

COMMUNE DE SAINTE SUZANNE

Adresse : 3, rue du Générale de Gaulle
97441 Sainte Suzanne
Tél : 0262 52 30 02 Fax : 0262 52 23 19

CAHIER DES CHARGES

DELEGATION DU DROIT DE PRIORITE DE LA COMMUNE SUR LA PARCELLE AD 273

APPEL A PROJET



Pôle Aménagement, Développement Et Proximité
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
URBANISME OPERATIONNEL

I. OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation est proposée à différents opérateurs publics ou privés possédant une expérience reconnue dans l'aménagement, la construction et la gestion de logements à la Réunion.

Il s'agit de proposer à la Ville un projet d'aménagement de la parcelle AD 273 (logements + commerces) dans le cadre d'une délégation du droit de priorité de la Commune.

II. LE CONTEXTE

La parcelle AD 273 d'une superficie de 2 518 m² est située sur l'avenue Pierre Mendès France et accueille l'ancienne caserne de gendarmerie.

Suite à la délocalisation de la Caserne de Gendarmerie de Sainte Suzanne vers la ZAC Entrée de Ville, l'Etat a décidé de vendre le site de l'ancienne caserne cadastré dans le cadre de la mobilisation du foncier de l'Etat en faveur du logement.

Par délibération du 23 février 2012 la Ville de Sainte Suzanne a donc décidé d'user de son droit de priorité dans le cadre de l'aliénation de ce bien.

La présente consultation a pour objectif la désignation d'un opérateur pour la délégation de ce droit de priorité pour l'acquisition de ce foncier et la réalisation d'une opération de logements et commerces.

En effet, le droit de priorité peut être délégué dans les formes et les conditions du droit commun des délégations en matière du droit de préemption.

III. LES OBJECTIFS DU PRESENT APPEL A PROJETS

1- Objectifs généraux

L'objectif de cette opération est de permettre le développement de l'habitat résidentiel et intermédiaire, mais pourrait aussi conforter l'offre en matière de logements aidés en prenant en compte :

- Les liaisons urbaines ;
- L'organisation du site par rapport à l'entrée Ouest de l'agglomération centre ;
- Le développement économique et social du secteur ;
- Les formes urbaines par rapport à l'environnement immédiat de l'opération ;
- Les stationnements liés à l'opération.

Pour ce faire, le présent appel à projets a pour objet de demander aux opérateurs publics ayant une expérience dans l'aménagement, la construction et la gestion de logements aidés ou non, de proposer un programme d'aménagement, incluant les **coupes et cellule type, un plan de masse et un bilan prévisionnel de l'opération.**

L'opérateur prendra en compte, dans l'élaboration de sa proposition, les contraintes réglementaires et techniques afférentes.

2- La définition des objectifs

La définition des objectifs pour réaliser une opération d'urbanisme sur le site dépendra de la capacité du site pour accueillir une telle opération. Compte tenu du poids de l'habitat social déjà existant dans l'agglomération-centre, il sera privilégié un habitat libre qu'il soit en accession ou en location. Cependant, un pourcentage de logements aidés pourra être toléré.

La proximité du chef-lieu (Saint Denis) et sa facilité d'accessibilité par la N2 devront être des atouts pour la réussite d'un tel projet.

IV. ETAT ACTUEL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

1- Typologie du bâti

Le site de la Gendarmerie est occupé par trois bâtiments principaux :

- Le bâtiment des services administratifs qui est à rez-de-chaussée et situé le long de la rue du Phare
- Les appartements des gendarmes situés dans un bâtiment à R+1 et qui est en position centrale sur la parcelle
- Le logement du chef de cantonnement qui est lui aussi à R+1 et se situe en mitoyenneté Est de la parcelle AC 213.

2- Descriptif de l'environnement :

Le secteur de Bel Air entrée nord de la ville est essentiellement un quartier résidentiel pavillonnaire avec un bâti construit sous forme de lotissements et en grande majorité en rez-de-chaussée.

De nouvelles constructions ont été édifiées ces dernières années et se présentent sous forme d'opérations d'habitat en R + 1 ou de petits immeubles en R + 2 maximum.

