

BELLEVILLE-EN-BEAUJOLAIS



## **APPEL A PROJET**

### **« Éco-Quartier de Chambord »**

**Cession d'un tènement foncier pour la réalisation  
d'un programme mixte habitat/activités**



**1/ Procédure et conditions de passation**

**2/ Présentation**

**3/ Synthèse des principes pour un aménagement durable**

**4/ Perspectives d'ambiance et coupes de principe**

**5/ Descriptif technique Voirie et Réseaux Divers**

## 1/ Procédure et conditions de passation

### Préambule

*Cette consultation n'est pas soumise au droit des marchés publics, ni au droit des concessions de travaux publics. La présente consultation est une procédure ouverte.*

Il s'agit d'une consultation en vue de la **cession de foncier avec charges** :

- **acquisition de la totalité de l'assiette foncière** (113 150 m<sup>2</sup> environ) ;
- **réalisation de l'ensemble des études techniques et réglementaires, et des travaux de Voirie et Réseaux Divers** sur le périmètre (y compris archéologie, loi sur l'eau, faune/flore et énergies renouvelables-réseau de chaleur) ;
- **construction des immeubles** selon une programmation et un phasage convenus avec la commune ;
- éventuellement rétrocession des VRD, ouvrages et équipements communs au bénéfice de la commune après validation selon un cahier des charges technique défini préalablement.

Le présent document a pour objet d'encadrer cette cession à un porteur de projet qui achètera le foncier à la commune de Belleville-en-Beaujolais.

**Le foncier sera cédé à un opérateur unique qui proposera une offre globale, cohérente et adaptée aux objectifs ci-après de la commune en proposant des conditions de réalisation techniques, financières et calendaires sur l'ensemble du site.**

Il est notamment attendu des solutions innovantes répondant aux besoins actuels et anticipant les besoins futurs des habitants et des entreprises.

### Déroulement de la consultation

Les candidats sont invités à remettre les documents suivants qui permettront de juger de leur capacité à réaliser et porter le projet à son terme :

- **Présentation complète du candidat** : capacités professionnelles, techniques et financières ; compétences ; références et qualifications pour l'aménagement urbain et le portage et la réalisation d'opérations immobilières ; moyens humains ; mesures pour assurer la qualité de la réalisation, sa gestion et son suivi. Tout groupement devra être représenté par un mandataire avec identification des interlocuteurs.
- **Croquis, plans masse, plans et schémas d'intention et d'ambiance** sur l'implantation des éléments bâtis et de surface sur le foncier permettant de vérifier la compréhension du site et de ses enjeux, ainsi que la consistance des travaux prévus.
- **Analyse des marchés locaux immobilier et économique** justifiant la programmation proposée (offre, demande, prix de sortie envisageables).
- **Présentation du projet** : typologies de l'habitat et des activités pressenties avec estimation de la répartition des surfaces de plancher par type d'occupation.

- **Note sur le mode de commercialisation** envisagé pour les logements et les activités.
- **Note financière** présentant le pré-bilan prévisionnel de l'opération.
- **Note sur le montage juridique** envisagé.
- **Proposition financière d'achat** de l'ensemble de l'assiette foncière.

Des visites du site pourront être organisées à la demande des candidats.

L'ensemble des éléments cités sont à transmettre à l'attention de M. le Maire de la commune de Belleville-en-Beaujolais avant le **13 septembre 2019**, et devront l'être par voie dématérialisée sur le profil d'acheteur de la commune :

[www.marches-securises.fr/](http://www.marches-securises.fr/)

#### Analyse des propositions

A compter de leur réception, la commune de Belleville-en-Beaujolais s'engage à réaliser une analyse des offres et se réserve la possibilité d'organiser une phase d'auditions et de négociations. Les discussions pourront permettre aux candidats d'améliorer, compléter ou modifier leur proposition. Elles pourront aborder tous les aspects techniques, juridiques, temporels et financiers.

Les critères d'analyse seront les suivants :

- L'offre de prix ;
- La méthode (gestion et montage du projet et modalités de gestion du site) et le phase opérationnel ;
- La programmation et la typologie de l'habitat et des activités ;
- L'insertion paysagère, la démarche environnementale et la qualité architecturale ;
- Le respect des prescriptions de la Charte des Éco-Quartiers du ministère de l'égalité des territoires et du logement telle que signée par la commune.

#### Conditions de participation et de cession

- Durée de validité des propositions des candidats : 180 jours à compter de la date limite de réception des offres.
- La commune pourra, à tout moment, ne pas donner suite à cet appel à projet pour des motifs d'intérêt général. De même, la commune se réserve le droit, jusqu'à l'acte de vente sous conditions suspensives, d'interrompre, de suspendre ou d'annuler ce processus de cession de foncier sans indemnisation.

