans le site et de qualité environnementale.

L'aménagement devra ainsi être conçu :

- dans la recherche d'une **organisation d'ensemble** (interne, à l'échelle de l'aménagement, et externe, dans ses interactions avec les espaces périphériques) ;
- dans une recherche de **diversité de l'habitat et de mixité** (avec en particulier au moins 20 % de logements sociaux et prise en compte de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite) ;
- dans une recherche d'**intégration dans le site**, avec en particulier :
  - une organisation soignée du front construit vis à vis de la voie de desserte et de contournement,
  - une intégration des éléments paysagers existants (en particulier l'espace boisé classé voisin) à la composition d'ensemble et une articulation avec les espaces naturels de transition conservés en contact avec la rocade,

- une large réflexion paysagère qualitative,
- un ordonnancement des constructions tenant compte de la topographie des lieux ;
- dans une **démarche environnementale durable** avec en particulier une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique, un assainissement respectueux de la vulnérabilité de la ressource en eau, une prise en compte de l'environnement sonore.

Ces principes, partagés par le Département, trouvent un écho dans le projet politique « Doubs 2017 ». Une attention particulière sera ainsi portée à :

- la qualité environnementale du projet,
- la mixité fonctionnelle et sociale du programme, dans un souci d'équilibre et de solidarité,
- l'articulation avec le tissu urbain existant.

Il s'agira de fournir des solutions efficaces en termes d'utilisation de l'espace et d'inscription dans l'environnement, de manière à limiter les impacts environnementaux et à préserver et mettre en valeur les qualités existantes du site.

**Le projet doit permettre la réalisation d'un nouveau morceau de ville intégré au site et en articulation avec les quartiers environnants. Ce nouveau secteur urbain s'attachera à développer la mixité sociale, complémentaire des secteurs voisins, à travers la diversité de l'habitat et la mixité des fonctions urbaines.**

### 3/ Eléments remis aux candidats

- Le présent cahier des charges
- Les pièces présentant :
  - L'estimation du prix et les conditions d'acquisition du patrimoine
  - le calendrier prévisionnel
  - le document d'engagement
- Les pièces annexes suivantes (dates à préciser) :
  - Plan de situation (Annexe n°1)
  - Plan et état parcellaire du secteur (Annexe n°2)
  - Règlement et extrait du document graphique du P.L.U. (Annexe n°3)
  - Orientations d'aménagement du P.L.U. (Annexe n°4)
  - Relevé topographique des parcelles appartenant au Département du Doubs - NR n°22-28-41-42-43-64-66-68-116-118-29 (Annexe n°5)
  - Photographie aérienne (Annexe n°6)
  - Rapport concernant l'étude de sol préalable (Annexe n°7)

### 4/ Documents à remettre par les candidats

Les candidats devront remettre un dossier complet comprenant :

- A/ une **offre d'acquisition** du patrimoine mis en vente, justifiée au regard du bilan d'opération,
- B/ un **pré-bilan prévisionnel d'opération**, faisant apparaître notamment en recette les niveaux de prix de charge foncière,

C/ un dossier technique - **projet d'aménagement d'ensemble de la zone** - composé :

- d'un plan de composition urbaine à l'échelle 1/500<sup>ème</sup> : ce plan doit organiser les formes urbaines à travers le programme de constructions, les densités, les volumes et les cibles environnementales préconisées. Il précise l'armature viaire de desserte externe et interne de la zone, la localisation et les principes de traitement des espaces publics et les éléments paysagers à préserver ou à mettre en place. Dans ce cadre, il répond aux exigences qualitatives en matière de déplacements et d'environnement (énergie, eau, bruit).
- d'une notice explicative nécessaire à la justification et à la bonne compréhension des choix retenus :
  - Composition de l'équipe de conception du projet qui devra être pluridisciplinaire et devra réunir des compétences dans les domaines suivants : promoteur-aménageur architecture/urbanisme - paysagiste, ingénierie de la construction, ingénierie de l'environnement, études techniques VRD.  
  
