

# Ville de Sochaux : développement du centre ville

Trame de cahier des charges pour l'élaboration des dossiers de création et de réalisation d'une Z.A.C.

note

## 1. OBJET DE LA CONSULTATION

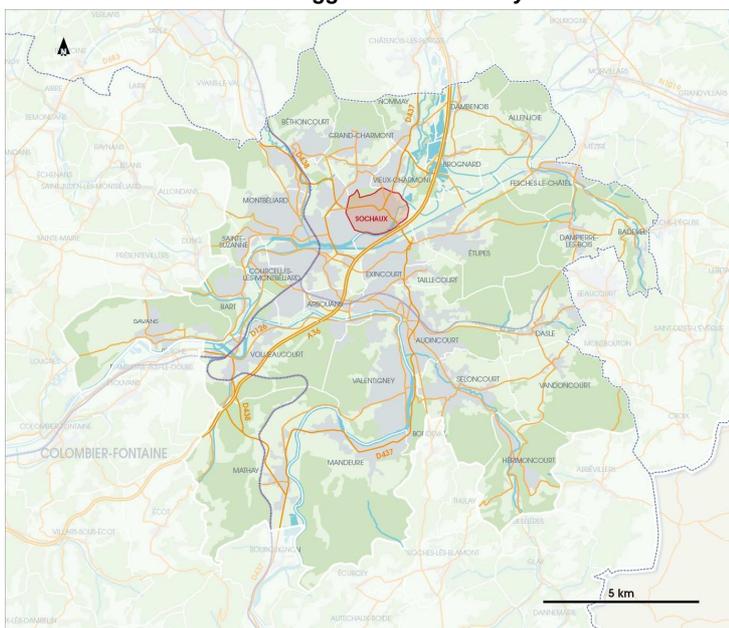
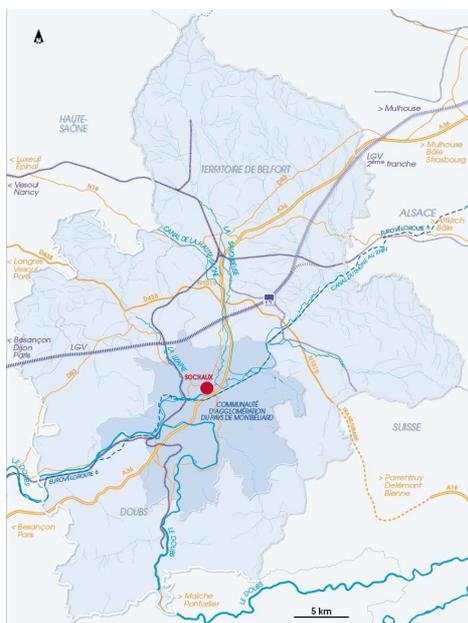
La mission confiée au mandant concerne :

- la conception des dossiers de création et de réalisation d'une ZAC destinée à l'aménagement d'un éco-quartier en extension du centre ville de Sochaux,
- la réalisation des études techniques nécessaires, et notamment l'élaboration du dossier dit « loi sur l'eau »,
- le montage du dossier de Déclaration d'Utilité Publique le cas échéant,
- l'appui à la concertation publique,
- la participation à toutes les réunions nécessaires à la conduite du projet,
- l'assistance au choix de l'aménageur.

Elle comprend une tranche optionnelle pour une mission d'urbaniste conseil et coordonnateur de l'opération pendant toute la durée de réalisation de la ZAC.

## 2. CONTEXTE

*Sochaux dans l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard-Héricourt-Delle et dans l'agglomération du Pays de Montbéliard*