- La signature d'une promesse de vente entraînera le versement à la commune d'une somme égale à 10% du prix de vente de l'ensemble de l'assiette foncière valant indemnité d'immobilisation.

- Il ne sera pas versé d'indemnité aux candidats non retenus.

### Contacts et renseignements

Nicolas Stachnick

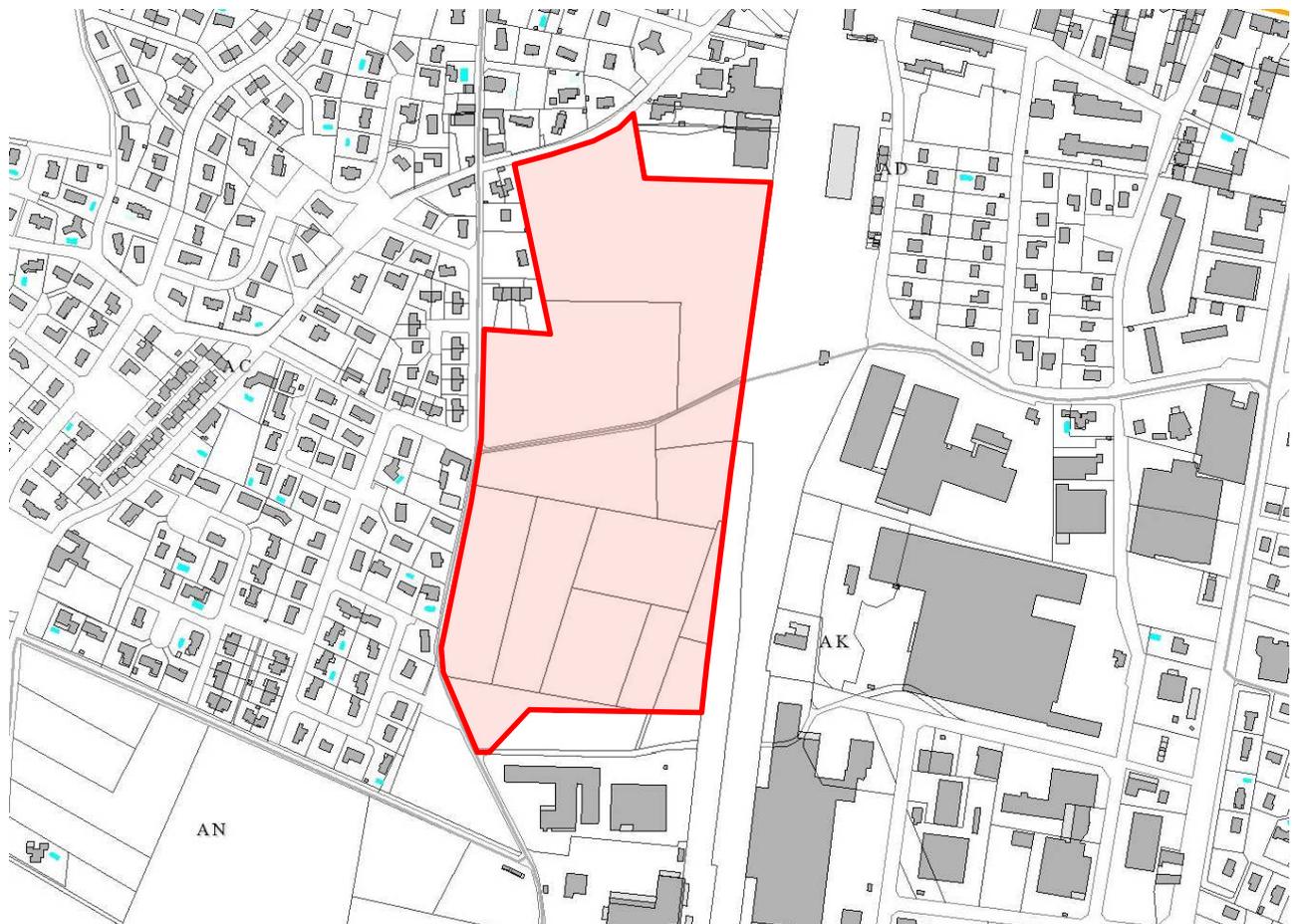
Directeur de l'aménagement et du développement

[n.stachnick@ccsb-saonebeaujolais.fr](mailto:n.stachnick@ccsb-saonebeaujolais.fr)

T : 04.74.06.11.11

## **2/ Présentation**

Le quartier de Chambord sur la commune de Belleville-en-Beaujolais (69220), d'une superficie totale de 11 hectares environ, se situe le long de la voie ferrée TER Paris/Lyon/Marseille, entre secteurs pavillonnaires à l'Ouest et au Nord, voie ferrée et Gare à l'Est et activités industrielles au Sud :



Le site est composé de 13 parcelles, pour une superficie totale de 111 891 m<sup>2</sup>.