Il appartiendra dans ces conditions aux candidats de faire une proposition globale (logement privé + logement public) en se rapprochant d'un bailleur social.
  - Equilibre du programme de logements conforme aux orientations du P.L.U. et du Programme Local de l'Habitat qui s'appréciera notamment sur des critères de capacité de logement au regard des besoins de la ville et de l'agglomération, de diversité des types d'habitats (locatif public, privé, social, accession, adaptable), de mixité sociale (avec au minimum 20 % de logements locatifs sociaux), et de mixité des fonctions le cas échéant, en accompagnement de la fonction « habitat » (commerces de proximité, équipements, services...);
  - Partie d'insertion du projet dans son environnement urbain (accroche fonctionnelle du secteur avec les quartiers périphériques) et paysager (traitement paysager aux vues et des éléments paysagers existants);
  - Inscription de l'opération dans les objectifs du développement durable :
    - Les constructeurs devront s'engager à réaliser des bâtiments conformes au label Bâtiment Basse Consommation énergétique « BBC » ;
    - Le recours au maximum à l'utilisation d'énergies renouvelables ;
    - Les candidats devront présenter un projet pour éviter ou différer dans le temps le rejet des eaux pluviales et de ruissellement dans le réseau collectif d'assainissement ;
  - Organisation de l'ordonnancement, de l'orientation, de l'implantation, du rythme des constructions tenant compte de la topographie et des objectifs mentionnés au P.L.U. ;
  - Solutions de composition et de protection adaptée aux nuisances sonores, en particulier dans une optique de qualité paysagère cohérente du front bâti ;
  - Traitement de l'espace public et fonctionnement (infrastructures et équipements collectifs, schéma de circulation, hiérarchisation des voies, ...) avec prise en compte des modes de déplacement « doux ».

Parcelle N°29 (espace boisé classé) et/ou les parcelles N°116 et 118 (classées en NL) : dans l'hypothèse où les candidats souhaiteraient intégrer à leur projet tout ou partie de ces parcelles, il sera demandé à terme à l'attributaire une gestion écologique de ces espaces.

D/ une **note de présentation et de références** (références détaillées d'opérations urbaines similaires avec illustrations - documents graphiques et photographies des projets urbains lorsqu'ils sont réalisés) de l'équipe constituée avec la spécialisation des intervenants. Cette note doit permettre de juger des aptitudes et garanties juridiques et techniques.

E/ un engagement sur le prix, les délais d'obtention des autorisations d'urbanisme nécessaires.

F/ le présent cahier des charges à accepter sans modification à dater et signer.

G/ Tout document attestant de la solvabilité et de la capacité financière de l'organisme à répondre à ses engagements financiers dans les délais impartis.

Le dossier sera remis **en 5 exemplaires** dont un reproductible, ainsi qu'une version numérique des documents sous forme de CD-Rom (format Word, Excel pour la partie écrite / format Jpg, Dwf/Dwg pour les documents graphiques).

## 5/ Organisation de la consultation

Le maître d'ouvrage de la consultation est le Département du Doubs.

Les candidats auront la faculté de poser des questions par écrit (courrier ou fax) jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2010 17 heures délais de rigueur, à l'adresse suivante : Conseil général du Doubs

Direction des moyens et du patrimoine / service du patrimoine,  
A l'attention de M. J. BRUYERE, chef du service patrimoine ou de Mme C. BILLEREY  
7 avenue de la Gare d'Eau  
25031 BESANCON CEDEX  
Fax : 03 81 25 84 09

Une réponse écrite sera adressée en retour à chaque candidat ayant demandé le dossier sous un délai de 5 jours.

Tout renseignement provenant d'une autre personne ou d'un autre organisme que le Département du Doubs ne sera pas opposable.

En fonction de la nature des questions posées, le Département du DOUBS se réserve la possibilité de réunir les candidats afin de répondre à leurs interrogations et d'apporter tout complément utile d'information. Chaque candidat devra mentionner, dans son dossier de candidature, le nom et les coordonnées téléphoniques de la (les) personne(s) pouvant agir en son nom entre le 05 juillet et le 31 août 2010, pour répondre à d'éventuelles interrogations ou demandes de précisions du Département.

Les offres des candidats seront déposées et/ou réceptionnées au Département du Doubs,  
**au plus tard le 05 juillet 2010- 17 heures, délai de rigueur;**  
à l'adresse suivante pour la réception postale :

Département du Doubs  
Hôtel du Département  
Direction des moyens et du patrimoine  
7 avenue de la gare d'eau  
25031 BESANCON CEDEX

ou remises contre récépissé à l'adresse suivante :  
Département du Doubs  
Direction des moyens et du patrimoine / service du patrimoine  
3 rue Gay Lussac  
25000 BESANCON

(Horaires d'ouverture des services : du lundi au jeudi – 8 h à 12h et 14h – 17h 30 et le vendredi – 8h à 12h)

Les offres seront à remettre sous plis cachetés et devront comporter la mention « Vente d'un ensemble immobilier MONTBOUCONS / BELLEVUE ».

A titre indicatif, le Département du Doubs examinera les offres en vue d'arrêter un choix en septembre 2010.

Le délai de validité des offres court jusqu'au 31 décembre 2010.

