

# APPEL A PROJETS

## ZONE ARTISANALE DE BRAS MONTVERT

---

### CAHIER DES CHARGES

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : 6 octobre 2017, 12 heures locales

LIEU DE DEPOT DES CANDIDATURES : 01 Rue Eliard Laude – BP 50049 – 97822 Le Port cedex

### **1.1 - LE TCO**

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest accompagne le développement économique en mettant à disposition des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

L'objectif est de proposer aux entreprises éligibles des terrains bien aménagés et des locaux modernes situés à des emplacements stratégiques. Il ne s'agit en aucun cas de délocaliser ou de regrouper dans des zones d'activités des entreprises déjà insérées dans le tissu local et participant à l'animation des bourgs.

Ces zones constituent des appels d'air de l'économie formelle dans les Hauts. Elles doivent constituer les véritables points d'ancrage du développement économique sur ces secteurs défavorisés avec la mise en place d'une véritable politique de détection (formation), d'accompagnement (financement, création) et de suivi coordonné par la collectivité.

### **1.2 - LA COMMUNE DE TROIS BASSINS**

Dans le cadre de son développement territorial, la commune de Trois Bassins porte un projet global ayant pour ambition de faire de la commune un territoire de DESTINATION.

Le développement économique est l'un des quatre axes prioritaires de ce projet en sus du tourisme, du logement et de l'insertion.

En matière économique, la Ville contribue pleinement à la mise en œuvre de la politique d'accueil, d'accompagnement et d'animation du réseau des entreprises locales, et ce en lien étroit avec le TCO.

L'extension de la zone artisanale de Bras Montvert répond à ces objectifs et s'inscrit entièrement dans le projet de revitalisation économique communale en contribuant à améliorer l'attractivité du territoire par une offre nouvelle de foncier économique.

L'installation d'entreprises nouvelles ou en développement pourrait contribuer ainsi au développement d'activités pourvoyeuses de nouvelles richesses et d'emplois pour la commune.

### **1.3 - LA ZONE ARTISANALE DE BRAS MONTVERT**

La zone artisanale de Bras de Montvert est composée d'un ensemble foncier de 44 000 m<sup>2</sup> qui a permis en 2006 la livraison de 14 bâtiments locatifs d'une superficie totale de 2043,92 m<sup>2</sup> louables. En extension de cette première opération, elle proposera dès 2017 4 lots à construire et 11 nouveaux ateliers en 2018.

## Partie 2 - OBJECTIFS ET CADRE GLOBAL

Le présent appel à projet s'inscrit dans le cadre d'une volonté du TCO de proposer sur la Commune de Trois Bassins du foncier à construire à destination de porteurs de projets économiques, de manière à insuffler une dynamique de développement et de création d'emplois sur le territoire communale.

L'objectif est de sélectionner des projets d'implantation d'activité, en fonction de critères précisés ci-après, **en vue d'un bail à construction au tarif de 4€/m<sup>2</sup>/an (hors charges et hors taxes)**.

Objet de l'appel à projet :

**Tout entreprise ou porteur de projet, intéressé par l'implantation d'une activité sur l'une des 4 parcelles proposées, devra faire acte de candidature auprès du TCO.** Le projet devra répondre aux objectifs poursuivis par la Collectivité et respecter les critères ci-dessous :

- ✓ Activités de production, de transformation ou de services aux entreprises, en création, existantes, en extension se traduisant par un développement ou une diversification d'activités (création d'emplois, investissements significatifs, augmentation de richesses, etc)
- ✓ Les acteurs publics ayant des activités de recherche ou d'innovation revêtant un caractère marchand
- ✓ Ne sont pas éligibles :
  - secteur de la production des produits agricoles, de la pêche et de l'aquaculture.
  - activité libérale
  - activité à prédominance commerciale
  - les transports
  - Hébergement, restauration et loisirs.

Les activités liées à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles sont éligibles.

Toute forme de structure, y compris associative est autorisée, dans la mesure du respect des critères d'activités et de la viabilité du projet présenté.