Seule une parcelle (AK 009 de 1 879 m<sup>2</sup>) n'appartient pas à la commune de Belleville-en-Beaujolais.

Plusieurs études et réflexions ont été menées sur le secteur, parmi lesquelles :

- Approche Environnementale de l'Urbanisme 2010 – 2012
- Étude géotechnique préliminaire (type G11 – partie sud) 2012
- Diagnostic Faune et Flore 2012 – 2013
- Etude de faisabilité « Energies renouvelables » 2012 – 2013
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : pré-programme d'aménagement, avant-projet sommaire et cahier de prescriptions sur une tranche de 4 hectares 2012 – 2013
- Plan topographique 2013
- Charte des éco-quartiers signée 2014
- Plan Local d'Urbanisme opposable – Extraits (Orientations d'Aménagement et de Programmation, Règlement et Zonage (*cf. zone 1AUa*)). Evolution possible en fonction du projet retenu.

L'ensemble de ces documents est disponible en téléchargement sur le profil acheteur de la commune [www.marches-securises.fr/](http://www.marches-securises.fr/)

### **3/ Synthèse des principes pour un aménagement durable**

*Principes proposés à réinterroger. Des propositions alternatives argumentées peuvent être émises.*

#### **Trame viaire**

- >> Optimisation du tracé viaire et des accès aux îlots, mutualisation des accès pour réduire la circulation. Emprise des gabarits adaptée au plus juste aux besoins (voie principale passage bus et camions pour une partie, venelle habitat sens unique réduite au maximum)
- >> Hiérarchisation du réseau viaire pour une bonne lisibilité et une circulation maîtrisée :
  - création d'une voie principale traversant l'ensemble de l'opération
  - création de venelles secondaires sous forme de voies mixtes partagées marquées par des seuils afin de leur préserver un caractère de circulation très douce
- >> Réflexion sur la qualité environnementale des matériaux employés, sols et bâti, notamment, pour limiter l'imperméabilisation des sols

#### **Liaisons douces**

- >> Favoriser les modes doux par la création d'un maillage dense au sein du quartier en lien avec le tissu urbain existant :
  - Pistes cyclables le long de la rue principale
  - Création de liaisons modes doux transversales vers la gare et le centre-ville
  - Création des équipements vélos nécessaires à son usage sur le site (signalétique, parcs de stationnement, ...)

- Venelles partagées, plateau traversant zone de rencontre 20km/h
  - Chemin de promenade dans la bande des 20m le long de la voie ferrée
- >> Réaliser les études de faisabilité pour la réalisation ultérieure d'une passerelle modes actifs reliant la place centrale du quartier à créer et le parking sud de la gare, par franchissement aérien (cf. principe dessiné sur les plans masse de principe)
- Les aménagements et constructions proposés devront intégrer ce futur franchissement par-dessus les voies ferrées en réservant l'emprise foncière nécessaire à sa réalisation

### ***Trame verte***

- Compléter et créer au maximum les continuités vertes favorables à la biodiversité
- Choix de végétaux sur des essences locales adaptées au climat et nécessitant moins d'arrosage et d'entretien
- Choix de variétés variées favorable à la biodiversité (haie mixte, arbres et arbustes à fruits, ...)
- Traitement du pied des arbres et des haies par un paillage ou des couvre-sols afin de préserver l'humidité du sol et permettre un entretien minimal
- Mise en place d'une gestion différenciée sur les espaces de prairie et les noues, avec des zones fauchées 1 à 2 fois par an

### ***Trame bleue***

- Respect de l'écoulement naturel des eaux pluviales en intégrant le projet dans la topographie du site. Localisation de la zone de rétention finale aux points bas du site
- Valorisation du chemin de l'eau par un maillage de rigoles, noues et bassins paysager, traités comme des éléments à part entière du cadre de vie du quartier
- Diminuer l'imperméabilisation des sols en utilisant des revêtements poreux pour les cheminements, stationnement, etc.

### ***Trame bâtie***

- Orientation bioclimatique de la trame bâtie. Principe d'implantation Nord/Sud ou Est/Ouest pour une orientation optimale vis-à-vis du soleil et du vent
- Inscription de l'urbanisation dans une continuité d'aménagement pour intégrer au mieux le nouveau quartier
- Densité adaptée au contexte communal et aux objectifs de la collectivité
- Développer une mixité urbaine activité, commerces, équipements, logements
- Adapter les constructions aux caractéristiques physiques du site

