

DEPARTEMENT DES YVELINES

APPEL A PROJETS

**DOMAINE DEPARTEMENTAL DES
BREVIAIRES**

CAHIER DES CHARGES

DECEMBRE 2014

Sommaire

Préambule

I) Le domaine départemental des Bréviaires

- a. Contexte historique
- b. Désignation du bien
- c. Situation d'occupation du bien
- d. Urbanisme
- e. Plans
- f. Atouts du site

II) Les objectifs et le cadre de la consultation

- a. L'objectif de la consultation
- b. Les contraintes fixées par le Département

III) Règlement et organisation de la consultation

- a. Organisation de la consultation
 - i. Contenu de l'appel à projets
 - ii. Visite du site
 - iii. Contenu des dossiers à remettre par les candidats
- b. Critères de jugement des propositions
- c. Date limite de réception de la candidature
- d. Remise des dossiers de candidature

PREAMBULE

Le Conseil Général des Yvelines souhaite dynamiser l'attractivité du site des Haras des Bréviaires en y développant des activités tournées autour du tourisme et de la nature, tout en préservant l'identité d'un site historiquement dédié au cheval.

Le présent appel à projets vise à donc à adopter un mode de gestion permettant de maximiser la contribution de ce site au développement économique et à l'attractivité touristique du sud Yvelines.

Les objectifs poursuivis au travers cette consultation par la collectivité propriétaire sont donc axés sur :

- la préservation et le développement de l'identité équestre du site,
- le développement d'activités de pleine nature,
- le développement d'activités éducatives, de tourisme et de loisirs,
- le renforcement de l'attractivité économique du site.

I) Description du domaine départemental des Bréviaires

a. Contexte historique

Le Département des Yvelines a acheté en 1973 et 1976 le domaine des BREVIAIRES, avec le concours financier de l'Etat, pour le mettre à disposition à titre gratuit, avec droits et obligations du propriétaire, du service des Haras, en vue de l'installation d'un centre d'activité hippique régional.

En 2009, le Département a souhaité recouvrer les droits et obligations du propriétaire et la jouissance de certains périmètres pour ses propres besoins. En conséquence, il a modifié les conditions d'occupation du site par les Haras Nationaux (devenus en 2010 Institut Français du Cheval et de l'Équitation, établissement public national à caractère administratif) et a conclu avec eux une nouvelle convention les plaçant dans un statut de locataires, redevables d'une redevance d'occupation annuelle en faveur du Département.

En parallèle, d'autres occupations privatives du domaine public ont été consenties par le Département, lesquelles sont détaillées en annexe 2 de la présente convention.

Enfin, le site fait l'objet d'utilisations ponctuelles pour des manifestations liées aux politiques départementales ou en appui à des événements organisés par des tiers.

b. Désignation du bien

Le bien immobilier est situé route du Perray, 78 610 LES BREVIAIRES.

L'immeuble est référencé au cadastre sous les sections/ numéros suivants :

- Sur la commune des BREVIAIRES :
 - AC n° 8 – Rte des Haras – pour une contenance de 1 459 m²
 - AC n° 9 – Rte des Haras – pour une contenance de 8 216 m²
 - AC n° 10 – Rte des Haras – pour une contenance de 100 819 m²
 - AC n° 11 – Rte des Haras – pour une contenance de 3 395 m²
 - AC n° 12 – Rte des Haras – pour une contenance de 58 348 m²
 - AC n° 13 – Rte des Haras – pour une contenance de 5 262 m²
 - AC n° 14 – Rte des Haras – pour une contenance de 4 212 m²
 - AC n° 15 – Rte des Haras – pour une contenance de 2 906 m²
 - OC n° 204 – Derrière le Parc – pour une contenance de 250 m²
 - OC n° 205 – Derrière le Parc – pour une contenance de 30 887 m²
 - OC n° 206 – Derrière le Parc – pour une contenance de 216 460 m²
 - ZH n°1 – Les Plants – pour une contenance de 99 110 m²
- Sur la commune du PERRAY EN YVELINES :
 - ZD 26 - La Voie Lambert – pour une contenance de 11 800 m²

Soit un ensemble de 543 124 m².

Cf. Annexe 1 – Plan cadastral et photos.

Le site héberge 16 bâtiments pour une surface de plancher totale de 7 281,70 m².