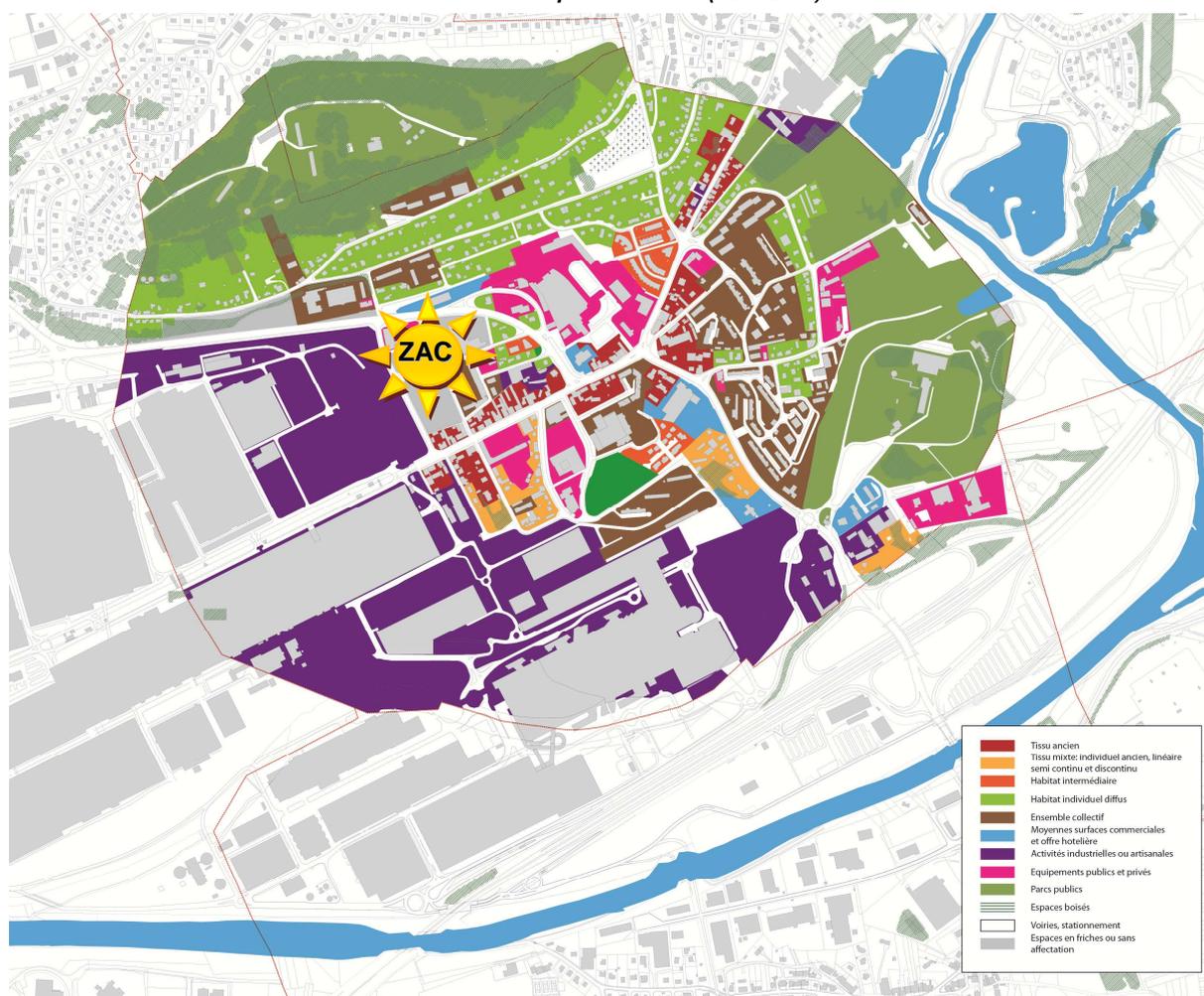


Sochaux est une commune urbaine en partie Nord du cœur de l'agglomération du Pays de Montbéliard : en 2008, la ville comptait 4 212 habitants et 13 599 emplois (source : RP, INSEE). Le territoire communal s'étend sur environ 217 ha. Une partie des emprises de l'usine de production automobile du groupe PSA s'étend sur un grand tiers sud-ouest de la commune. La commune accueille par ailleurs des équipements et services structurants (musée de l'Aventure Peugeot, théâtre de la MALS, hôtels et bientôt complexe aquatique) qui lui donnent une lisibilité et un rôle urbain important au sein de l'agglomération.

La ville s'est historiquement développée à la confluence des vallées de la Savoureuse et de l'Allan. Marquée par l'explosion de la production automobile au cours du XXème siècle et par les bombardements de la deuxième guerre mondiale, la commune détient un parc de résidences principales construit à 60% pendant la période 1949-1974.

Elle est bordée en partie Sud par l'autoroute A36 et traversée par l'axe qui conduit à Montbéliard, une des artères principales de distribution du trafic de l'agglomération.

**Sochaux – Occupations du sol (ADU-2011)**



Si la ville bénéficie d'une notoriété nationale, elle cède toutefois le pas à une forme de rejet pour la population. L'organisation spatiale du territoire et l'image urbaine de la commune ont été sacrifiées au profit d'un aménagement fonctionnel et, depuis les années 1970, le processus de restructuration industrielle ne s'est pas accompagné d'une mutation du cadre de ville, conduisant à un décalage important entre l'offre urbaine et les exigences contemporaines des ménages et des entreprises. Vétusté du bâti, faible diversité du parc de logements, espaces publics presque totalement dévolus à la voiture, nombreuses friches, fragmentation par les infrastructures, proximité de l'usine, ... concourent à cette dépréciation.

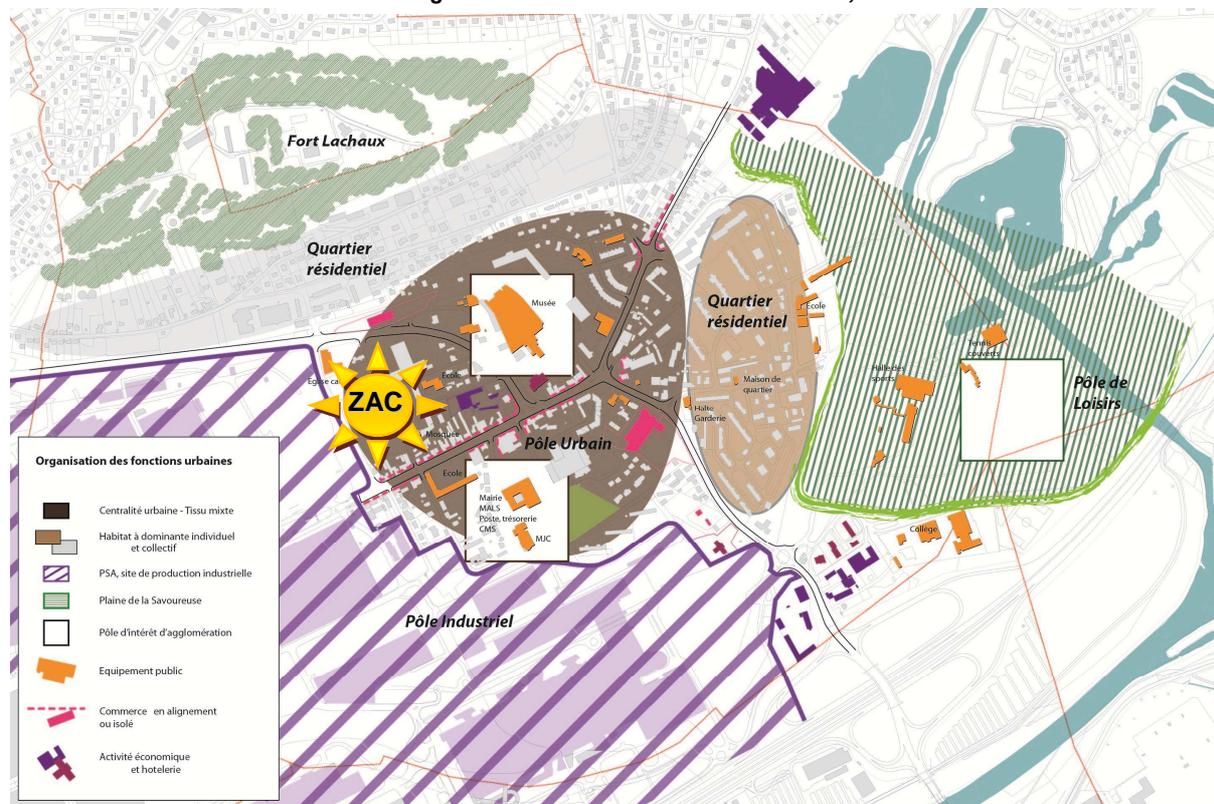
Cette image stigmatisée se traduit par une perte continue de population (1/3 en moins entre 1975 et 2008) et une dévitalisation de ses fonctions. Elle pénalise également sa capacité à attirer des



investisseurs et promoteurs, publics ou privés, pour développer des opérations de qualité et avec des formes urbaines en rapport avec le statut de la ville.

Par ailleurs, bordée au Nord par les pentes marquées du fort Lachaux, à l'Est par la plaine inondable de la Savoureuse, au Sud par l'axe autoroutier et à l'Ouest par l'usine PSA, la commune ne peut envisager son développement qu'en se redéployant sur elle-même.

