

APPEL A PROJETS
ZONE ARTISANALE DE BRAS MONTVERT
COMMUNE DE TROIS-BASSINS

CAHIER DES CHARGES

DATE LIMITE DE RECEPTION DES CANDIDATURES : 21 OCTOBRE 2019

LIEU DE DEPOT DES CANDIDATURES : **TCO - SERVICE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

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 m² qui a permis en 2006 la livraison de 14 bâtiments locatifs d'une superficie totale de 2043,92 m² louables. En extension de cette première opération, elle proposera dès 2017 4 lots à construire et 11 nouveaux ateliers en 2018.

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 communal.

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€/m²/an (hors charges et hors taxes)**.

Objet de l'appel à projet :

Toute 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 :

Sont éligibles :

- ✓ Les entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande;
- ✓ Secteur de la production agricole primaire, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles consistant à la préparation des produits à la première vente effectuée dans les exploitations agricoles, ainsi que la préparation des produits à la première vente à des revendeurs ou à des transformateurs ;
- ✓ Secteur de la pêche et de l'aquaculture ;

Activités appartenant à tous les secteurs **à l'exception** :

Ne sont pas éligibles :

- ✓ Secteur de la sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes, production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ;
- ✓ Activité libérale ;
- ✓ Activité à prédominance commerciale (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ;
- ✓ Hébergement, restauration et loisirs.

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 ²	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	10 me / 14 mf	10 me / 14 mf	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	D=H/2 sans être inférieur à 4 m	D=H/2 sans être inférieur à 4 m	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 m², laquelle opération vient en extension d'une zone artisanale existante qui propose 14 ateliers artisanaux occupés à 90 %.

Particularité :

La parcelle n° 1 d'une superficie de 942 m², est livrée brut, à charge au futur acquéreur de terminer les travaux de terrassements de murs et de clôtures.

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.

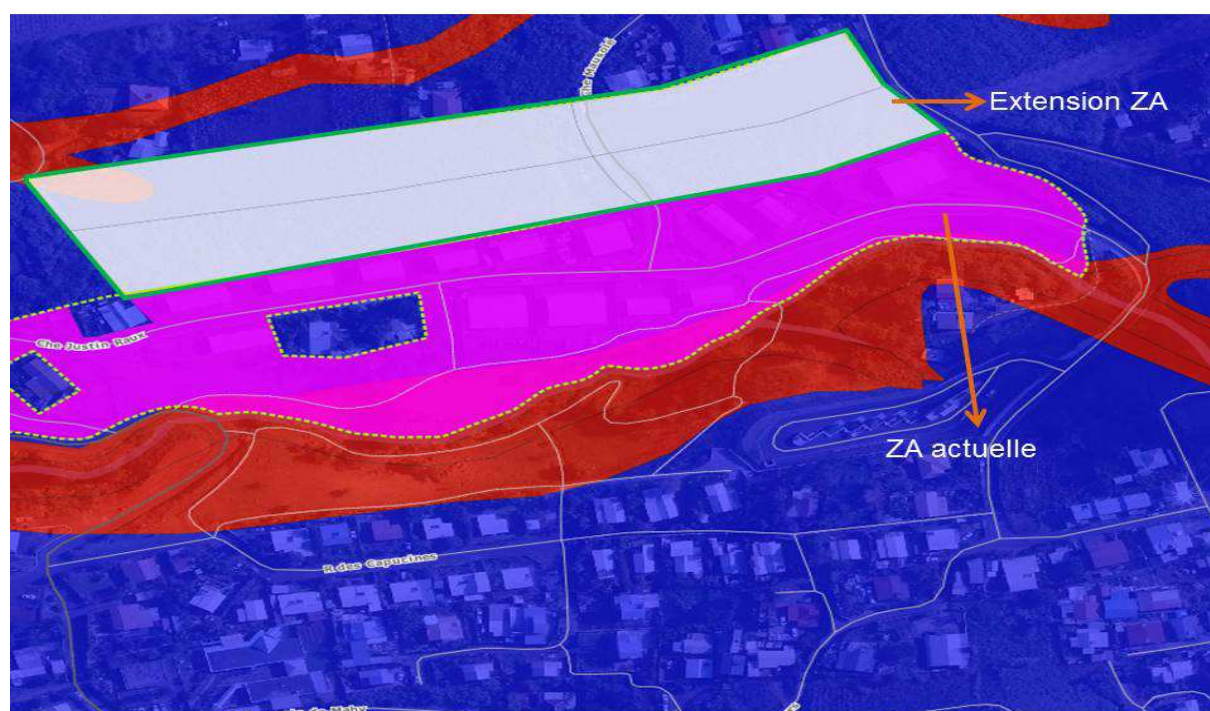
L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% en zone 1AUe.

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





Partie 4 - LES PROJETS ATTENDUS

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 1m² pour 100 m² de surface de plancher.