Les bâtiments sont répartis comme suit :

- Bâtiment A : poulinière / insémination
- Bâtiment B : logement (1 F6 de 150 m²) / sellerie / boxes
- Bâtiment C : boxes / remise matériels
- Bâtiment D : logements (6 F4 de 90 m², 1 F3 de 60 m², 1 F2 de 50 m², 1 studio de 30 m², 2 chambre de 15 m²)
- Bâtiment E : administration
- Bâtiment F : garages, archives, logement (1 F4 de 80 m²), salle de réunion
- Bâtiment G : château (1 logement de 110 m²)
- Bâtiment H : manège / magasin
- Bâtiment I : poulinière
- Bâtiment J : stockage semence
- Bâtiment K : garages
- Bâtiment L : remise matériel
- Bâtiment M : remise matériel
- Bâtiment N : hangar à foin
- Bâtiment P : garages / serre
- Bâtiment Q : garages

c. Situation locative

L'immeuble est actuellement occupé par les services suivants :

- Institut Français du Cheval et de l'Équitation (IFCE)
- Coopérative d'élevage et d'insémination animale (COOP. EL. IA)
- Comité Régional d'Équitation d'Ile de France (CREIF)
- Cheval et Insertion
- Equi-D and Co
- Poste à cheval de la Gendarmerie Nationale

La situation locative de l'ensemble immobilier est décrite en ***Annexe 2- tableau synthétique des occupations***

d. Urbanisme

Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

Les Bréviaires : POS approuvé le 17 janvier 2001 – modifié les 09 octobre 2001, 20 novembre 2003 et 24 novembre 2011.

Le Perray en Yvelines : PLU du 13 février 2014.

L'immeuble se situe en zones NC et NDe du POS des Bréviaires ; et en zone A du PLU du Perray en Yvelines.



La **zone NC** est une zone naturelle réservée aux activités agricoles en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture où les nouvelles installations ne sont pas admises.

Sont admis :

Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :

- De camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ou de logements réservés au personnel ;
- D'abris à animaux (boxes pour chevaux) à conditions de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage ;
- Le changement de destinations à usage d'habitation ou d'activités dans le respect des autres règles du règlement ;
- De nouveaux abris ou annexes de constructions légère, sans fondations, pourront être réalisées dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale ;
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existantes dans la limite de 350 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour l'ensemble de l'habitation extension comprise – les constructions à usage agricole à moins de 20m des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité technique ou nécessité dues aux nuisances ou à la sécurité.

La **zone NDe** est une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de son intérêt notamment du point de vue esthétique ou écologique. L'agriculture y est en partie présente soit en terres cultivées soit en prairies.

Dans cette zone, il existe des activités humaines qu'il y a lieu de maintenir et éventuellement légèrement développer. Aussi le sous-secteur e, est réservé aux établissements équestres et à des installations qui y seraient liées (hébergement restauration) et éventuellement à des installations à usage agricole.

Sont autorisés :

Dans les bâtiments existants non utilisés par l'exploitation agricole, les installations à usage d'activités, classées ou non, notamment liées aux activités équestres, sous réserve qu'il s'agisse :

- De camping à la ferme ou de gîtes ruraux dans les bâtiments existants dans le cadre des règlements des ministères chargés de l'Agriculture et du tourisme ou de logements réservés au personnel ;
- D'abris à animaux (boxes pour chevaux) à conditions de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de s'insérer discrètement dans le site, et de rester strictement réservé à cet usage ;
- Le changement de destinations à usage d'habitation ou d'activités dans le respect des autres règles du règlement ;
- De nouveaux abris ou annexes de constructions légère, sans fondations, pourront être réalisées dans un rayon de 100m autour de l'habitation principale ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 350 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) pour l'ensemble de l'habitation extension comprise ;
- Les équipements de superstructure nécessaire ainsi que les équipements d'infrastructure.

PLU - LE PERRAY EN YVELINES

ZONAGE PLU

3 Février 2014



La **zone Agricole** n'autorise que les bâtiments de stockages nécessaires à l'exploitation des activités agricoles ou forestières.

Seules sont autorisées :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux à proximité des bâtiments d'exploitation existants et dans un rayon maximum de 150 mètres ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse 2011-2023 validée par le Comité syndical du 30 août 2010.