Sochaux – organisation des fonctions urbaines – ADU, 2011



Face à ces constats, la ville de Sochaux s'engage aujourd'hui dans une mutation territoriale d'ampleur, impérative et urgente. Celle-ci s'appuiera sur la mise en valeur de ses nombreux atouts :

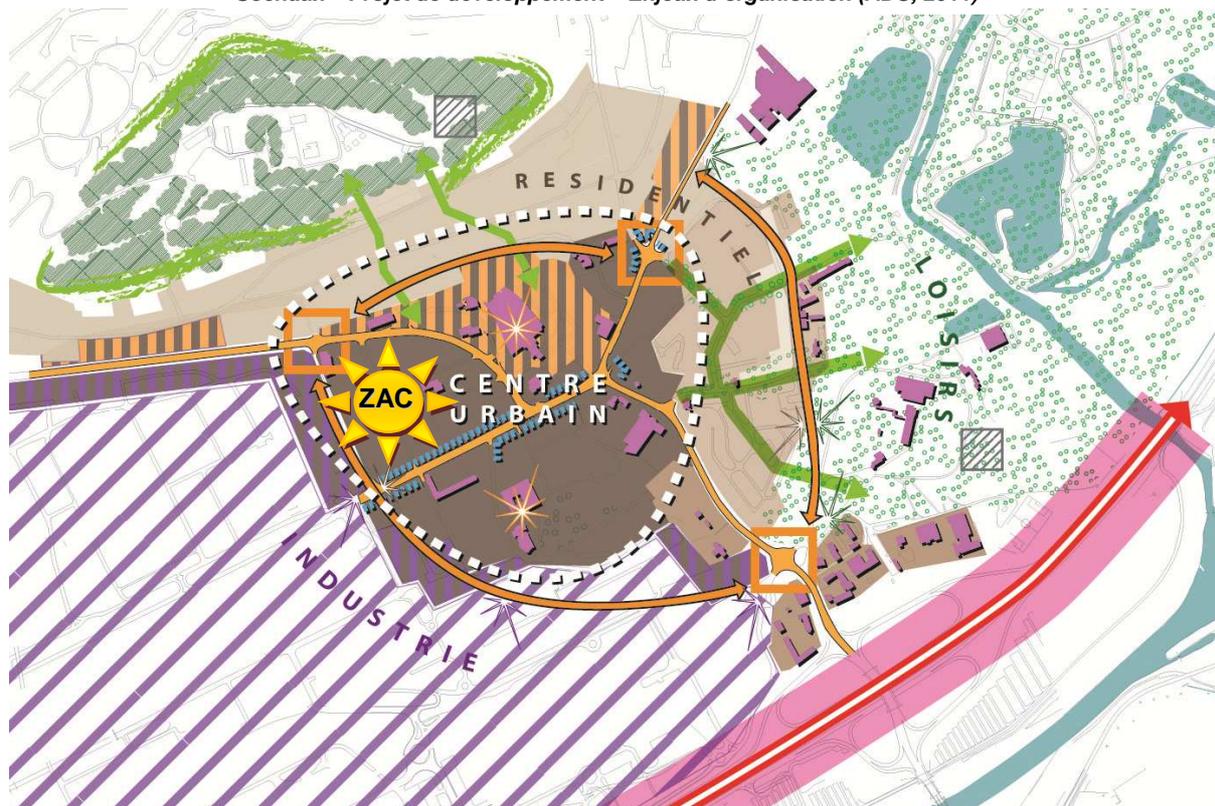
- la présence de l'usine qui offre un gisement de développement d'emplois directs et indirects et constitue un élément majeur de l'identité de toute l'agglomération,
- une position stratégique au cœur de l'agglomération dense, doublée d'une notoriété et d'un rôle de polarité urbaine affirmé avec la présence d'équipements à fort rayonnement,
- une visibilité très importante et une grande accessibilité liées à une position en vitrine de l'autoroute et d'axes routiers structurants,
- un ensemble d'espaces potentiels de mutation urbaine de grande ampleur dessinant autant de lieux à projets,
- un environnement naturel et paysager remarquable, dominé par le promontoire du Fort Lachaux et par les vastes espaces naturels de la plaine de la Savoureuse,
- un patrimoine urbain riche de sa diversité architecturale et d'un panel étendu de formes urbaines.

Afin de la guider dans la durée, la municipalité construit un projet de développement urbain. Celui-ci constitue un document de référence, un fil conducteur des politiques publiques de la ville qui doit garantir une cohérence des actions sur le long terme afin d'atteindre trois grands objectifs politiques :

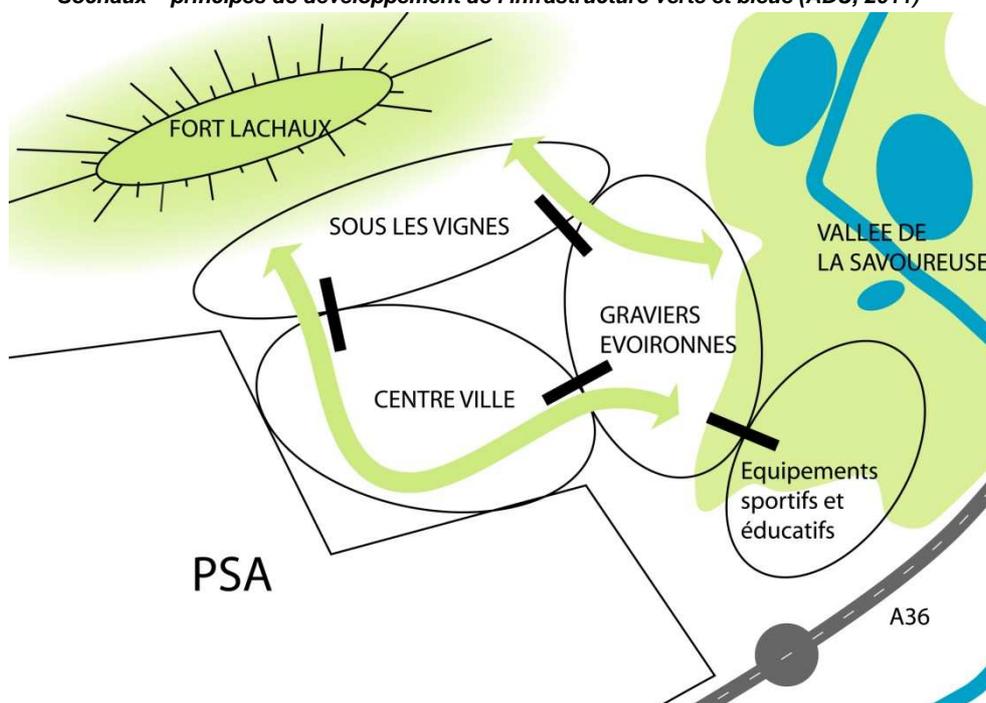
- attractivité démographique : Atteindre 5000 habitants à moyen terme, symbolisant une inversion des tendances,
- renforcement des fonctions urbaines et cohésion urbaine et amélioration du fonctionnement du territoire,
- qualité urbaine et humanisation du cadre de vie des Sochaliens.



Sochaux – Projet de développement – Enjeux d'organisation (ADU, 2011)



Sochaux – principes de développement de l'infrastructure verte et bleue (ADU, 2011)



C'est forte de cette ambition que la ville de Sochaux souhaite désormais engager rapidement la réalisation d'un écoquartier en centre-ville, en utilisant la procédure de ZAC adaptée à une opération d'aménagement de cette envergure et de cette complexité. Le défi est bien celui de redonner envie d'habiter la ville, nécessitant l'amorce d'un processus de transformation complète d'image. Cette opération devra donc être conçue pour mettre en œuvre la stratégie urbaine d'ensemble.





sont fragmentés par de grandes infrastructures de transit, la qualité des espaces publics est très pauvre. Ceux-ci sont réservés presque exclusivement à la voiture, laissant peu de place au plaisir de venir se promener. En somme, la diversité et la richesse des fonctions sont très confidentielles.