### ***Sobriété énergétique***

- Utiliser des technologies performantes moins consommatrices en énergies
- Favoriser l'usage des matériaux biosourcés
- Habitat vertueux : bâtiments à énergie positive ; viser la labélisation « Bâtiments à Energie Positive et Réduction Carbone » dite E+C- du programme et des constructions
- Maitriser les apports thermiques solaires l'été par les ombres portées
- Récupération de l'énergie, ventilation à double flux, autres dispositifs...
- Eclairage public optimisé (LED, détecteur de présence, variation d'intensité programmée, horloge astronomique, ...)
- Installer des énergies renouvelables (chauffe-eau solaire, équipements photovoltaïques, panneaux solaires, réseau de chaleur, ...). En particulier, réaliser les études de faisabilité, et le cas échéant de conception, pour réalisation d'un réseau de chaleur utilisant la chaleur fatale de la fonderie Boisson située à proximité, zone industrielle du Bois Baron de l'autre côté de la voie ferrée, permettant de fournir l'énergie nécessaire à la couverture des besoins de chauffage et d'eau chaude de tout ou partie de l'opération à réaliser
- En fonction des résultats de ces études, intégration potentielle dans l'aménagement d'un tel réseau de chaleur

### **Gestion des déchets**

- Charte de chantier vert à mettre en place, imposer aux entreprises et suivre
- Encourager, valoriser et permettre le recyclage des déchets
- Dans les bâtiments : prévoir des locaux mutualisés pouvant accueillir les différents conteneurs. Inciter à valoriser les déchets verts par un système de compostage

### **Phase chantier**

>> Un chantier respectueux de l'environnement est le prolongement naturel des efforts de qualité environnementale mis en place lors de la conception d'un projet d'aménagement et de construction. Tout chantier génère des nuisances sur l'environnement proche, mais l'enjeu ici est de les limiter au bénéfice des riverains, des ouvriers et de l'environnement. Tout en restant compatibles avec les exigences liées aux pratiques professionnelles du BTP, les objectifs sont de :

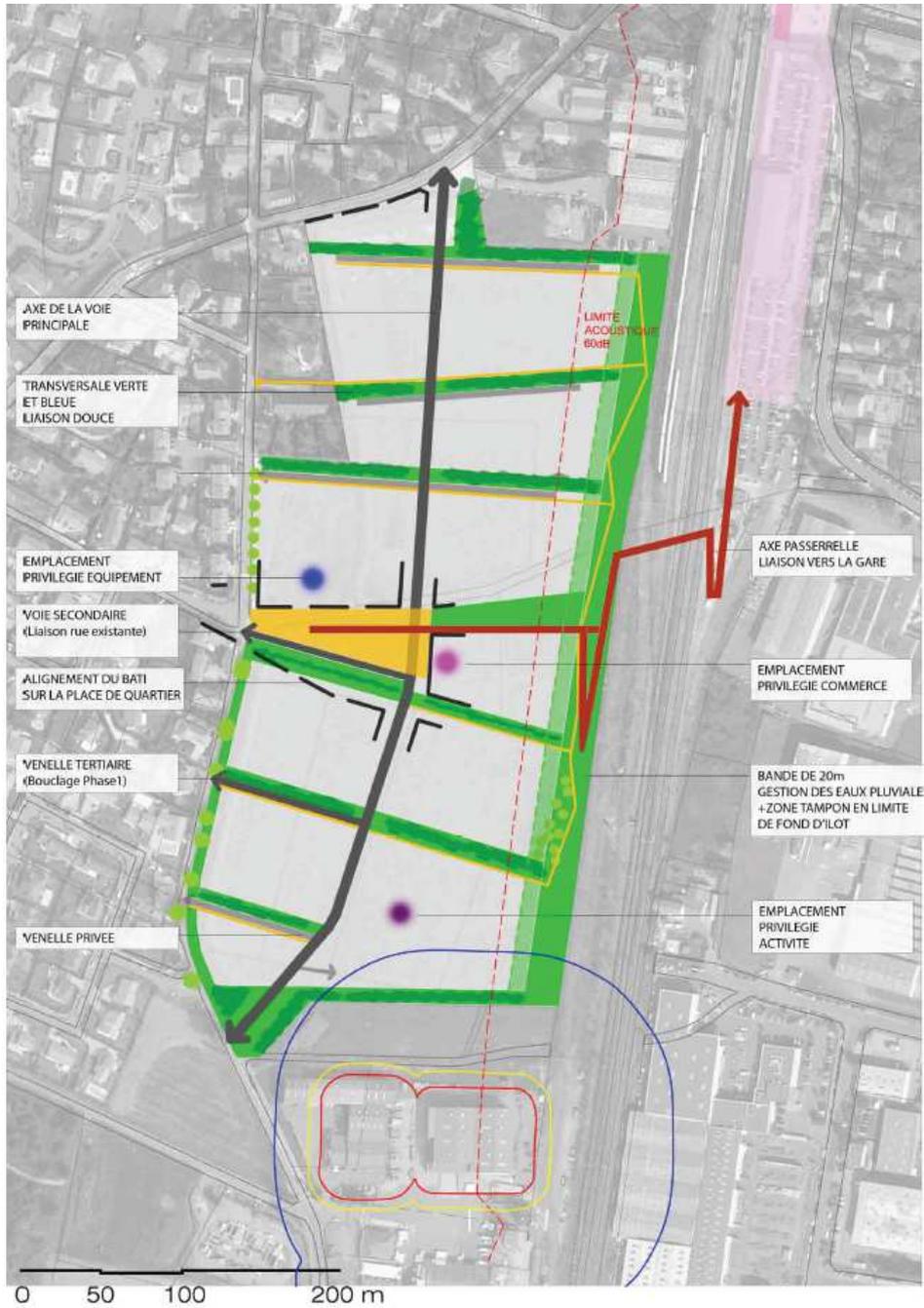
- limiter les risques et les nuisances causés aux riverains du chantier
- limiter les risques sur la santé des ouvriers
- limiter les pollutions de proximité lors du chantier
- limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge
- respecter le travail d'autrui (éviter les dégradations engendrant des déchets)
- respecter la faune et la flore présente sur le site et ses abords
- optimiser les déplacements des engins de chantier

