



ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE CAMBAIE COMMUNE DE SAINT PAUL

APPEL A PROJETS LOT A CONSTRUIRE HN53 (partie)

CAHIER DES CHARGES

Partie 1 - CONTEXTE

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

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 le TCO est compétent concernant l'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

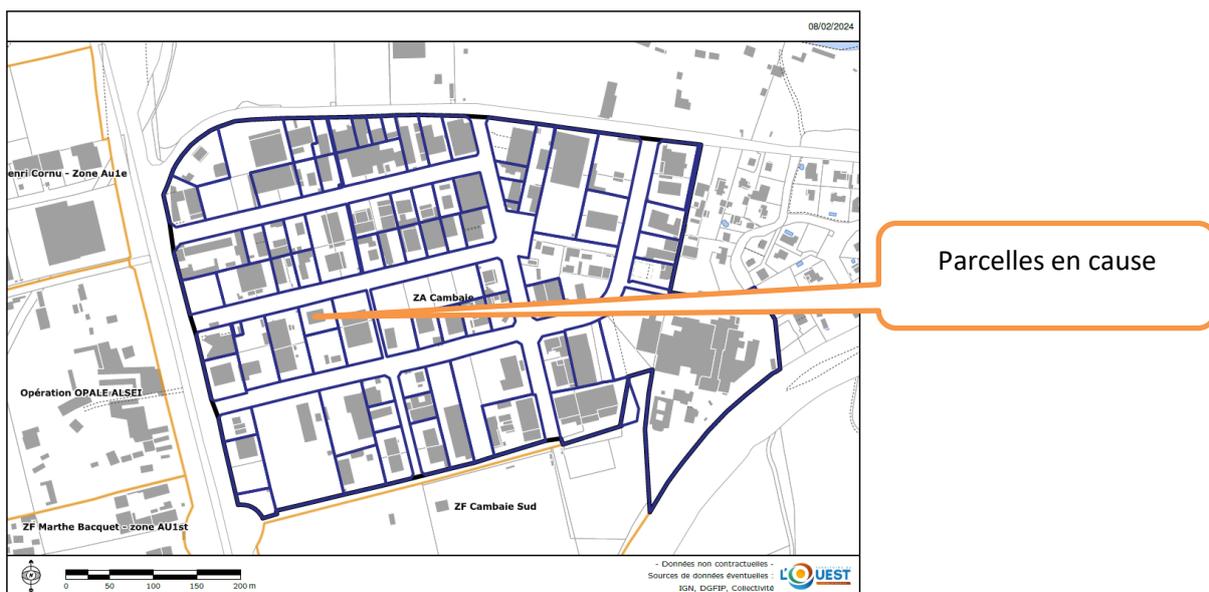
Dans ce cadre et comme suite à la délibération du Territoire de l'Ouest du 31 octobre 2016, portant modification de ses statuts, la Communauté d'agglomération est chargée entre-autre, de la gestion et de la commercialisation de la Zone d'activités économiques de Cambaie sur la Commune de Saint Paul.

Cette zone est aujourd'hui commercialisée à plus de 95%. Deux parcelles de 600 et 800 m² environ sont disponibles à la commercialisation.

1.1 - LA ZONE DE CAMBAIE

La zone de Cambaie est composée d'un ensemble foncier de 210 000 m². Livrée en 1987, elle accueille aujourd'hui plus d'une centaine d'entreprises. Située en continuité du projet de ville nouvelle de l'Ecocité du TO, elle a vocation à accueillir des activités artisanales et industrielles de production.

Plan de la zone d'activités



1.2 - OBJECTIFS ET CADRE GENERAL

Le présent appel à projet a pour objectif de sélectionner des projets d'implantation d'activités, en fonction de critères précisés ci-après, en vue d'un bail à construction selon la politique tarifaire en vigueur du Territoire de l'Ouest au moment de la conclusion du contrat définitif (hors charges et hors taxes).

Objet de l'appel à projet :

Toute entreprise ou porteur de projet répondant aux critères de sélection, intéressé par l'implantation des activités souhaitées par la Collectivité sur l'une des parcelles proposées, devra faire acte de candidature auprès du TO.

1.3 - LES PARCELLES CONCERNEES

Le présent appel à projet concerne deux parcelles mitoyennes situées 7 Avenue du grand Piton - ZA Cambaie - 97460 Saint Paul, au sein de la zone d'activités économiques de Cambaie.

Il ne sera attribué qu'une seule parcelle par projet.