## Partie 3 - LES PARCELLES CONCERNEES

### 3.1 - POTENTIEL DES PARCELLES

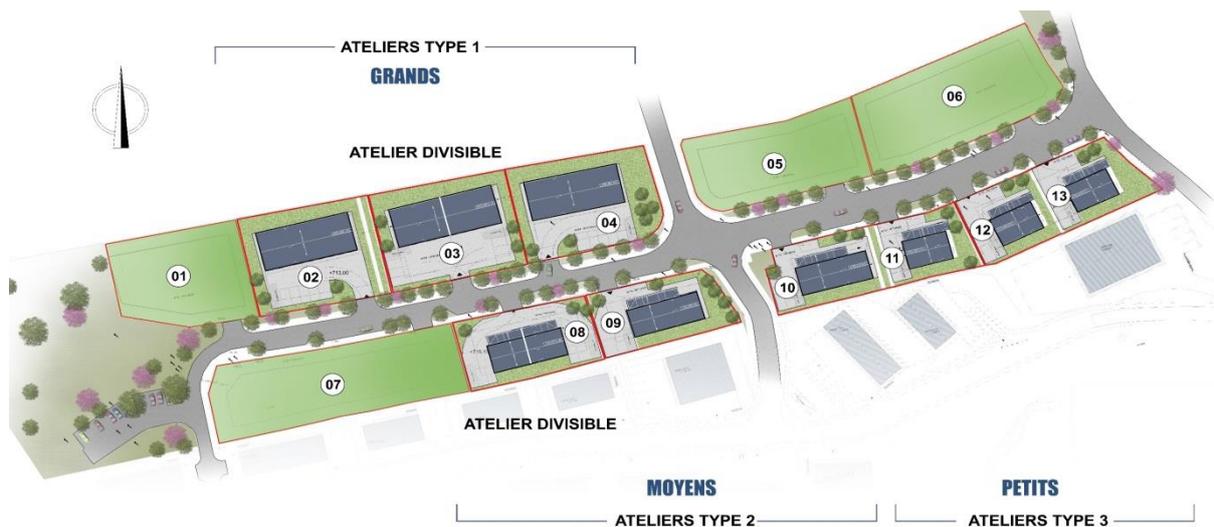
Parcelle	1	5	6	7
Surface totale en m <sup>2</sup>	942	1025	1322	1358
Zonage PLU	1AUe	1AUe	1AUe	1AUe
Coefficient d'emprise au sol maximal	60 %	60 %	60 %	60 %
Hauteur maximale *	10 me / 14 mf			
Recul par rapport aux voies	4 m	4 m	4 m	4 m
Recul par rapport aux limites séparatives	D=H/2 sans être inférieur à 4 m			

\*Me : hauteur à l'égout – Mf : hauteur au faitage

Les parcelles faisant l'objet de l'appel à projet sont desservies par le chemin Jules RAUX. Elles sont localisées en extension de la zone artisanale de Bras Montvert au nord de la ravine du même nom.

Le site est caractérisé par une pente générale de 10 %. Des murs de soutènement ont permis l'aménagement des parcelles en terrasse. Les parcelles sont intégrées à une opération d'ensemble qui propose par ailleurs 9 ateliers de 85 à 230 m<sup>2</sup>, laquelle opération vient en extension d'une zone artisanale existante qui propose 14 ateliers artisanaux occupés à 90 %.

### 3.2 - PLAN DE LA ZONE



### 3.3 - SITUATION AU PLU

L'opération est située en **zone 1AUe** au Plan Local d'Urbanisme de la Ville.

Le PLU actuel impose une implantation des constructions à 4 mètres des voies (article 1AU7).

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) en zone 1AUe.