La création d'un centre attractif est une condition nécessaire du renouvellement, du développement et de la diversification économique de toute la ville. Elle doit s'appuyer sur :

- La **mobilisation de foncier pour permettre l'accroissement de la population**. En effet, ce n'est qu'en augmentant sa masse de population en son cœur que Sochaux pourra offrir une chalandise plus importante aux commerces et assurer la rentabilité de ses équipements. Au-delà de la question de la quantité des logements à produire, se pose la question de la localisation et des statuts, de la définition des produits : ils doivent être ciblés pour rendre les trajectoires résidentielles possibles, notamment pour l'implantation des nouveaux arrivants et le maintien des familles avec enfants qui ont tendance à quitter la ville,
- La **mobilisation de foncier** pour le développement du réseau de services à la population ou aux entreprises, la diversification et la modernisation du commerce, le confortement ou la création d'équipements **pour accompagner le développement résidentiel et offrir à tous les services d'une ville**,
- La « **pacification** » et la **qualification du centre** aujourd'hui largement pénalisé par les nuisances du trafic de transit et le manque de partage de l'espace public entre les différents usagers de la ville.
- Enfin, la **cohésion du centre-ville** par l'articulation entre ses différents quartiers.

Il s'agit donc de **choisir les lieux d'interventions publiques sur la base de leur capacité à impulser une transformation spatiale plus large et à entraîner l'action des privés**. Pour autant, les interventions publiques que peut porter Sochaux, en 15 à 20 ans, ne pourraient concerner l'ensemble de son territoire. De fait, **les sites à conforter en priorité sont ceux composés d'espaces sur lesquels se superposent plusieurs enjeux**. Toutefois, il sera indispensable de traiter les **liens** entre ces espaces. En effet, l'affirmation de la continuité urbaine doit faire projet en soi. Il y a là matière à identifier des secteurs de veille foncière pour permettre de réaliser progressivement ce cœur urbain cohérent et continu.

La concrétisation du centre élargi de Sochaux répond en premier lieu à l'objectif de renforcer sa fonction non seulement au sein de l'ensemble de la ville, mais aussi **à l'échelle du cœur d'agglomération**. Elle permet ensuite de (re)trouver une **cohérence urbaine et sociale** en fédérant les différents quartiers qui composent la ville. Enfin elle accroîtra sensiblement le niveau de qualité de la ville de par la **transformation du cadre bâti** qu'il s'agisse de renouvellement ou de densification.

## 2. Valoriser le rapport ville-PSA

Berceau du groupe PSA Peugeot Citroën, le site de Sochaux a un rôle majeur à jouer dans le confortement et la mutation industrielle liée à l'automobile. « Le site de Sochaux a une spécificité qui le rend unique : c'est à la fois un centre de développement et d'expérimentation et un site industriel. Cette unité de lieu est un immense atout pour celui qui développe un projet véhicule : il peut dans la même journée prendre une décision avec ses équipes, la tester sur les pistes de Belchamp et la valider dans l'atelier. Cette proximité a fait le succès de 308 ; elle pousse aujourd'hui le groupe à **implanter de nouvelles équipes d'ingénieurs et cadres de la R&D à Sochaux.** » (*Jean-Philippe JOMBART, Directeur du Site de Sochaux de PSA Peugeot Citroën*).

Le site Sochaux couvre 249 hectares répartis majoritairement sur la commune de Sochaux. Depuis quelques années sa logistique industrielle a été réorganisée. Cela se traduit par une plus grande **compacité des installations et des démolitions de bâtiments aux franges du site**, notamment les anciennes forges. Libérés, les espaces sont le plus souvent dévolus à des parcs de stationnement dont les emprises jouxtent directement la ville. Les images aériennes du site et la perception qu'on peut en avoir depuis les espaces publics permettent de s'interroger sur l'adéquation entre la capacité de ces parkings et les besoins réels de l'entreprise.

**Les franges du site de production constituent un potentiel foncier qui pourrait être optimisé pour le développement de l'emploi et pour la diversification de l'économie dont Sochaux et plus largement le Pays de Montbéliard ont besoin.**

**Le corollaire est la valorisation de l'image du site industriel depuis la ville.** La constitution d'une façade urbaine ouverte sur la ville permettrait de donner une échelle plus humaine à ce site industriel exceptionnel et d'affirmer la place de l'industrie dans la ville. Le développement d'emplois de recherche et développement (R&D) sur les franges du site contribuerait en outre à conforter les commerces et restaurants du centre-ville, voire en développer de nouveaux grâce à une clientèle plus importante et plus diversifiée.



Depuis l'autoroute A36, le site témoigne de la « palpitation économique » du territoire ; les stocks de véhicules « en transit » changent en permanence le paysage industriel avec un rythme qui semble aléatoire. Pour dépasser la logistique, la stratégie pourrait consister à promouvoir des lieux emblématiques en créant une cité de l'automobile comme porte d'entrée de l'aventure Peugeot. Dans le cadre du projet urbain d'agglomération développé par les ateliers Yves Lion et Alfred Peter, l'entrée de Sochaux depuis l'A36 est identifiée comme un site à fort potentiel pour le développement d'un projet de type « Autostadt » tel que Volkswagen l'a fait à Wolfsburg sur 36ha.

Mais Sochaux ne peut changer à elle seule le rapport ville industrie. Cela passe nécessairement par un partenariat public / privé et un travail main dans la main entre l'agglomération du Pays de Montbéliard, les villes sur lesquelles le site industriel s'est déployé, les partenaires parapublics et le groupe PSA Peugeot Citroën.

### **3. Tisser des liens forts entre la ville et son environnement naturel**

Au-delà de la notoriété industrielle, l'ambition est aussi d'associer Sochaux à une ville de loisirs et de capter le potentiel de clientèle fréquentant la coulée verte, le futur complexe aquatique, le fort Lachaux pour faire vivre le centre-ville. Vue du ciel, **Sochaux est une ville/nature** dont le centre représente un formidable potentiel d'articulation entre le point haut du Fort Lachaux et la basse vallée de la Savoureuse. Cette facette naturelle plus méconnue car plus confidentielle mérite d'être largement valorisée. Avec la plaine de la Savoureuse qui va accueillir un complexe aquatique de rayonnement Aire Urbaine et le fort Lachaux aménagé en belvédère, Sochaux dispose de 2 éléments majeurs de l'infrastructure verte et bleue d'agglomération, qui sont à l'articulation entre la base de loisirs de Brognard et la parc urbain du Près la Rose et de l'Île en Mouvement.