### **Principales contraintes du site :**

- Zone de bruit liée à la voie ferrée (seuil de gêne à 60 dB)
- Zones de risques inconstructibles au Sud induits par la présence d'un site industriel Seveso seuil haut + limitation de la hauteur des bâtiments à 10m pour la moitié Sud du quartier
- Bassin de rétention existant utilisé pour les besoins du lotissement adjacent à l'Ouest : à réutiliser ou à déplacer

Les plans et illustrations qui suivent sont issus de premières études de conception menées par la commune. Ces études sont à poursuivre et à analyser, afin d'élargir la réflexion pour aboutir à la réalisation de cet éco-quartier. Les dessins présentés le sont à titre d'exemple.

### **Plans masse de principe :**



Illustrations : commune de Belleville-en-Beaujolais



**Volume indicatif des surfaces des constructions projetées :**

Habitat :

200 logements environ (répartition indicative : 50 individuels / 150 collectifs et groupés)

15 000 à 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Activités économiques :

Secondaire et tertiaire : 5 000 à 7 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Petits commerces < 300 m<sup>2</sup> et équipement(s) : 2 000 à 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Parking ouvert et supplémentaire aux besoins des constructions : 120 places minimum

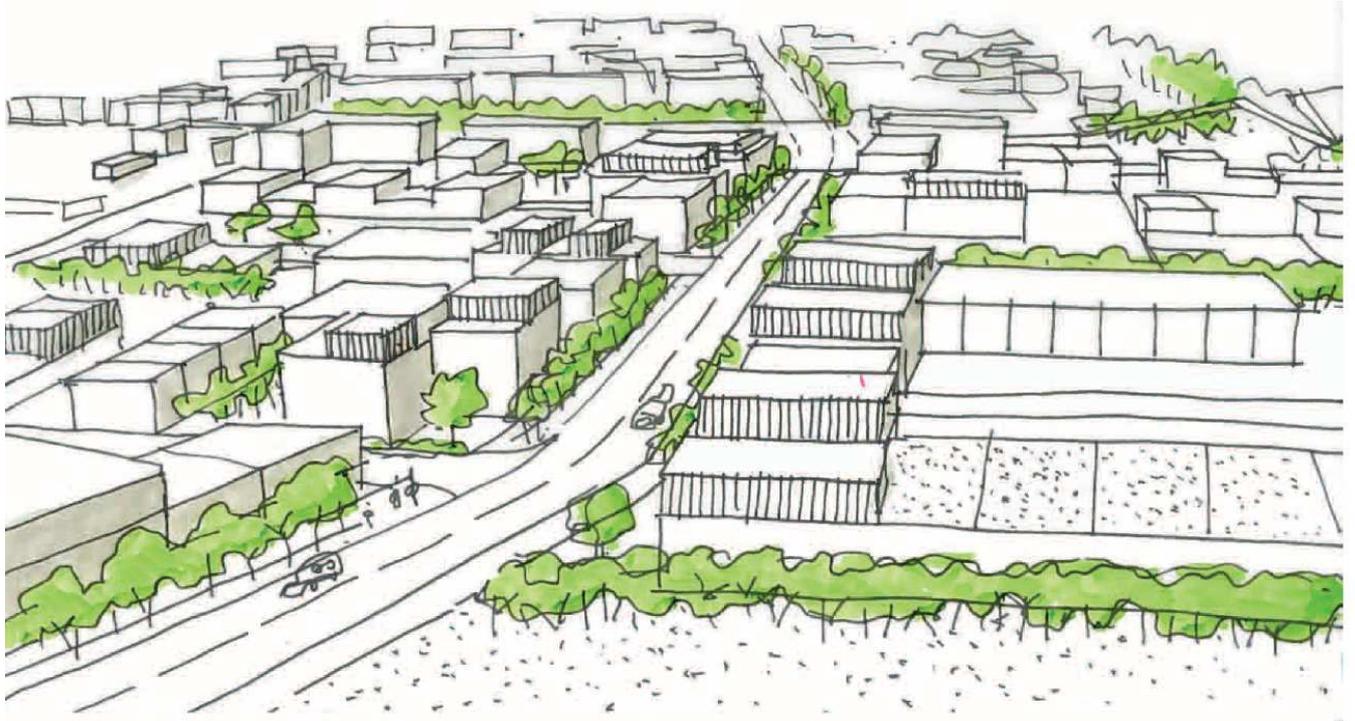
## 4/ Perspectives d'ambiance et coupes de principe

