

APPEL A PROJETS

HOTEL D'ENTREPRISES

CAHIER DES CHARGES

1. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet la réalisation d'un bâtiment multi-cellules sur le lot M de 2267 m² situé sur la zone d'activités de Pouilley les Vignes. Le lot, cadastré au numéro AH 220, est situé au 2 rue des Combottes 25115 Pouilley les Vignes. Le PLU en vigueur classe cette parcelle dans un zonage 1AUX.

2. Planning de l'opération

- octobre 2024 : Lancement de la consultation.
- 31 janvier 2025 : clôture de la consultation
- février/mars 2025 : audition des répondants sélectionnés devant un collège d'élus de GBM
- Choix du lauréat à l'issue de cette audition

3. Pièces de la consultation

- Le présent cahier des charges.
- Les documents réglementaires de la zone (PLU de Pouilley les Vignes, zone 1AUX)
- Le plan topographique du terrain.

4. Mise à disposition du terrain :

Le lauréat de cet appel à projet pourra :

- acquérir cette parcelle sur la base de la validation du projet déposé. Le prix de cession du terrain est fixé à 30 € HT /m² soit 68 010 € HT à parfaire en fonction de la surface cadastrée.
- Ou travailler avec la collectivité sur un montage de type bail à construction.

Le bail à construction (Code de la Construction et de l'Habitation art. L 251-1 s.) est le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail :

- Est consenti pour une durée comprise entre 18 et 99 ans sans tacite reconduction possible ;
- confère au preneur un droit réel immobilier, librement cessible et librement hypothécable ;
- Stipule le paiement d'un prix sous diverses formes (loyer annuel, versement d'un loyer canon, droit d'entrée, ...)

Le bailleur devient, sauf stipulation contraire, propriétaire du bâtiment construite en fin de bail.

Les modalités de durée de bail et de montant de loyer seront à travailler avec la collectivité en fonction des contraintes du projet.

4. Description de l'ouvrage souhaité

Un bâtiment d'un minimum de 680 m² de surface au sol (soit 30% de la surface foncière) répondant à des besoins fonctionnels d'activités de type artisanales et industrielles, divisé en plusieurs cellules et permettant l'implantation de plusieurs entreprises.

VRD/Extérieurs

- Les stationnements et voiries douces devront être traités en matériaux perméables. Le quota de places de parking est fixé à 1 place de parking par tranche de 75 m² de bâtiment
- Des zones dédiées aux livraisons seront aménagées aux abords des accès aux cellules.
- Prévoir un espace extérieur permettant l'installation de bennes à déchets 10m3, idéalement dissimulées.
- Un parc de stationnement vélo sera prévu
- Minimum 1 borne de recharge véhicule électrique
- La proportion minimale d'espaces de pleine terre est fixée à 25% des espaces libres sans que cela soit inférieur à 15 % de la surface totale du foncier (340 m²). Ces surfaces devront être végétalisées par des sujets de hautes et moyennes tiges d'essences locales (liste d'essence en annexe du règlement avec prise en compte du réchauffement climatique)
- L'intégration d'un espace extérieur aménagé et accessible aux salariés est fortement recommandé.
- Obligation de traiter les talus en terrasses de 0,80 m. max. et 1 m. de large mini. soutenues par des murets, gabions, enrochements végétalisées

Bâtiment

- Classement du bâtiment : E.R.T (Etablissement recevant des travailleurs)
- Hauteur du bâtiment : maximum 12 mètres selon PLU en vigueur
- Les façades visibles depuis la voirie devront être traitées qualitativement dans des teintes claires (blanc pur interdit). Les teintes trop sombres, trop claires et de couleur vives sont à proscrire.
- Interdiction des façades monochromes : marquer les ouvertures, bandeau; soubassement... par une différence de traitement et/ou des matériaux différents
- Système de végétalisation sur câbles ou en pied de façade obligatoire sur une partie de la façade
- Interdiction de la tôle ondulée ou imitation tuiles
- Interdiction des toitures noires ou foncées (revêtements bitumeux recouverts de graviers clairs ou peints)
- Les surfaces de bureaux seront obligatoirement positionnées en étage ou en mezzanine
- Mise en place d'un système de récupération et de stockage des eaux pluviales permettant l'alimentation des sanitaires, l'arrosage des espaces extérieurs, le nettoyage des véhicules ou toute autre utilisation
- L'utilisation de matériaux bio-sourcés et/ou matériaux recyclés et/ou matériaux issus de filière de réemploi sera un point positif supplémentaire.
- La structure de la toiture devra être dimensionnée de manière à pouvoir recevoir une centrale photovoltaïque conformément à la réglementation en vigueur. Installation des panneaux solaires/photovoltaïques dans le respect de la pente de la toiture ou mise en place d'une remontée d'acrotère pour les camoufler sur les toits-terrasse

Une attention particulière sera accordée :

- A la recherche de densification sur la parcelle,
- A la végétalisation des espaces non construits,
- A l'intégration du bâtiment dans le tissu existant,
- A la performance énergétique du bâtiment,
- A l'utilisation de couleurs et matériaux permettant d'atteindre un albédo élevé tant pour le bâtiment que pour les surfaces extérieures
- Au taux de remplissage prévisionnel du programme (noms des entreprises intéressées et surfaces associées)

Ces critères sont un minimum à respecter dans l'élaboration du projet. Toute autre initiative qui viserait à avoir un impact favorable sur la performance énergétique et/ou l'impact environnemental du projet bénéficiera de points supplémentaires.

5. Réponses

Les réponses à l'appel à projet devront comprendre :

1. Un plan masse permettant d'apprécier :

- La répartition des différentes surfaces : imperméabilisées, espaces verts, bâties, stationnement, circulation
- Le traitement paysager de la parcelle et des aires de stationnement
- Le traitement des éventuelles des zones techniques et de stockage
- Les modalités de gestion des eaux pluviales
- Le traitement de l'entrée du lot (portail? ...)
- L'utilisation des locaux (atelier, bureaux, locaux sociaux...)
- Le traitement des limites séparatives
- Si la parcelle est clôturée, indiquer la hauteur, le type de grillage envisagé

2. Les plans des façades permettant d'apprécier :

- Les hauteurs de bâtiment
- Le traitement des façades (couleurs, matériaux), y compris de la toiture
- Les éléments relatifs à une future enseigne
- Les talus et leur traitement

3. Une insertion paysagère permettant d'apprécier le projet dans son environnement proche et lointain

Pour certains détails, il est possible de joindre une notice descriptive attenante à l'avant-projet notamment sur le volet plantation paysagère ou sur tout autre élément technique permettant de justifier les choix mis en place.

Le dossier de réponse sera à envoyer **avant le 31 janvier 2025 minuit** par mail (economie@grandbesancon.fr) ou par courrier (cachet de la poste faisant foi) à :

Grand Besançon Métropole

Direction Développement Economique

La City - 4 rue Gabriel Plançon

25043 Besançon Cedex

Renseignements au 03 81 87 88 10