Ces projets donnent à Sochaux une opportunité de renouer avec l'attractivité par une vocation inédite de loisirs verts. Ils sont les points d'appui pour le **changement d'image de la ville**.

Ils permettront en outre de **capter la clientèle des grands équipements** et de faire vivre le centre avec ses commerces, ses restaurants, ses espaces publics, en complément des résidents. Il s'agit donc de créer des liens visuels et fonctionnels entre le centre-ville et ces deux espaces majeurs.

Enfin, ils participent à la **valorisation du cadre de vie des Sochaliens**. En effet, le déploiement progressif d'une armature d'espaces ouverts de différentes tailles et constituée d'un patchwork de fonctions est une **réponse au besoin des habitants et des personnes de passage** de disposer d'espaces agréables pour la vie quotidienne. Le belvédère du Fort Lachaux, les pentes ensoleillées du coteau, les coulées vertes en centre-ville, la transformation de certains espaces de stationnement en places publiques et enfin le parc urbain d'intérêt intercommunal sur la plaine de la Savoureuse sont autant d'atouts sur lesquels Sochaux peut miser pour passer d'une image grise et industrielle à une ville verte ou il fait bon vivre. Nécessairement connectés entre eux, ces éléments constitueront l'ossature verte de Sochaux.

**La gageure pour Sochaux sera d'articuler avec finesse ces espaces ouverts avec le cadre bâti** qu'il s'agira de renouveler ou de créer aux interfaces entre ville et nature. C'est par exemple tout le sens du projet d'écoquartier sur l'ancien site Gefco ou du renouvellement urbain des Evoironnes. Mais plus globalement chaque interface ville/nature méritera une attention particulière et un niveau de qualité exemplaire pour affirmer le changement d'image en train de s'opérer à Sochaux.

En donnant à voir au plus grand nombre une véritable façade urbaine résolument ouverte sur la nature, Sochaux affirmera son passage dans la **ville du XXI siècle**. En outre, la présence de nature en ville facilite l'acceptation d'une certaine densité et permet de tendre vers un modèle plus économe en ressources naturelles car plus compact. Enfin, dernier avantage et non des moindre, **la nature en ville donne également tout son sens au terme « vivre ensemble »**, les espaces ouverts étant les lieux de mixité, de convivialité et d'échanges sociaux par excellence.

Cet axe du projet répond majoritairement et à moindre frais (comparativement à des coûts d'aménagement de quartiers urbains) aux objectifs de qualité et de cohésions urbaine et sociale énoncés plus haut.

### **4. Redistribuer les espaces publics et diversifier leurs usages**

Fruit d'un logique fonctionnaliste, les espaces publics qui permettent de traverser Sochaux ressemblent aujourd'hui à une rocade voire une autoroute urbaine qui ne correspond pas à la recherche d'une image d'un centre-ville apaisé où il fait bon passer du temps. Or, la stratégie du projet de développement vise à **unifier des quartiers pour constituer une centralité élargie** à la mesure d'une ville du coeur d'agglomération.

Cela passe en premier lieu par une **redistribution des flux de transits** qui sont pénalisants pour la vie urbaine et en particulier les flux entre l'A36 et la rue d'Epinal. La création d'un bouclage entre le giratoire de la piscine et le carrefour de l'église permettra de non seulement de libérer des espaces



publics du centre-ville des flux de transit, mais aussi de désenclaver le quartier de la MALS. De plus, ce bouclage repositionnera la portion Ouest de l'avenue du général Leclerc dans un circuit urbain car elle souffre, depuis la fermeture de la portière Peugeot, de sa situation en impasse.

Pour autant, la suppression de la nuisance des flux de transit au centre-ville est insuffisante. Il s'agit également de **requalifier les espaces publics majeurs**, à la manière de la réduction qui a été opérée sur le carrefour de l'Europe, pour permettre d'affirmer qu'à Sochaux chacun a sa place en ville, qu'il s'agisse des véhicules, des piétons ou des cyclistes.

Enfin, la libération d'une partie du trafic de transit favorisera mécaniquement le passage des **transports publics sur les axes structurants et au centre-ville**, permettant de garantir de meilleures cadences et une garantie des horaires.

### 3.3. Les documents cadres à prendre en compte

Les problématiques auxquelles fait face Sochaux sont globalement les mêmes à l'échelle de l'agglomération et plus encore de son cœur. Elles ont motivé des stratégies urbaines formalisées dans différents documents cadres :

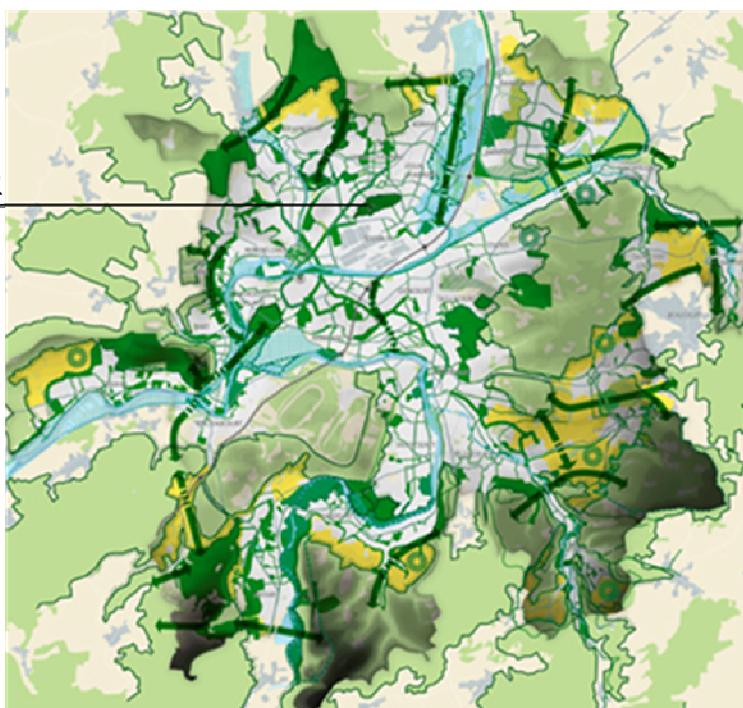
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui fixe un nouveau modèle de développement pour l'agglomération,
- le projet d'éco-agglomération, élaboré dans une démarche citoyenne participative, traduit l'ambition d'un nouveau modèle de vie et de développement,
- le projet urbain d'agglomération identifie les projets à engager prioritairement en raison de leur effet levier sur le renouvellement de toute l'agglomération,
- la définition locale des écoquartiers du Pays de Montbéliard posant un certain nombre de critères communautaires.

Des plans d'actions précisent par ailleurs ces stratégies territoriales dans différents domaines tels que l'habitat, les transports, la gestion du risque d'inondation, la promotion touristique, etc.