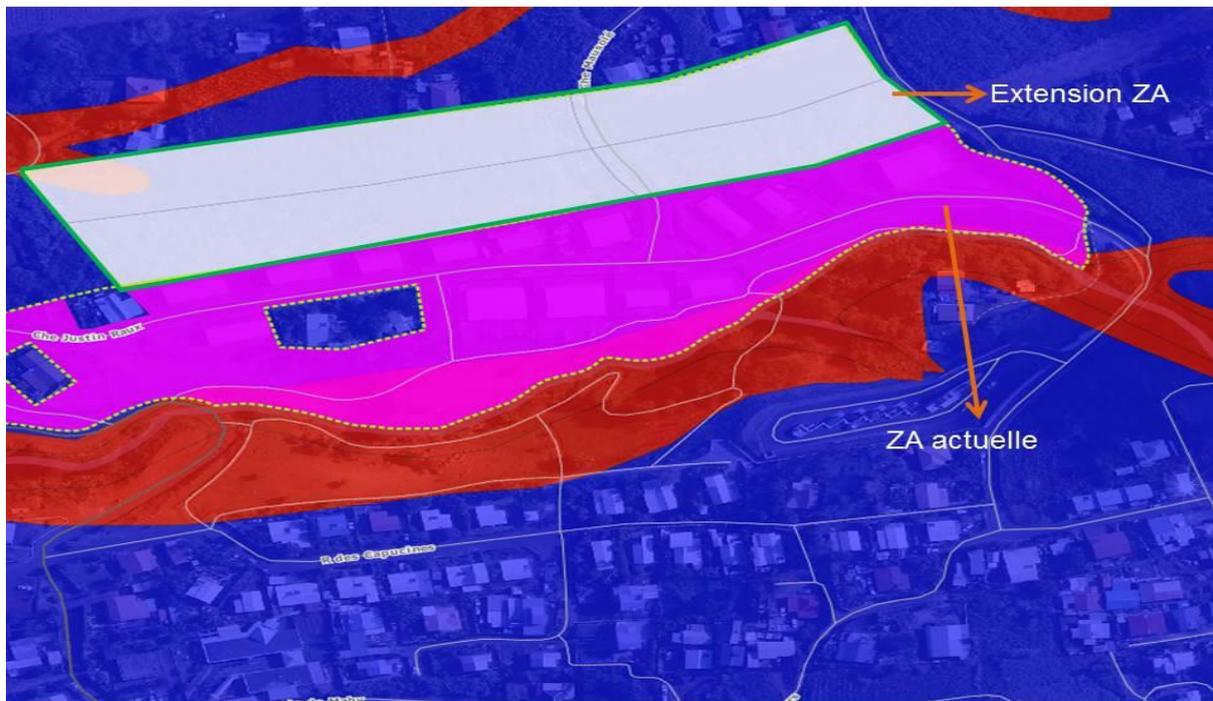
L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% en zone 1AUe.

En matière de hauteur, le règlement précise que la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout et à 14 mètres au faîtage.

### 3.4 - SITUATION AU PPR

La quasi-totalité de la zone est soumise à prescription au titre du PPR mais reste constructible.

Une petite partie est inconstructible (zone rouge carte ci-après), il y sera implanté un bassin de rétention des eaux pluviales.



### 3.5 - PHOTOS DES PARCELLES





**4.1 - LE TYPE DE PROJET ATTENDU**

Le souhait du TCO et de la Ville est de voir s'implanter sur la zone artisanale des activités nouvelles susceptibles de constituer une plus-value au regard du tissu économique local. Ces activités devront respecter certains critères d'éligibilités définis pour garantir la cohérence d'ensemble de la zone d'activités artisanale.

L'intégration des logements au projet ne sera pas acceptée.

**Attentes relatives au volet architectural et paysager**

Le TCO et la Ville souhaite promouvoir sur cette zone une architecture qui s'intègre pleinement à celle déjà présente sur le secteur. Il reviendra au porteur de projet de s'inspirer de l'immobilier qui est proposé par le TCO sur l'opération.

Sont souhaités :

- Toitures : pentes comprises entre 25 % et 45 % (10 à 45 % pour les volumes secondaires), matériaux type tôle peinte ou tôle à peindre, ondulée ou plane, bois (bardeaux ou clin) peint, zinc. La couleur sera choisie parmi la gamme des rouges rouille, gris clair ou sable.
- Habillage des façades : bois ou tôle acier ondulée gris en façade principale qui sera sur la voie. Menuiseries devront être peintes ou traitées « naturel » mais non vernies.
- Les couleurs : neutres, claires ou pastel pour les grandes surfaces et couleurs saturées pour les petites surfaces
- Clôtures sur rue sont obligatoires en cas d'implantation en retrait. Il est recommandé de réaliser un mur bahut d'une hauteur de 0,40 à 1,20 mètre, surmonté d'une grille peinte à barreau vertical, d'une palissade bois ou d'un grillage plastifié de hauteur maximum de 1,60 mètre et doublé d'une haie arbustive.