4.3 - REFERENCES ARCHITECTURALES





4.4 - MISE EN PUBLICITE

- Sur les sites internet et réseaux sociaux du TCO et de la Ville de Trois Bassins (internet ; facebook...);
- Chambre des métiers et l'artisanat de la Réunion.

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 des entreprises devront être remis au service Développement Economique du TCO **dans un délai de 2 mois à compter de la date réception du dossier de candidature***.

**Nota : la date de remise figure au dossier de candidature.*

Les dossiers de candidature devront nous parvenir par mail à guichet.entreprises@tco.re, en (version Word), dans un premier temps, les originaux suivront :

- soit par recommandé sous pli cacheté,
- soit déposé sous enveloppe contre récépissé au service Développement Economique, à l'adresse suivante :

TERRITOIRE DE LA COTE OUEST
Appel à Projets d'implantation – Parcelle ZA Bras Montvert
Service Développement Economique
1 rue Eliard Laude - BP 50049
97822 Le Port cedex

4.7 - COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Le dossier complet de l'appel à projets peut être obtenu gratuitement (sur demande écrite par courriel guichet.entreprises@tco.re ou téléchargement sur le site Internet du TCO : <https://www.tco.re> (Espaces entreprises – Rubrique Appels à projets).

Le dossier d'appel à projets comporte :

- Le cahier des charges appel à projets Bras Montvert ;
- Le dossier de candidature à compléter, dater et signer ;
- L'extrait du règlement du PLU pour la zone 1AUe.

4.8.1- PHASE 1- SELECTION DES CANDIDATURES

Analyse de la candidature :

- Analyse de la capacité professionnelle ;
- Analyse de la capacité technique ;
- Analyse de la capacité financière des candidats (*adéquation projet/financement*).

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.

4.8.2- PHASE 2 - SELECTION DES PROJETS

Analyse des projets :

- les projets seront analysés et notés sur 100 sur la base des critères suivants :
 - **L'éligibilité du projet au regard des critères ci-dessous et au regard des éléments chiffrés portés au dossier de candidature** (note sur 35) ;

Activités éligibles :

- *Les entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande ;*
- *Secteur de la production agricole primaire, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles consistant à la préparation des produits à la première vente effectuée dans les exploitations agricoles, ainsi que la préparation des produits à la première vente à des revendeurs ou à des transformateurs ;*
- *Secteur de la pêche et de l'aquaculture ;*

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.

- **L'intérêt de l'activité au regard du projet de développement économique du territoire** (note sur 30) ;
Il est tenu compte ici du domaine d'intervention de l'entreprise, notamment au regard de l'activité réalisé :
Ainsi on peut distinguer les activités artisanales dites « classiques », les activités présentant un caractère innovant ou développant des process innovants, les activités proposant un ou des services sur la zone (volet animation de zone), les activités relevant de l'ESS, ...ces activités pouvant présenter un caractère relativement intéressant pour le développement économique du territoire et l'emploi.
- **Le potentiel de création d'emploi** (note sur 20) ;
(Nombre d'emploi à l'installation en ETP et nombre de création d'emploi sur 3 ans en ETP).
- **Le délai de mise en œuvre du projet** (note sur 15)
(Délai phase conception – délai phase réalisation)

4.8.3- PHASE 3 – JURY - PRESENTATION DU PROJET – SELECTION DU PROJET

- Présentation du projet par le(s) candidat(s) devant un jury et réponse aux questions du jury.

Le jury émettra un avis définitif sur l'ensemble des projets présentés. Un classement sera établi (*le cas échéant*) pour chaque lot (parcelle) présenté au 3.1.

En cas de défaillance du candidat retenu, le TCO pourra décider de retenir le candidat classé en 2^{ème} position et ainsi de suite jusqu'à épuisement de la liste des candidats pour chaque parcelle concernée.

Le choix du lauréat sera notifié par courrier recommandé.

4.9 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU CONTRAT

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 (hors taxes et hors charges).

4.10 - DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

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.

4.11 - DUREE DU BAIL

Le bail à construction est signé pour une durée de 30 ans, à l'issue de cette durée le bâtiment entre dans le patrimoine de la collectivité. L'occupant aura la possibilité de poursuivre l'occupation du bâtiment dans le cadre d'un bail commercial.

4.12 QUESTIONS ET REPONSES

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

4.13 ACCOMPAGNEMENT A L'ELABORATION DE VOTRE DOSSIER DE CANDIDATURE

Appui aux TPE/PME (CMA Réunion) :

Vous avez une question, vous souhaitez répondre à un appel à projets, la CMA Réunion vous propose de vous accompagner pour un suivi personnalisé aux porteurs de projets et aux entreprises, une aide à l'élaboration administrative et technique du dossier de candidature.

Conseiller CMA:

Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Service Economique de l'Antenne Ouest

85, Chaussée Royale - 97460 SAINT-PAUL

Téléphone: (0262) 45 52 52