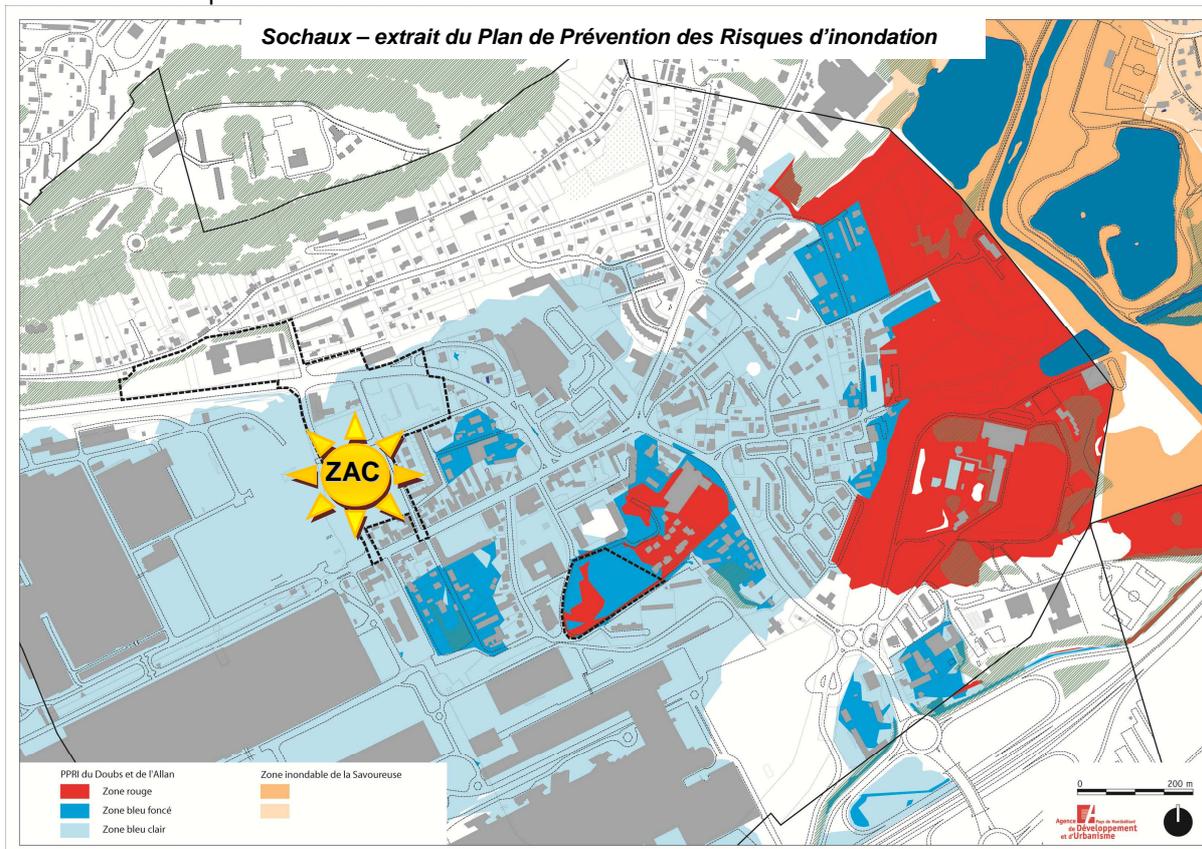
Par son histoire, sa notoriété, sa fonction économique et ses équipements structurants, Sochaux a un rôle actif à jouer dans la mise en œuvre de ces stratégies urbaines, concernant en particulier :

- le développement d'un cœur d'agglomération, structurant pour l'attractivité du Pays de Montbéliard, et dont Sochaux constitue le pôle économique,
- la mise en œuvre de l'Infrastructure Verte et Bleue (IVB) par l'aménagement de la plaine de la Savoureuse et la valorisation du Fort Lachaux,
- le rétablissement d'un rapport harmonieux entre le site de production PSA et son environnement urbain,
- le renouvellement urbain et la densification des fonctions par la reconquête des friches et la mise en valeur du patrimoine industriel.

Sochaux



Une grande partie du périmètre de réflexion proposé est inscrite en zone bleu clair du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation). En outre, un ensemble de quelques parcelles autour de la rue du 14 juillet sont situées en zone bleu foncé. Soumis à des règles spécifiques, les aménagements doivent tenir compte de cette contrainte.



Enfin, le territoire de Sochaux est couvert par un Plan d'Occupation des Sols. Celui-ci n'est aujourd'hui pas adapté pour permettre la réalisation du projet. Une révision du POS en PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 28 novembre 2008. Cependant, le délai nécessaire pour faire aboutir cette procédure étant relativement long, la commune souhaite envisager une autre procédure soit de modification, soit de mise en compatibilité avec une DUP, pour accélérer le lancement de l'opération d'écoquartier. Quelle que soit la procédure retenue pour l'insertion des nouvelles règles d'urbanisme dans le POS, celle-ci sera conduite par la commune, parallèlement à celle de création et de réalisation de la ZAC. Il apparaît en effet de bonne administration de mener conjointement ces deux procédures pour garantir la cohérence du contenu des dossiers produits, de même qu'il est souhaitable de mener une concertation publique unique au titre des deux procédures.

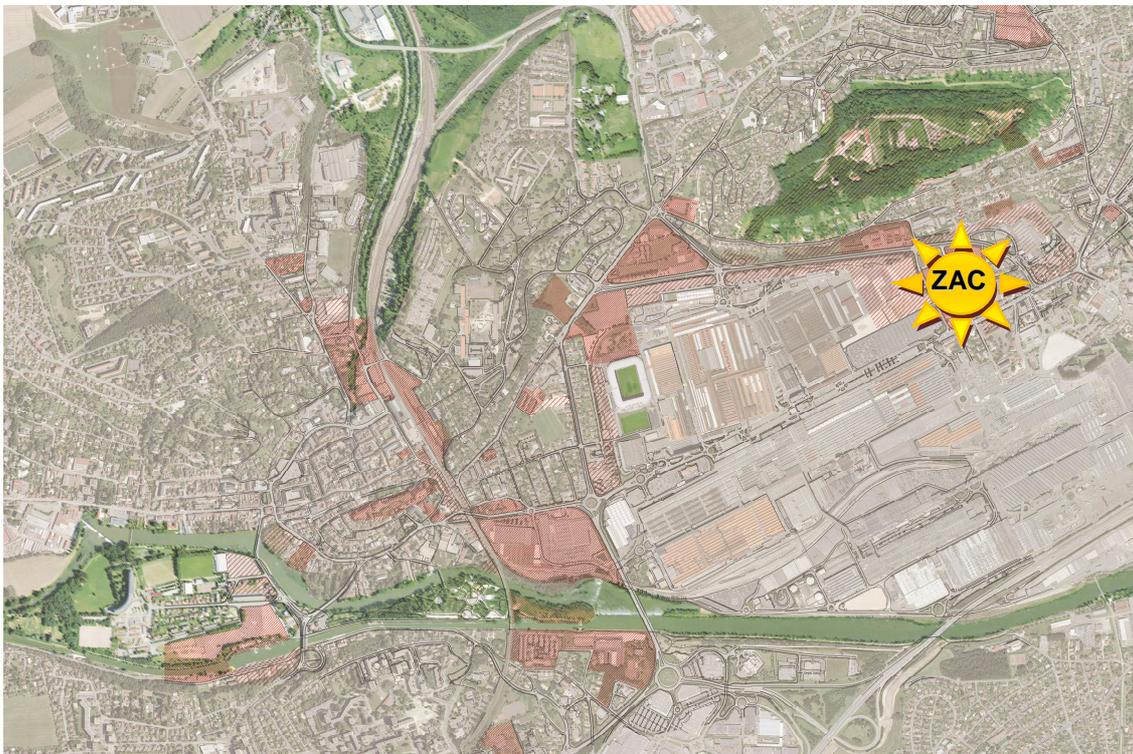
### 3.4. Les enjeux du territoire d'étude