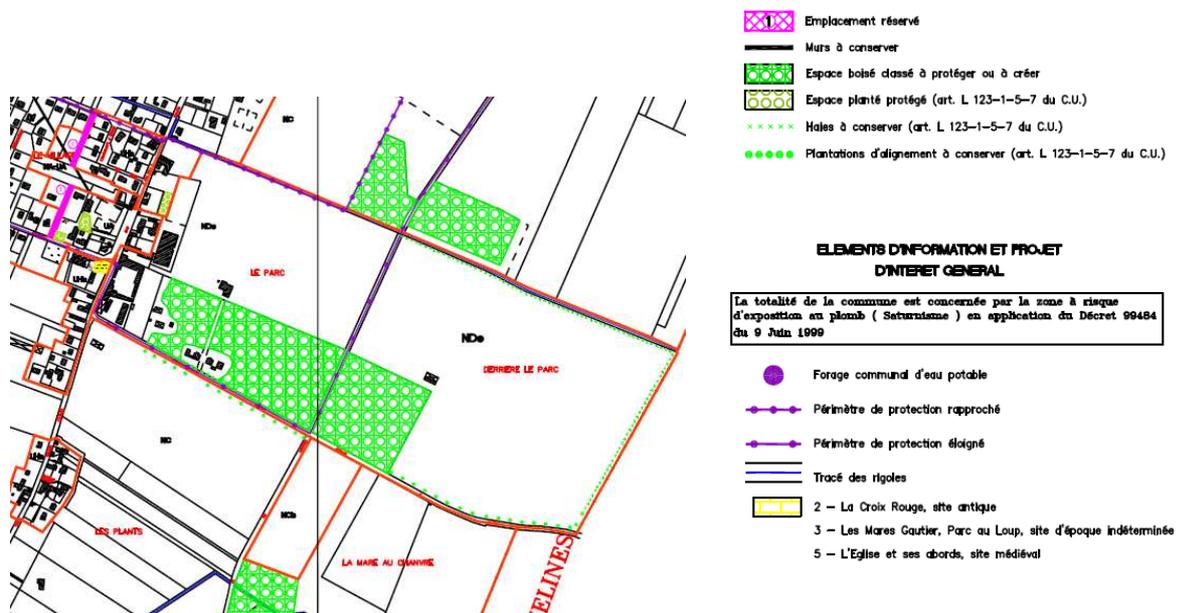
SCOT Sud Yvelines arrêté par délibération du Comité syndical du 16 décembre 2013.

SDRIF adopté par délibération du Conseil Régional n° CR 97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le Décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Droits à construire résiduels

Le site se trouvant dans un secteur de caractère essentiellement agricole et naturel, les nouvelles constructions seront limitées et devront respecter la vocation agricole et équestre du site.

Servitudes



- zone à risque d'exposition au plomb ;
- présence d'espaces boisés classés ;
- périmètre de protection éloigné ;
- périmètre de protection rapproché ;
- haies à conserver ;
- plantations d'alignement à conserver.

Le site est classé en périmètre de protection éloigné eu égard à la présence d'un forage d'eau potable sur la commune (cf. annexe 5, arrêté du Préfet)

L'ensemble des contraintes règlementaires à prendre en compte pour la réalisation de toute opération de réhabilitation ou de construction devra faire l'objet d'une étude plus approfondie par le candidat au regard des spécificités techniques de son projet.

e. Plans

L'ensemble des plans détenus par le propriétaire sont fournis au dossier

- Plan masse
- Plan de chaque bâtiment avec les affectations correspondantes

f. Atouts du site

Atouts environnementaux

- Proximité du site avec le centre du village des Bréviaires
- Proximité des étangs de Hollande, créés sous Louis XIV pour alimenter les bassins de Versailles (devenus centre nautique très apprécié l'été)
- Proximité avec la forêt de Rambouillet, Les Bréviaires constituent un site de départ idéal pour découvrir la région

Atouts touristiques et sportifs

Le site est reconnu pour ses activités équestres, pédagogiques, sociales, culturelles, événementielles

- Découverte du patrimoine naturel des Yvelines à pieds, à cheval et vélo
- Organisation d'animations autour du cheval
- Organisation d'animations sportives et culturelles diverses
- Accueil de manifestations

La localisation du site est favorable au développement des activités équestres et de tourisme. Le site est à mi-chemin entre la capitale et la ville de Chartres (45 kilomètres de Paris)

II) Les objectifs et le cadre de la consultation

a. Les objectifs de la consultation

La présente consultation a pour objet de sélectionner un projet de développement du site départemental des Bréviaires, incluant des orientations programmatiques précises et un montage juridique et financier susceptible de répondre aux intérêts du Département des Yvelines.