Il est recommandé d'éviter :

- Les pastiches d'architectures régionales étrangères à la Réunion
- Les partis architecturaux inadaptés sur des terrains en pente se traduisant par des constructions sur pilotis de plus de 3m
- De concevoir des façades présentant des disparités manifestes entre elles, ainsi que de grandes surfaces vitrées
- Les imitations artificielles de matériaux naturels, les tôles nervurées, les enduits autres que ceux lissés, les bois vernis
- D'implanter en façade ou en toiture, visible depuis l'espace public les climatiseurs, chauffe-eau solaires, antennes paraboliques, de réaliser des « chiens assis »

**4.2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE**

Le projet devra être autonome en stationnements.

Pour les constructions à usage de bureaux et les établissements commerciaux, la surface affectée au stationnement automobile sera au moins égale à 50% de la Surface de Plancher et une place de stationnement deux roues au moins égale à 1m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### 4.3 - REFERENCES ARCHITECTURALES



#### 4.4 - MISE EN PUBLICITE

Le présent appel à projet fait l'objet d'une publication :

- Dans les principaux journaux de l'île : le Quotidien et le JIR ;
- Sur le site internet du TCO

#### 4.5 - CONDITIONS DE PARTICIPATION

La consultation est ouverte à toute personne morale ou physique de droit français.

#### 4.6 - REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers devront être remis avant le vendredi **6 octobre 2017 à 12h locales**.

Les dossiers seront déposés contre récépissés ou envoyés par la poste en recommandé avec accusé de réception à l'adresse suivante : 01 Rue Eliard Laude – BP 50049 – 97822 Le Port cedex

Les réponses, en langue française, devront parvenir au Territoire de la Côte Ouest, sous **enveloppe** portant les mentions suivantes : **Territoire de la Côte Ouest – Appel à Projet d'implantation ZA Bras Montvert 2 – DEI**.

#### 4.7 - COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier de candidature est composé du fichier « Dossier de candidature », du présent cahier des charges, ainsi que d'un extrait du règlement du PLU de Trois Bassins.

Ce dossier sera à remettre complété, au format papier ou PDF à l'adresse figurant au paragraphe précédent, accompagné de toutes les pièces annexes qui y sont mentionnées.

#### 4.8 - CRITERES D'EVALUATION

Les projets seront notés selon les critères suivants :

- L'éligibilité du projet au regard des critères retenus
- L'intérêt de l'activité au regard du projet de développement économique du territoire
- Le potentiel de création d'emploi du projet
- Le délai de mise en œuvre

#### 4.9 - SELECTION DES CANDIDATURES

La sélection des candidatures se fera en trois étapes successives :

1. **Ouverture des plis** : lors de l'ouverture des plis, vérification des pièces et de la capacité des candidats à répondre. Les candidatures irrégulières seront éliminées. Les candidats ayant transmis des dossiers incomplets seront invités à les compléter. Les candidatures reçues hors délais pourront être repêchées, en fonction de l'intérêt du projet.
2. **Analyse des projets** : dans un second temps, les projets sont analysés par les services et font l'objet d'une première notation sur la base des critères listés ci-avant.
3. **Entretiens individuels** : présentation du projet par le candidat devant un jury et réponse aux questions du jury. A l'issue de ces entretiens, les notes seront réajustées.

Le choix du lauréat sera notifié par courrier recommandé.

Un candidat sera sélectionné pour chacun des lots présentés au 3.1. Les projets sélectionnés, donneront lieu à une promesse de bail, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations réglementaires et financières). La promesse de bail sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 1 an de loyer. Un comité de suivi architectural accompagnera la phase de conception du projet, jusqu'à obtention du permis de construire. A l'issue du délai de purge du permis de construire, un bail à construction sera signé pour une durée de 30 ans.

En cas de défaillance du candidat retenu, le TCO pourra décider de retenir le candidat classé en 2<sup>ème</sup> position et ainsi de suite jusqu'à épuisement de la liste des candidats.

#### **4.10 - QUESTIONS ET REPONSES**

---

Les candidats pourront formuler leurs demandes d'informations complémentaires à la Direction Economie et Emploi.

---

#### **ANNEXES**

---

- Extrait du règlement du PLU pour la zone 1AUe