En dehors de ces nouvelles constructions, l'ensemble de ce secteur résidentiel est construit depuis plus de 20 ans et est susceptible de connaître une évolution du bâti dans les années à venir dans une logique de reconstruction de la ville avec un objectif de densification. La Ville a en effet classée la zone en UA grâce à une procédure de modification du POS en 2009, permettant ainsi la densification du secteur.

Un tel objectif nécessitera une réorganisation urbaine du secteur prenant en compte les mesures d'accessibilité su site.

Cette réorganisation accompagnera le développement de l'entrée de ville Nord de Sainte-Suzanne qui a démarré par l'opération de « ZAC Entrée de

Ville » au Nord de la 2x2 voies avec la construction de lots libres, de LLS et d'une médiathèque intercommunale dans la tranche 1. La deuxième partie de cette opération, en cours de réalisation, accueille un programme de logements aidés (LLS, LLTS et PLS) ainsi qu'un lotissement de 47 parcelles à bâtir.

L'extension du collège complètera cette transformation tout en répondant aux besoins du quartier et de Sainte-Suzanne.

3- circulation et stationnement dans le secteur

La circulation du quartier s'organise depuis la N 2002 (Avenue Mendès France) d'Ouest en Est à partir :

- Du chemin de belle Eau
- De la rue Parmentier
- De la rue Blanchet
- De la rue du Phare

Une particularité de ce quartier : la plupart des voies se termine en impasse avec pour conséquence un plan de circulation non adapté aux besoins actuels de desserte du secteur.

La RD 51 (Route de Bagatelle) démarre face au site et constitue un accès majeur de desserte du secteur de Bel Air et Bagatelle.

Le plan doit être revu pour permettre une fluidité des circulations dans le quartier et une transversalité entre la rue du Phare et la ZAC « Entrée de Ville ».

Le plan de circulation qui proposera des solutions pour la desserte du quartier, pour la transversalité Ouest/Est imposera des emplacements réservés au PLU. Ces emplacements seront inscrits dans le Plan Local d'Urbanisme de Sainte Suzanne en cours de révision.

Le stationnement est un problème crucial du quartier vu l'étroitesse des rues qui ne permet pas l'implantation des zones de parkings.

Toutes ces données devront être prises en compte dans le projet d'aménagement du site de la Gendarmerie. Une programmation réfléchie du site peut apporter un début de réponse aux problèmes de stationnement du quartier voire de l'accueil des visiteurs aux abords du Phare de Sainte-Suzanne (Monument Historique).

4- L'activité économique du secteur

L'activité économique du secteur est essentiellement concentrée au carrefour N 2002/D 51(Route de Bagatelle). Elle est actuellement composée de commerces de quartier (épicerie, boulangerie, snack, « bazardiers », restaurant), d'une pharmacie, d'une station-service.

Le développement d'une opération d'aménagement sur le site de la Gendarmerie devra prendre en compte les nouveaux besoins en termes de commerces et de services.

5- Le Phare du Bel Air

Depuis 2012 le phare de Sainte-Suzanne est classé Monument Historique. Ce bâti entraîne des contraintes en termes d'aménagement (rayon de 500 mètres de protection autour du Monument).

Ce bâtiment se situe à moins de 150 mètres du site de la Gendarmerie. Ce site historique qui sera réhabilité devra poser le problème des circulations et du stationnement dans la zone et trouver des solutions compatibles avec ces contraintes (voie d'accès uniquement piétonne par exemple).

L'aménagement du site de la Gendarmerie devra aussi prendre en compte ces contraintes pour permettre une bonne fonctionnalité de l'opération projetée (Habitat, commerces, services).

V. CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Section cadastrale	N° Parcelle	Surface à Aménager (m²)	Nature du terrain
AD	273	2518 m²	Bâtiments à démolir

Règlement de la zone UA/UAr du Plan d'Occupation des Sols modifié le 30 mars 2009

Le Plan Prévisionnel des Risques Naturels approuvé le 26 juin 2015 identifie la parcelle en zone blanche (aléa nul inondation et aléa nul mouvement de terrain).

Cf. documents annexés règlement et cartographie.