Parcelle	A	B
Zone d'activités concernée	ZONE DE CAMBAIE	ZONE DE CAMBAIE
Surface totale en m ²	Environ 600	Environ 800
Zonage PLU	U1e	U1e
Coefficient d'emprise au sol maximal	Il n'est pas fixé de règle	Il n'est pas fixé de règle
Hauteur maximale	14 m	14 m
Recul par rapport aux voies	6 m	6 m
Recul par rapport aux limites séparatives	En limite séparative ou au minimum 5m	En limite séparative ou au minimum 5m

Partie 2 - LES PROJETS ATTENDUS

2.1 - LE TYPE DE PROJET ATTENDU

Les parcelles concernées sont situées en secteur U1e, et font partie des espaces destinés à accueillir les constructions et installations à usage d'activités (industrie, artisanat, entrepôt, bureaux, commerce de proximité, services loisirs, etc.) soumis ou non au régime des ICPE pour la protection de l'environnement.

Le souhait du Territoire de l'Ouest est de voir s'implanter sur ce foncier des activités susceptibles de constituer une plus-value au regard du tissu économique local. A ce titre, ces activités devront respecter les critères d'éligibilités prédéfinis ci-dessous.

Activités attendues :

L'objectif du présent appel à candidature pour la collectivité est de parvenir à la mise en œuvre d'un projet proposant :

- Une densification et une économie de foncier,
- La mutualisation de fonctions (parkings, réseaux, transformateur électrique, aire de retournement...) avec optimisation des mobilités internes douces d'accès et de sortie,
- Une homogénéité architecturale et qualitative intégrée à l'environnement,
- Un projet de construction veillant à proposer des solutions avec un faible impact sur l'environnement ou qui utilisent les milieux naturels préexistants (performances énergétiques au-delà de la RT 2012, logique de bâtiment à énergie positive, bilan carbone optimisé, gestion des déchets d'activités, ...)

Dans ce contexte le Territoire de l'Ouest souhaite accueillir sur les tènements décrits, des activités de production agroalimentaire.

Le respect des normes environnementales imposées à ce type d'activités ainsi que le respect du parcours réglementaire seront des motifs de résiliation de la promesse de bail ; notamment dans le contexte des travaux de modernisation et de remise aux normes de la ZA Cambaie.

Le volume à construire devra densifier au maximum le terrain d'assiette et offrir une image architecturale de qualité pour cette zone d'activités, stratégique pour le territoire. Les parkings seront intégrés de manière optimale pour éviter d'être en façade directe et pour optimiser le foncier.

La signalétique des bâtiments et des entreprises devra être prévue dès le stade de la conception du projet en conformité avec la signalétique de la Commune de Saint Paul et de la zone d'activités. Les stationnements pourront être mutualisés pour les véhicules légers et le plan masse proposé devra optimiser tous les flux afin de bien préciser les conditions d'accès et de circulation pour les véhicules légers et poids lourds, les stationnements, les bennes à déchets, les parkings...

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

Attentes relatives au volet architectural et paysager

Les constructions doivent être conçues, implantées et réalisées de sorte qu'elles constituent un ensemble harmonieux ne portant pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les matériaux de construction, les couleurs et les formes doivent adoucir l'impact visuel des bâtiments.

Les constructions doivent tenir compte de la forme de la parcelle, de la végétation, de la topographie et des conditions climatiques.

Lorsque les bâtiments annexes sont apparents depuis l'espace public, ils doivent être en harmonie d'aspect avec le bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture ancienne ou régionale est proscrit.

Les architectures d'expression contemporaine sont recommandées. Elles seront conçues en harmonie avec l'une des typologies architecturales dominantes à proximité de la nouvelle construction. Cette harmonie devra être recherchée dans le respect des volumes environnants.

Aucun climatiseur ou compresseur ne sera visible de la rue et plus généralement, aucun élément ne participant pas de l'architecture.

Les assemblages hétéroclites de matériaux de façade sans rapport avec une logique constructive ou architecturale, de même que les matériaux ou procédés imitant un autre matériau sont à éviter. L'utilisation de la couleur est conseillée. Les tôles ondulées devront être peintes.

2.2 - PRINCIPES D'AMENAGEMENT A PRENDRE EN COMPTE

Cf. règlement du PLU en annexe.

Partie 3 - L'APPEL A PROJETS

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

- Sur le site du TO

3.1 - CONDITIONS DE PARTICIPATION

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

3.2 - REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers devront être remis avant **le 29 août 2025 - 12 heures locales.**

Les dossiers de candidature devront nous parvenir par mail à guichet.entreprises@tco.re, (dont une version modifiable du dossier de candidature et des notes de présentation).

3.3 - COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

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

Le dossier d'appel à projets comporte :

- Le présent cahier des charges ;
- Le dossier de candidature à compléter, dater et signer ;
- Le plan de la zone ;
- L'extrait du règlement du PLU pour la zone U1e.

3.4 - QUESTIONS ET REPONSES

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

3.5 - VISITE DU SITE

Une visite du site est fortement recommandée. Les candidats intéressés peuvent s'y rendre librement.