Ceux-ci s'expriment à trois niveaux de préoccupation.

**Le projet urbain d'agglomération élaboré en 2011** s'appuie sur quatre axes stratégiques - celui de la transformation des routes en rues, celui de la qualité de l'habitat, celui de l'attractivité territoriale et celui de la construction de l'Aire urbaine Belfort-Montbéliard – et sur un axe transversal concernant le déploiement de la ville-nature. Dans ce cadre, l'axe dit du « boulevard Peugeot », depuis la gare de Montbéliard jusqu'au centre ville de Sochaux, est identifié comme un site majeur d'intervention car susceptible de porter un projet très démonstratif des axes stratégiques exposés. Environné d'un potentiel foncier très important, le développement d'un projet permettra d'établir un nouveau dialogue entre la ville et le site industriel de PSA, en valorisant les espaces situés aux interfaces pour accueillir des programmes urbains et économiques. Ce projet s'appuie sur la mise en place d'un transport

collectif à haut niveau de service empruntant les voiries de grande emprise entre Montbéliard et Sochaux. Le site de l'écoquartier doit donc préfigurer cette reconfiguration urbaine beaucoup plus large à concevoir dans la durée.

**Projet urbain d'agglomération – Fabriquer un boulevard intercommunal de Montbéliard à Sochaux : identification de terrains mutables (Ateliers Lion, 2011)**



**Projet urbain d'agglomération – Fabriquer un boulevard intercommunal de Montbéliard - Accropole à l'échangeur autoroutier de Sochaux : Illustration des possibilités de développement (Ateliers Lion, 2011)**





Enfin, l'étude de faisabilité de l'écoquartier a permis quant à elle de définir les principes d'aménagement pour un quartier mixte et compact, décomposés en trois trames complémentaires : la trame habitée, la trame verte et bleue et la trame des mobilités. Les conclusions de cette étude mettent en avant les points suivants :

- l'enjeu de modification de l'image de l'entrée de la commune par la rue d'Epinal, en apportant une attractivité par le biais de commerces, d'une offre de logements de qualité, d'un aménagement qualitatif et paysager ;
- l'intégration du nouveau quartier dans la ville par une perméabilité destinée à éviter le phénomène d'enclave résidentielle, dont l'implantation de services est un des ingrédients principaux ;
- le traitement des franges de l'opération qui jouxte un axe passant et le site industriel de PSA comme un élément important de réussite du projet. Le plan d'aménagement paysager proposé permet de préserver la tranquillité des riverains et assure une transition douce entre le tissu urbain existant et le nouveau quartier. La dorsale verte structurante permet de renforcer une continuité verte à rechercher entre le fort Lachaux et les espaces naturels et de loisirs de la Savoureuse ;
- une mise en relation des différents pôles de vie de la commune avec une desserte interne du quartier s'appuyant sur des voies de circulation existantes, la création de nouvelles liaisons piétonnes connectées sur le maillage existant à compléter de façon cohérente au vu de leurs usages et de leur fréquentation.

**Etude de faisabilité d'un écoquartier - Esquisse d'aménagement (Nexity Foncier Conseil Dijon, Expertise Urbaine, Atelier LD - Novembre 2010)**

**Illustration Scénario 1 : Un quartier à dominante habitat individuel dense** 33  
Adapté à tous en coeur de ville



**Illustration Scénario 2 : Un nouveau «Morceau de ville»** 34  
Pour affirmer la centralité de Sochaux au coeur de l'agglomération



### 3.5. Parti d'aménagement et principes architecturaux

L'organisation du tissu urbain vise à produire des îlots permettant de mixer les typologies bâties et de produire un parcellaire modulable privilégiant des orientations bioclimatiques Nord/Sud ou Est/Ouest. La trame verte et bleue s'appuie sur une mise en scène de l'eau favorisée par le développement de noues paysagères qui valorisent à la fois la biodiversité en milieu urbain et la diversité des espaces extérieurs de proximité. Enfin, la hiérarchisation du réseau de voirie permet de privilégier les circulations douces, les îlots étant desservis par des venelles mixtes ou piétonnes grâce au déploiement de poches de stationnement mutualisé accessibles depuis les voies de distribution (rues de l'église, de la République et du 11 novembre).

Sur ces fondements, différents scénarios d'aménagement ont été produits avec des capacités variant de 90 à 218 logements, représentant une SHON globale de 9 000 à 18 000 m<sup>2</sup>. Après étude approfondie de deux hypothèses de programmation, l'une à 120 logements et l'autre à 220, le bureau d'études a mis en exergue la difficulté à trouver des promoteurs pour le collectif en accession dans le contexte actuel.

La volonté municipale est cependant de privilégier une densité qui crédibilise un environnement de centre urbain : le programme définitif devra donc être suffisamment souple pour permettre son évolutivité en fonction du contexte du marché de l'immobilier.

En conservant les principes d'organisation issus de l'étude de faisabilité, l'esquisse d'aménagement et le périmètre opérationnel de la ZAC devront être réinterrogés compte tenu des perspectives de projets alentour qui se sont affinées depuis.

## 4. CONTENU DE LA MISSION

### 4.1. Tranche ferme : phase 1 d'élaboration du dossier de création de la ZAC

L'équipe d'études s'attachera en tout premier lieu à présenter un schéma d'aménagement à l'échelle du périmètre de réflexion élargi (=Nord centre-ville), réinterprétant l'esquisse produite dans le cadre de l'étude de faisabilité. Sa qualité, en termes de niveau d'équipement, de caractéristiques, de cohérence, de taille de lots et de phasage de cessions de terrains, devra être mise en relation avec les objectifs de la commune définis ci-avant. Ce schéma servira de support des discussions à engager avec les associations et le public ainsi qu'avec les acteurs publics et privés concernés (Etat, agglomération, PSA, musée Peugeot, propriétaires).