VI. LA MAITRISE FONCIERE

La parcelle est aujourd'hui propriété de l'Etat. Elle accueille l'ancienne caserne de gendarmerie composée de plusieurs constructions à usage de bureau et de 5 appartements, qui seront amenés à être démolis dans le futur projet.

Le site se situe dans l'agglomération centre, à proximité du cimetière de Bel Air de Sainte Suzanne et du Phare classé aux monuments historiques depuis 2012.

Ce bien à fait l'objet d'une évaluation des Domaines s'élevant à 600 000€.

Compte tenu du coût lié aux travaux de retrait de matériaux amiantés, une décote de 12 803,55€ est appliquée ramenant ainsi le prix à 587 197€ ;

Il est à préciser que la loi 2013-61 du 18 janvier 2013 a introduit un dispositif de décote opérée sur la valeur vénale des terrains publics mobilisés, pouvant atteindre 100 % pour le logement social.

Cependant, il est rappelé que compte tenu de la présence massive de l'habitat social sur le centre-ville, une opération de logements résidentiels ou intermédiaires sera privilégiée, bien qu'un pourcentage de logements aidés puisse être admis.

VII. VII CALENDRIER PREVISIONNEL

- Consultation des opérateurs : **avril mai juin 2016**
- **Date limite de remise des dossiers : 13 juin 2016**
- Examen des dossiers et choix du projet par la ville : **juin 2016**
- Proposition de délégation du droit de priorité présentée au Conseil Municipal : **juillet 2016**

VIII. CRITERE DE SELECTION DES OFFRES

1- Présentation de la candidature

Il sera joint au dossier pour chaque opérateur :

- Sa dénomination sociale,
- Son capital social,
- Son siège social,
- Ses coordonnées complètes,
- La présentation d'une liste des principales opérations effectuées au cours des trois dernières années, indiquant le montant, la date de livraison des opérations,

2- La notice descriptive du projet (pondération de 80%)

Il devra être joint à leur dossier :

- Une note qui fera état d'une description du projet et des choix opérés ;
- Une note sur les choix architecturaux retenus et l'intégration paysagère du projet ;

- Le programme de construction détaillant le nombre de logement ;
- L'approche environnementale et écologique des produits retenus ;
- Une insertion paysagère du projet en perspective ;
- Un plan de masse indicatif, permettant une bonne perception du projet dans son environnement et son fonctionnement interne ;
- Un bilan prévisionnel de l'opération précisant la charge foncière, le montant des travaux, les honoraires d'études, subventions.

3- le planning prévisionnel (pondération de 20%)

L'opérateur fournira un planning détaillé précisant impérativement les étapes suivantes :

- Acquisition foncière
- Etablissement de l'APS et présentation à la Ville avant dépôt PC ;
- Dépôt du PC
- Dossier de demande de subvention
- Consultation des entreprises de travaux
- Démarrage des travaux
- Date de livraison

Le candidat reste libre d'ajouter à son offre toute pièce qu'il juge nécessaire à une meilleure compréhension du projet proposé.

IX. Modalités des remises des offres

Toutes les offres seront à déposer sous format papier sous pli cacheté portant les mentions : « NE PAS OUVRIR – Dossier d'APPEL A PROJETS Parcelle AD 273 » à l'adresse suivante :

Monsieur Le Maire de Sainte Suzanne
Mairie de Sainte Suzanne
Adresse : 3, rue de Général de Gaulle
BP 511
97441 SAINTE SUZANNE

Tél : 0262 52 30 02 Fax : 0262 52 14 13

**Les propositions seront transmises au plus tard
Le 13 juin 2016 à 12h00 locale.**

Documents annexes

- Plan d'Occupation des Sols modifié le 30 mars 2009
- Plan Prévisionnel des Risques Naturels du 26 juin 2015
- Règlement du Pos
- Plan Cadastral
- Photos du site

Les renseignements complémentaires

Les demandes d'informations seront formulées à d'adresse ci-dessous :

M. Le Maire de Sainte Suzanne
Mairie de Sainte Suzanne
Direction de l'Aménagement du Territoire
Adresse : 3, rue de Général de Gaulle
97441 SAINTE SUZANNE
Tél : 0262 52 30 02 Fax : 0262 52 14 13
dacv@ville-saintesuzanne.re
m.erika@ville-saintesuzanne.re