### Exemples illustratifs

Depuis l'Est, côté voie ferrée :



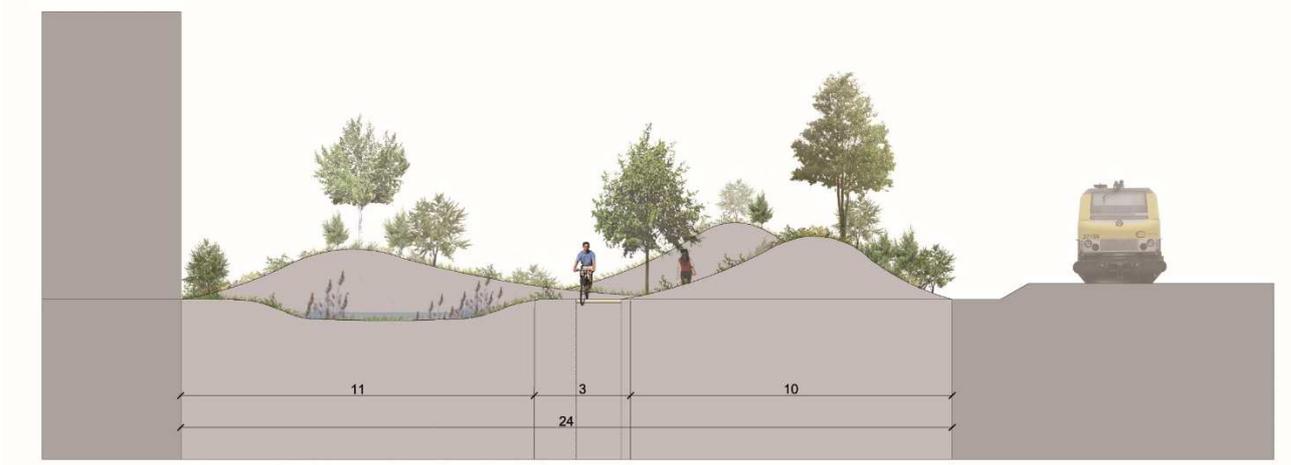
Depuis le Sud :



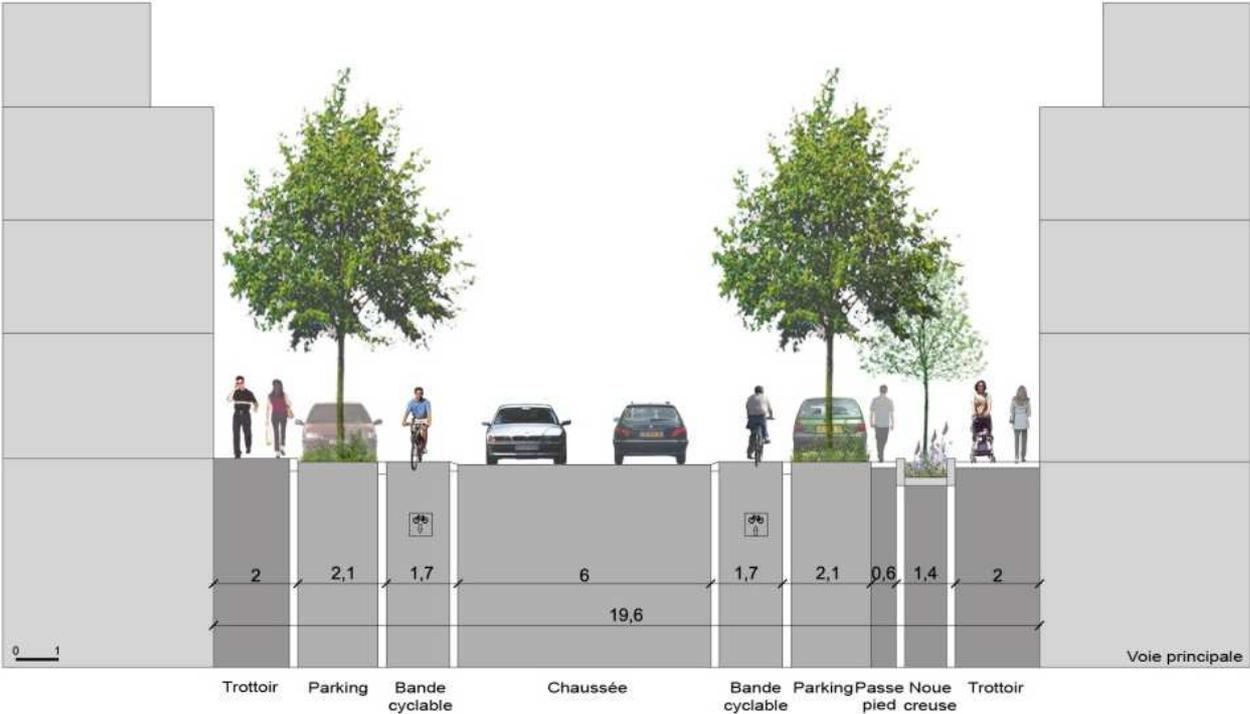
Ambiance de la place centrale et le long de la voie principale :