3.6 - 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 CMAR :

**Chambre de Métiers et de l'Artisanat
Service Economique de l'Antenne Ouest
85, Chaussée Royale - 97460 SAINT-PAUL
Téléphone : (0262) 45 52 52**

3.7 - EVALUATION DES CANDIDATURES

L'analyse des candidatures portera sur :

- La conformité du projet aux souhaits d'implantation du TO ;
- La capacité professionnelle du candidat ;
- La capacité technique et financière à mettre en œuvre le projet ;
- Les résultats d'exploitation attendus (perspectives de commercialisation, d'accueil et de développement de services, typologies d'activités proposées).

⇒ **Analyse des projets :**

La notion primordiale reste l'éligibilité du projet au regard des souhaits d'implantation de la collectivité pour ces lots économiques. Ce critère est éliminatoire et ne fait pas partie de la note finale pondérée.

Les entreprises retenues devront être des entreprises définies au sens communautaire.

⇒ **Une notation des critères suivants permettra le classement des candidatures éligibles :**

- **La viabilité économique du projet** (note sur 40) ;
Adéquation entre les investissements envisagés et le projet proposé
Perspectives de développement sur site et contribution au développement économique de la zone
Maturité du projet (immatriculation, calendrier prévisionnel, financement, ...)
- **Les réponses du projet architectural aux problématiques énergétiques et environnementales** (note sur 30)
(Bâtiment à énergie positive, démarche HQE, matériaux biosourcés, réduction des ilots de chaleur, gestion des déchets d'activité, ...)
- **Le potentiel de création d'emploi** (note sur 20) ;
(Nombre d'emploi prévisionnel au démarrage de l'exploitation et nombre de création d'emploi sur 3 ans en ETP).
- **Le délai de mise en œuvre du projet** (note sur 10)
(Délai phase conception - délai phase réalisation)

La notation est réalisée selon le barème suivant :

Modalités d'analyse de la candidature	Pourcentage de la note maximale du critère
Le candidat a fourni (ou pas) les informations demandées mais, le contenu correspond peu ou pas aux attentes	0
Les informations fournies par le candidat ne correspondent que partiellement aux attentes	50
Les informations fournies par le candidat répondent majoritairement aux attentes	75
Les informations fournies par le candidat répondent parfaitement aux attentes	100

Tout projet ayant obtenu une note finale inférieure à 60/100, ne sera pas être retenu.

3.8 - PRESENTATION DU PROJET - SELECTION DU PROJET

Présentation du projet par le(s) candidat(s) devant un comité de sélection et réponse aux questions du comité.

Le comité émettra un avis définitif sur l'ensemble des projets présentés. Un classement des candidatures éligibles sera établi (*le cas échéant*).

En cas de défaillance du candidat retenu classé 1^{er}, le TO pourra décider de retenir le candidat classé en 2^{ème} position et ainsi de suite jusqu'à épuisement de la liste des candidats éligibles retenus.

Le choix du lauréat sera notifié par courrier recommandé.

Partie 4 - MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DU BAIL A CONSTRUCTION

Le projet sélectionné, donnera lieu à une promesse de bail, qui sera établie sur le temps nécessaire au montage opérationnel du projet d'implantation (autorisations règlementaires et financières) d'une durée de 18 à 24 mois maximum non négociable (à préciser par le candidat dans sa candidature).

La promesse de bail sera assortie d'une indemnité d'immobilisation correspondant à 1 an de loyer (hors taxes et hors charges). Toute promesse de bail ne respectant pas les délais de mise en œuvre donnés par le candidat dans son dossier sera résilié de plein droit par courrier en recommandé.

4.1 - MODALITES 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.

4.2 - 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 bénéficiera d'un droit de priorité afin de pouvoir poursuivre l'occupation du bâtiment dans le cadre d'un bail commercial.

4.3 - MONTANT DU LOYER

Le candidat doit obligatoirement proposer un montant de loyer, toutefois la valeur locative sera renégociée le cas échéant au moment de la conclusion du bail, au regard de l'opération de construction.

4.4 - PROPRIETE DES CONSTRUCTIONS

Conformément au régime des baux à construction, pendant toute la durée du bail, les constructions édifiées ainsi que tous travaux d'aménagements réalisés par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants droits.

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

Partie 5 - INDEMNITES ET RECOURS

5.1 - INDEMNITES

Aucune indemnité et aucun remboursement ne seront alloués aux candidats au titre des dépenses de déplacement, des frais d'étude et d'élaboration des projets, quelle que soit la suite donnée à leur proposition

5.2 - VOIES ET RECOURS

Tribunal administratif de LA REUNION
27, rue Félix Guyon
CS 61107
97404 Saint-Denis Cedex
Téléphone : 02 62 92 43 60
Télécopie : 02 62 92 43 62
Courriel : greffe.ta-st-denis-de-la-reunion@juradm.fr