A l'issue de cette consultation, la sélection d'une proposition n'engagera pas le Département des Yvelines quant à la mise en œuvre opérationnelle du projet retenu.

La collectivité propriétaire se réserve le droit d'engager un dialogue avec les candidats et le lauréat de la consultation pour approfondir le projet proposé qui devra être mis en œuvre conformément au cadre juridique applicable au Département des Yvelines, personne morale de droit public (Code général des Collectivités territoriales, Code Général de la Propriété des Personnes publiques, etc...).

Les objectifs poursuivis au travers cette consultation par la collectivité propriétaire sont axés sur :

- la préservation et le développement de l'identité équestre du site
- le développement d'activités de pleine nature
- le développement d'activités éducatives, de tourisme et de loisirs
- le renforcement de l'attractivité économique du site

Cette consultation constitue donc une suite logique des différentes négociations ayant eu lieu avec les partenaires sur le site depuis 2009, date de refonte des liens contractuels entre le Département des Yvelines et l'Etat.

Cette refonte a permis d'aboutir à ce que le Département des Yvelines recouvre les droits et obligations du propriétaire antérieurement détenus par l'Etat, ainsi que la jouissance de certains périmètres. Le Département contractualise avec les différents occupants du site les modalités juridiques et financières de l'utilisation privative du domaine et recouvre les redevances d'occupation du domaine public correspondantes.

Pour des raisons liées à la redéfinition de ses politiques départementales, le Département souhaite désormais s'engager vers un autre mode de gestion permettant d'optimiser l'attractivité et le fonctionnement global de ce site objet du présent appel à candidature.

Il est ici précisé que le Département ne souhaite pas, dans le cadre de cette consultation, imposer de cadre juridique prédéfini, et que toutes les solutions proposées seront étudiées, y compris l'hypothèse de la vente.

b. Les contraintes fixées par le Département

Il est demandé aux candidats d'intégrer plusieurs objectifs comme base de réflexion dans l'élaboration des scénarii d'aménagement.

1) Contraintes liées à l'affectation du site

- le maintien de la pratique équestre sur le site, pratique historique et vecteur d'identité fort du domaine,
- le développement des activités de pleine nature et de tourisme,

Les projets des candidats devront préciser la position retenue quant au maintien ou non des différents occupants présents sur le site (cf. annexe 2) et le cas échéant tenir compte des délais et modalités de résiliation.

2) Contrainte liée au statut juridique du site

Le projet du candidat devra impérativement couvrir l'ensemble du périmètre du Haras des Bréviaires tel que décrit dans la première partie.

Par ailleurs, le projet devra permettre un transfert de la gestion du site, sous des modalités juridiques à l'appréciation du candidat, le Département devant être déchargé en totalité de celle-ci car ne souhaitant pas dissocier les espaces et équipements et créer une situation de pluralité de gestionnaires sur le site.

III) Règlement et organisation de la consultation

3.1 Organisation de la consultation

a. Contenu de l'appel à projets

Le dossier d'appel à projets comprend :

- le présent cahier des charges,
- ses annexes

Le dossier est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire.

Il peut être retiré aux adresses suivantes : <http://www.yvelines.fr/ventes-immobilières/>

Département des Yvelines
Direction Générale des Services
Direction de la Politique Immobilière et de la Construction
Sous-Direction du Patrimoine
2 place André Mignot
78012 Versailles
Contact : Madame Grison Camille
Tel : 01 39 07 72 18

b. Visite du site

Il est recommandé aux candidats de réaliser une visite du site parmi les 4 propositions de date suivantes :

Jeudi 15 janvier 2015
Jeudi 22 janvier 2015
Jeudi 5 février 2015
Jeudi 19 février 2015

Pour cela, il conviendra de contacter Monsieur Moncef JENDOUBI au 01 39 07 80 34 / 06 08 10 77 05.

c. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Eléments relatifs à la candidature :

Le dossier comportera les éléments suivants permettant d'apprécier la capacité du candidat à porter le projet présenté :

- Lettre de candidature signée par des personnes habilitées à engager la société ou l'association (ou les membres d'un groupement) ;
- un extrait Kbis de moins de trois mois ou une pièce d'identité ou les statuts pour les associations ;
- le chiffre d'affaires hors taxe des trois derniers exercices ;
- une notice détaillée de présentation de l'entreprise en moyens humains et matériels ;
- Dossier de présentation indiquant les références (opération de taille et/ou de programmation comparable) du candidat. Si le candidat est constitué par un groupement solidaire de sociétés, ces indications seront données pour chaque membre du groupement et la répartition des rôles au sein du groupement sera précisée.