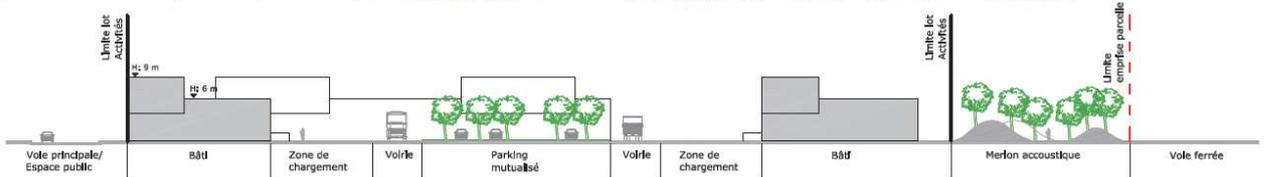
Coupe du merlon le long de la voie ferrée (principe) :



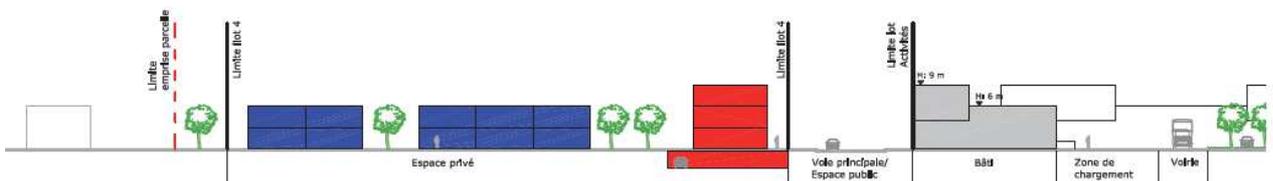
Coupe de la voirie principale (principe) :



Secteur activités économiques au Sud-Est du quartier (principe) :



Secteur logements à l'Ouest du quartier (principe) :



## **5/ Descriptif technique pour la réalisation de la Voirie et des Réseaux Divers**

*Propositions à ré-interroger et pouvant être optimisées*

*D'une manière générale, sera imposé le respect des normes techniques habituels : les fascicules du CCTG, les normes en vigueur et les chartes ASTEE pour l'eau potable et pour l'assainissement.*

### A- Voirie :

Les structures de chaussée seront composées comme il suit :

- Géotextile désolidarisant le fond de forme des couches de structure de voirie pour éviter la remontée de particules fines
- Couche de structure : Grave recyclée 0/80 normalisée issue de centre de recyclage composée de granulats naturels et granulats recyclés issus de concassages de béton et d'enrobés sur une épaisseur de 50 cm
- Couche de réglage : Grave recyclées 0/31.5 normalisée issue de centre de recyclage composée de granulats naturels et granulats recyclés issus de concassages de béton et d'enrobés sur une épaisseur de 5 cm
- Couche de base : Grave bitume 0/20 classe 2 normalisée à base de 15 % minimum de granulat recyclés issus de concassage d'enrobés sur une épaisseur de 10 cm
- Couche de roulement : Béton Bitumineux 0/10 silico calcaire classe 2 normalisée à base de 15 % minimum de granulat recyclés issus de concassage d'enrobés sur une épaisseur de 5 cm

Prévoir l'ajout d'un terrassement complémentaire de 20 cm + cloutage grave 100/150 sur 20 cm pour l'ensemble des voies publiques.