## 6/ Suite à donner à la consultation

La consultation s'achève par la désignation d'un attributaire par l'organe délibérant du Conseil général du Doubs sur avis simple d'une commission de sélection (jury) dans laquelle seront représentés des élus du Département du Doubs, un représentant de la ville de BESANCON ainsi que divers techniciens et personnes compétentes.

Ce jury sera amené à émettre son avis simple au vu, préalablement, de l'étude des offres par une commission technique à laquelle participeront des techniciens du Département du Doubs ainsi que de la ville de BESANCON.

Il pourra être décidé que les candidats aient la possibilité de présenter oralement leur offre devant le Jury suivant des conditions écrites déterminées ultérieurement et adressées aux candidats.

A l'issue de la première réunion du Jury, ce dernier pourra décider l'engagement d'une phase de mise au point avec les candidats les mieux classés en fonction des critères de jugement des offres. Cette phase de mise au point sera menée par le comité technique et effectuée dans des conditions de stricte égalité des candidats sélectionnés, suivant le calendrier joint. Elle aura pour objet de préciser ou d'adapter, le cas échéant et de manière non substantielle, les offres des candidats.

En fonction des offres reçues et du résultat de la phase de mise au point, une seconde réunion du Jury pourra être organisée avant la désignation de l'offre retenue par la Commission Permanente du Conseil général.

L'assemblée délibérante désignera ainsi l'attributaire retenu suite à l'avis simple du Jury.

Le candidat retenu est informé par courrier recommandé avec accusé de réception. Les autres participants sont informés par simple courrier.

Par le seul fait de participer à la consultation, le candidat renonce expressément et par avance à élever une quelconque réclamation sur les modalités de ladite consultation décrite dans le présent cahier des charges. Il reste lié par son engagement jusqu'à la clôture de la consultation dans les conditions indiquées ci-dessus.

## 7/ Critères d'analyse des offres

- *Critères de choix*

L'analyse des offres sera effectuée en tenant compte des trois critères suivants :

### **\*Qualité des solutions d'aménagement proposées**

La qualité du projet et son économie générale seront analysés au regard des éléments suivants :

- Réponse cohérente avec les orientations d'aménagement, dans le respect des prescriptions du document d'urbanisme et des objectifs du Département
- Qualités du programme : typologie, nature du public visé, diversité et intégration des logements locatifs sociaux
- Qualités environnementales du projet et qualité urbaine paysagère
- Qualités fonctionnelles de l'aménagement

### **\*Garanties financières et montant du prix d'acquisition**

L'évaluation sera fonction du prix dans la mesure où le candidat présente des garanties financières permettant de répondre à son engagement.

### **\*Références et compétences en termes de spécialisation et qualification de l'équipe dédiée au projet**

- *Pondération des trois critères*

*Qualité des solutions d'aménagement proposées :	45 %
*Garanties financières et montant du prix d'acquisition :	45 %
*Références et compétences en terme de spécialisation et qualification de l'équipe dédiée au projet :	10 %

## 8/ Vente

Dans l'hypothèse de la désignation au plus tard en septembre 2010 d'un attributaire à l'issue de la consultation, il sera procédé à la signature d'une promesse synallagmatique de vente début octobre sous condition suspensive de l'obtention de prêt(s) par l'acquéreur.

Le notaire du vendeur sera Maître BAILLY de l'étude RACLE et COLIN, l'acquéreur ayant bien entendu le choix de son notaire.

L'acquéreur disposera d'un délai de 15 jours à compter de la signature de la promesse pour déposer en mairie de BESANCON sa demande de permis d'aménager.

L'acte de vente devra être signé au cours de la dernière quinzaine de décembre 2010.

**Dans l'hypothèse où l'ensemble des propositions serait jugé insatisfaisant ou pour tout motif d'intérêt général, le Département du Doubs se réserve le droit de ne pas donner suite à la présente consultation.**

## 9/ Indemnité des candidats

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'étude et toutes les dépenses engagées par les candidats de quelque nature qu'elles soient, demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite donnée à leur proposition.

## 10/ Non respect du cahier des charges de la consultation

Les candidats acceptent de se conformer aux modalités de consultation décrite dans le présent cahier des charges.

Les divers manquements aux règles de la consultation seront soumis à la commission de sélection qui pourra décider de l'exclusion éventuelle du candidat pour des motifs liés au non respect partiel ou total des dispositions et règles de la consultation.

En remettant leur offre, les candidats se soumettent aux décisions de ladite commission, seule compétente pour vérifier le respect du présent cahier des charges.

## 11/ Différends

En cas de litige, tout requérant ayant un intérêt à agir pourra saisir le tribunal compétent.

A.....

Le.....

Le promoteur