- Note de présentation des motivations du candidat relatives à la consultation. Elle mentionnera les éventuelles références du candidat dans des situations comparables et les capacités du candidat quant à la bonne fin des réalisations.

Le Département des Yvelines se réserve le droit de demander des compléments d'informations à des opérateurs candidats.

Eléments relatifs au projet :

La formalisation et le contenu du dossier remis par le candidat est laissée à sa libre appréciation. **Toutefois il devra faire apparaître clairement les propositions du candidat basées sur un scénario incluant la reprise des locaux présents sur le site.**

Chaque scénario d'aménagement devra comporter au minimum :

a) **Une note de cadrage** explicitant de manière précise les activités proposées par le candidat permettant l'exploitation du site.

b) **la description détaillée des activités et services envisagés sur le site.** Une note rendra compte de la manière dont l'exploitation se traduirait à l'échelle du site et de son environnement le cas échéant. Un schéma de principe et de fonctionnement synthétisera l'organisation des activités sur le site, accompagné le cas échéant d'un dossier graphique comprenant avec les propositions d'aménagement.

c) **Une note sur le montage juridique proposé :**

Schéma d'intention indiquant le montage juridique proposé comprenant les conditions posées par le candidat pour une occupation et exploitation du domaine ou pour l'acquisition éventuelle du site, accompagnée d'une proposition de durée. Le positionnement à l'égard des occupants actuels (maintien ou non) sera clairement établi ainsi que les modalités juridiques de mises en œuvre.

d) **Une note sur le montage économique** précisant les coûts engendrés par le projet et les liens financiers (redevance pour occupation du domaine public, prix d'acquisition du domaine, etc) envisagés avec le Département des Yvelines, ainsi qu'un budget prévisionnel d'exploitation établi pour la durée d'occupation envisagée.

Les opérateurs et le cas échéant, les investisseurs prévus pour les divers programmes de construction seront précisés ainsi que, le cas échéant, les utilisateurs et gestionnaires prévus pour certains programmes (commerces, loisirs sportifs, etc.)

e) **Un descriptif des procédures d'autorisation** (permis de construire et d'aménager) permettant la réalisation des programmes

f) **un planning** indicatif de mise en œuvre.

Au cours de la consultation, le Département des Yvelines s'accorde le droit d'auditionner le ou les candidats de son choix.

A l'issue de cette consultation, la sélection in fine d'une proposition n'engagera en rien le Département des Yvelines quant à la mise en œuvre. Les candidats, évincés ou lauréats, ne pourront prétendre à aucune indemnité.

3.2 Critères de jugement des propositions

Le choix du projet s'effectuera sur la base des critères suivants :

- Composition et références du candidat ou son groupement,
- Pertinence et ambition des activités proposées et impact sur le développement économique local,
- Faisabilité et qualité des propositions d'aménagement développées,
- Qualité du montage juridique et financier proposé,
- Calendrier de réalisation des propositions d'aménagement.

3.3 Date limite de réception de la candidature

Les projets devront être déposés avant le **27 février 2015 à 16h.**

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus ; ils seront renvoyés à leurs auteurs.

3.4 Remise des dossiers de candidature

Les plis contenant les candidatures seront remis avec la mention « **NE PAS OUVRIR – appel à projets pour l'exploitation du Haras des Bréviaires** » :

- soit par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception postal incluse dans une enveloppe cachetée à l'adresse suivante :

Département des Yvelines
Direction Générale des Services
Direction De la Politique Immobilière et de la Construction
Sous-Direction du Patrimoine
2 place André Mignot
78012 Versailles

- soit dans une enveloppe cachetée contre récépissé au service et à l'adresse ci-dessus précisés

(Horaires d'ouverture au public du lundi au vendredi entre 8 heures 30 et 12 heures 30 et entre 13 heures et 17 heures, 16 heures le vendredi).

Liste des annexes :

- I. Plans cadastraux + photos
- II. Tableau récapitulatif de la situation locative
- III. Règlement et plan de zonage POS des Bréviaires
- IV. Règlement et plan de zonage PLU du Perray
- V. Arrêté préfectoral portant création d'un champ captant
- VI. Plan masse et plans des bâtiments