Les structures de cheminements piétons seront composées comme il suit :

- Géotextile désolidarisant le fond de forme des couches de structure de voirie pour éviter la remontée de particules fines
- Couche de structure : Grave recyclée 0/80 normalisée issue de centre de recyclage composée de granulats naturels et granulats recyclés issus de concassages de béton et d'enrobés sur une épaisseur de 25 cm
- Couche de réglage : Grave recyclées 0/31.5 normalisée issue de centre de recyclage composée de granulats naturels et granulats recyclés issus de concassages de béton et d'enrobés sur une épaisseur de 5 cm
- Couche de surface : Béton désactivé épaisseur 12 cm avec formulation à base de granulats locaux / Sable stabilisé issu de carrières locales / enrobés 0/6.

### B- Eaux usées :

Le réseau d'eaux usées sera composé d'une canalisation principale de diamètre 200 mm en fonte ductile et de canalisations de branchement pour la desserte des différents lots de diamètre  $\geq$  160 mm en polypropylène ou similaire.

Les regards de visite sur le collecteur principal seront de diamètre 1000 mm, en éléments béton préfabriqués ou coulés en place et couverture fonte 400 kn.

Les regards de branchement seront implantés en limite de propriété et seront de type 50\*50 non siphoniques, en éléments béton préfabriqués ou coulés en place et couverture fonte 400 kn.

### C- Eaux pluviales :

La rétention à la parcelle / au lot, ainsi que les surfaces perméables et techniques alternatives seront privilégiées.

En cas de gestion des eaux pluviales de voiries par l'intermédiaire de noues d'infiltration, celles-ci seront plantées et implantées longitudinalement en bordure de voirie.

Dans ce cas, ces noues seront constituées d'une tranchée équipée d'un drain routier diamètre 200 mm associé à un remblai en galets de Saône (indice de vide 30 %) calibre 100 / 150 sur une largeur de 1.4 m et profondeur de 1.5 m. Le dispositif est désolidarisé du sol en place et des terres végétales en partie supérieure par un film géotextile afin de limiter le colmatage.

La tranchée drainante est surmontée de 30 cm de terre végétale plantée de végétaux macrophytes pour le traitement naturel des hydrocarbures, pour constituer la partie visible de la noue.

Les eaux sont ainsi acheminées jusqu'à la zone d'infiltration située le long de la voie ferrée.

#### D- Réseau d'eau potable incendie :

Le réseau principal et les antennes seront en fonte ductile de diamètre 150 mm pour assurer le débit nécessaire à la défense incendie (1 poteau incendie 60m<sup>3</sup>/h prévu tous les 125 ml).

Le dimensionnement devra répondre au débit nécessaire à la défense incendie (1 poteau incendie 60m<sup>3</sup>/h prévu tous les 125 ml sur la voirie principale).

Les canalisations de branchement seront en fonte ductile ou en PEHD de diamètre à confirmer en fonction des différents besoins privés. Elles seront tirées sous fourreau de diamètre adapté.

#### E- Réseau d'électricité et réseau gaz :

Le réseau principal basse tension aura pour origine un nouveau transformateur à implanter avec Enédis. Les câbles de desserte auront une section de 3\*240<sup>2</sup> + 95<sup>2</sup> mm<sup>2</sup> à 3\*35<sup>2</sup>+35<sup>2</sup>. Le réseau sera étudié et réalisé par Enédis à l'avancement des demandes de branchement privées.

Le réseau principal gaz aura pour origine le réseau existant situé à proximité. Les canalisations de dessertes principales et secondaires seront réalisées par GRDF à l'avancement des demandes de branchement privées.

Les coffrets de coupures, étoilement et dérivations seront des coffrets normalisés conformes aux prescriptions Enédis / GRDF.

Prévoir de réserver une largeur de trottoir de 2 m qui restera provisoirement non traitée afin de gérer ces demandes à l'avancement et limiter les détériorations sur les aménagements déjà réalisés.

#### F- Réseau de télécommunications :

Le réseau principal sera composé de 6 fourreau PVC de diamètre 42/45 mm pour la partie téléphonie et de 2 fourreaux (diamètre 110 et 90mm) pour la partie opérateurs câblés/TV/internet.

Le réseau secondaire de desserte des lots sera composé de 2 fourreaux PVC 42/45 pour la téléphonie et un fourreau diamètre 63 mm pour les autres opérateurs.

Les chambres de tirages seront de types L2T sur le réseau principal implantées tous les 50 m et de types L1T pour les branchements, implantées en limites de propriété.

#### G- Réseau d'éclairage public :

D'une manière générale, les usages devront être clarifiés et argumentés (éclairage de tout ou partie des voies, espacement des candélabres, ...).

Le réseau d'éclairage public sera constitué de candélabres de hauteur 5 m équipés de luminaires routiers sur crosse en partie avant et luminaires piétons en partie arrière. Les sources retenues seront des équipements de dernière génération à faible consommation.

L'infrastructure d'éclairage public devra répondre aux exigences du Syndicat Départemental d'Energies du Rhône (SYDER).

-----