Fort de la synthèse par les élus de ce premier temps de concertation, l'équipe mettra au point le schéma le plus précis et détaillé possible pour définir finement les ouvrages à réaliser, leurs maîtrises d'ouvrage (publique ou privée), les coûts prévisionnels d'aménagement, le phasage de l'opération pour une mise en œuvre progressive viable et urbanistiquement cohérente. Ce schéma sera accompagné de justifications et de précisions écrites.

Les éléments fournis devront permettre aux élus d'arbitrer sur les conditions de mise en œuvre. Le phasage sera déterminé en tenant compte de l'impératif de faire « sortir de terre » dans les meilleurs délais la partie située dans le périmètre opérationnel qui a fait l'objet de l'étude de faisabilité. Cet échelonnement proposera d'organiser **un ou plusieurs périmètres de ZAC successifs**, ainsi que les tranches de réalisation souhaitables. La proposition de périmètre sera mise en regard des autres possibilités de mise en œuvre opérationnelle (lotissement, permis groupé, etc.) et du régime financier adapté.

La détermination du périmètre de ZAC permettra de définir les parcelles à acquérir et, le cas échéant, le titulaire du marché concevra le dossier de Déclaration d'Utilité Publique nécessaire.

Le programme des constructions et des équipements publics sera accompagné d'une estimation financière de niveau avant-projet et des modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps. La répartition entre les travaux relevant de l'accompagnement de la collectivité et ceux relevant de l'aménagement de la ZAC sera précisée. Le titulaire du marché procédera à l'actualisation régulière du programme jusqu'à la réalisation de la ZAC.

Le prestataire évaluera au regard du programme développé les nécessités d'adaptation du POS en vigueur.



L'équipe d'études élaborera l'étude d'impact, dans le respect des contenus définis à l'article R. 122-3 du Code de l'environnement.

Elle établira un dossier dit « loi sur l'eau » soumis à autorisation. La prestation demandée a pour but de fournir un document conforme à la réglementation en vigueur, soit principalement dans le cas présent un dossier de police des eaux conformément au Code de l'environnement, à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, aux décrets d'application n°93-742 et 93-743 du 29 mars 1993 modifiés par les décrets 2006-880 et 2006-881 pris pour son application.

Le prestataire assistera le maître d'ouvrage dans la mise en œuvre de la concertation au travers de la conception de panneaux d'information, de la présentation de diaporamas, de la participation aux réunions publiques, d'entretiens à conduire avec certains acteurs privés (PSA, musée de l'Aventure Peugeot, propriétaires). Avant l'approbation du dossier de création de ZAC, le prestataire établira le bilan de la concertation publique à présenter au conseil municipal.

Au terme de cette phase, l'équipe d'études livrera le dossier de création de la ZAC conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme. Ce dossier comprend un rapport de présentation, le plan de situation, le plan périmétral (à l'échelle du 1/500<sup>ème</sup>), la définition du régime financier et du mode de réalisation choisi, l'étude d'impact.

#### 4.2. Tranche conditionnelle : phase 2 d'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC

Après délibération du conseil municipal dressant le bilan de la concertation et créant la ZAC, le titulaire du marché recevra un ordre de service pour engager la phase 2.

Celle-ci consistera pour le prestataire à :

- proposer les dispositions réglementaires à intégrer au POS,
- établir le programme des équipements publics et déterminer les clés de répartition de leur financement entre les différents intervenants,
- réaliser l'étude d'impact,
- fixer le programme global des constructions en identifiant les SHON constructibles par îlot,
- réaliser le bilan financier prévisionnel échelonné dans le temps,
- rédiger les cahiers des charges de cession de terrain, en définissant notamment les exigences architecturales, environnementales et énergétiques que devront respecter les opérateurs.

En fonction du mode de réalisation choisi, le prestataire assistera la commune dans le choix des maîtres d'œuvre : appel à la concurrence, analyse technique des offres, mise en place des contrats.

#### 4.3. Tranche optionnelle : mission d'urbaniste en chef de l'opération

Afin de garantir une cohérence dans la durée, le prestataire pourra avoir une mission de coordination d'ensemble. Il veillera notamment au respect des objectifs urbains, architecturaux, paysagers, environnementaux retenus pendant tout le temps de l'aménagement opérationnel. Il permettra de déterminer les documents réglementaires et les documents contractuels à imposer à chaque étape du projet.

#### 4.4. Conditions de suivi de l'étude

Calendrier prévisionnel et délai de réalisation à déterminer.

Les délais intermédiaires et précis seront arrêtés avec le prestataire dans le mois qui suit la notification du marché.

Pour faciliter le déroulement de la mission, il sera mis en place un comité de pilotage composé d'élus représentant la municipalité de Sochaux. Celui-ci se réunira a minima en début d'étude, deux fois dans le courant de la première phase et une fois avant la fin de la phase 2. Il associera sur proposition les personnes publiques associées au projet. Plus généralement, il se réunira à toutes les étapes qui

nécessiteront arbitrages et validations pour orienter la suite des travaux. Celles-ci seront définies avec le comité technique en fonction de l'avancement des études.

L'équipe d'études travaillera en effet en étroite relation avec un comité technique composé de représentants :

- de la ville de Sochaux
- de Pays de Montbéliard Agglomération (services urbanisme, infrastructures, transport)
- de la Direction Départementale des Territoires
- de l'Agence de Développement et d'Urbanisme du Pays de Montbéliard.

Ce comité technique se réunira à un rythme mensuel.

Chacune des réunions du comité de pilotage et du comité technique fera l'objet d'un compte rendu réalisé par le prestataire et diffusé par le maître d'ouvrage.

Les documents préparés par le prestataire seront remis en quatre exemplaires papiers pour chacun des membres du comité technique ainsi qu'en une version informatique pour le mandant.

## 5. PRESENTATION ET EVALUATION DES OFFRES

### 5.1. Compétences à réunir par le mandataire

Architecte-urbaniste, paysagiste, ingénieurs en environnement et voirie, économiste de la construction

### 5.2. Présentation de l'offre

Note de compréhension de la mission

Proposition méthodologique de démarche au regard des objectifs présentés dans le cahier des charges

Présentation des moyens et du profil de l'équipe d'études, y compris des entreprises contractantes.

Echéancier détaillé, précisant le nombre de jours d'intervention de chacun des membres de l'équipe.

Offre de prix ferme.

### 5.3. Critères d'évaluation des offres

Qualité méthodologique (40 %)

Pertinence de la composition de l'équipe (30 %)

Prix (30 %)

### 5.4. Délais de remise des offres

Envoi de l'avis d'appel public à la concurrence :

Date et heure limite de remise des offres :

Choix du prestataire :

Notification du marché à l'attributaire :

### 5.5. Documents fournis par le maître d'ouvrage au démarrage de l'étude

SCoT, PLH, PDU, PPRi

POS



Etude de faisabilité de l'écoquartier  
Projet de développement urbain de Sochaux  
Projet urbain d'agglomération.

