APPEL A PROJET

POUR LA REALISATION D'UNE HALLE COMMERCIALE ET D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS SUR 5564 M² DE TERRAIN DANS LE QUARTIER MULSANT A ROANNE

NOTICE DE PRESENTATION

COMMUNE DE ROANNE – LOIRE (42)

MAI 2018

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

LE JEUDI 28 JUIN A 12H00

SOMMAIRE

A- CONTEXTE ____ **3**

B- CADRE CONVENTIONNEL ____ **4**

C- PRESENTATION du FONCIER ____ **4**

1. Localisation ____ 4
2. Caractéristique du terrain ____ 5
3. Règles d'urbanisme ____ 6

D- OBJECTIFS DU PROJET ____ **7**

1- Mixité de programmes ____ 7
2- Principes d'implantation ____ 8
3- Qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet ____ 9
4- Performance énergétique du projet ____ 9
5- Diversité de logements ____ 9
6- Stationnement ____ 9

E- LA VENTE DU FONCIER ____ **9**

1- Conditions suspensives de l'avant contrat de vente ____ 9
2- Conditions de la cession ____ 9

F- planning previsionnel ____ **10**

G- liste des annexes ____ **10**

A- CONTEXTE

Roanne bouge et se modernise ! Dans notre Ville, ce slogan est chaque jour mis en œuvre pour rendre notre Cité plus dynamique et plus attractive sur le plan économique et démographique.

D'ici 2020, plus de 1 800 emplois seront créés sur Roanne et les communes alentours. L'implantation de nouvelles entreprises et le développement endogène participent à cette nouvelle dynamique économique.
Depuis 2014, d'importants projets de renouvellement urbain ont été réalisés afin de moderniser Roanne.

Ainsi en cœur de Ville, un îlot de 2ha sera démoli dans les prochains mois pour laisser place à un "nouveau quartier" composé d'un espace commercial de 10 000m² environ, d'une résidence séniors de 120 appartements, de 80 logements, d'un hôtel de 50 à 60 chambres. Un important projet de réappropriation des Bords de Loire est également en cours de réalisation. Outre l'intérêt touristique et la nette amélioration du cadre de vie, cette opération d'envergure permettra de requalifier l'une des principales entrées de Roanne.

Les faubourgs ne sont pas en reste puisque dans plusieurs endroits de la Ville, des démolitions d'habitat ancien sont réalisées.

En ce qui concerne plus particulièrement le faubourg Mulsant, objet du présent appel à projet, on peut noter la réalisation du Jardin des Senteurs et l'ouverture d'une crèche en 2017, la construction en cours d'un ensemble immobilier comprenant une maison médicale, une pharmacie, une résidence séniors et des logements en cours. La modernisation du quartier se traduit également par la réfection complète de la rue Mulsant (2017) et la création d'un Centre Médico Psycho Pédagogique abritant une architecture résolument moderne (livraison 2019).

Roanne a été retenue par le Gouvernement au titre du dispositif national Cœur de Ville afin de disposer des moyens nécessaires pour renforcer ses fonctions de centralité et notamment le commerce de proximité.

Il est également à noter que les documents d'urbanisme en cours interdisent tout développement commercial de périphérie au profit de la Ville Centre (Roanne).

La commune de Roanne fait partie d'un bassin de vie de plus de 200 000 habitants. Elle est traversée par la Loire et est située à équidistance de Saint-Etienne et de Lyon (85km). Cette commune urbaine compte environ 36 000 habitants avec une densité de 2 338 habitants au km².

Le périmètre du projet concerné est constitué de plusieurs parcelles pour la plupart bâties. La quasi-totalité de l'assiette foncière nécessaire à la réalisation du projet est sous maîtrise foncière publique (à l'exception d'un bien prochainement acquis).

La démolition des bâtiments par l'EPORA est envisagée à compter du 1er semestre 2018 avec une livraison du foncier nu prévue pour la fin d'année 2018. Cette phase sera suivie d'une dépollution du site à un niveau conforme au projet (ancienne station-service).

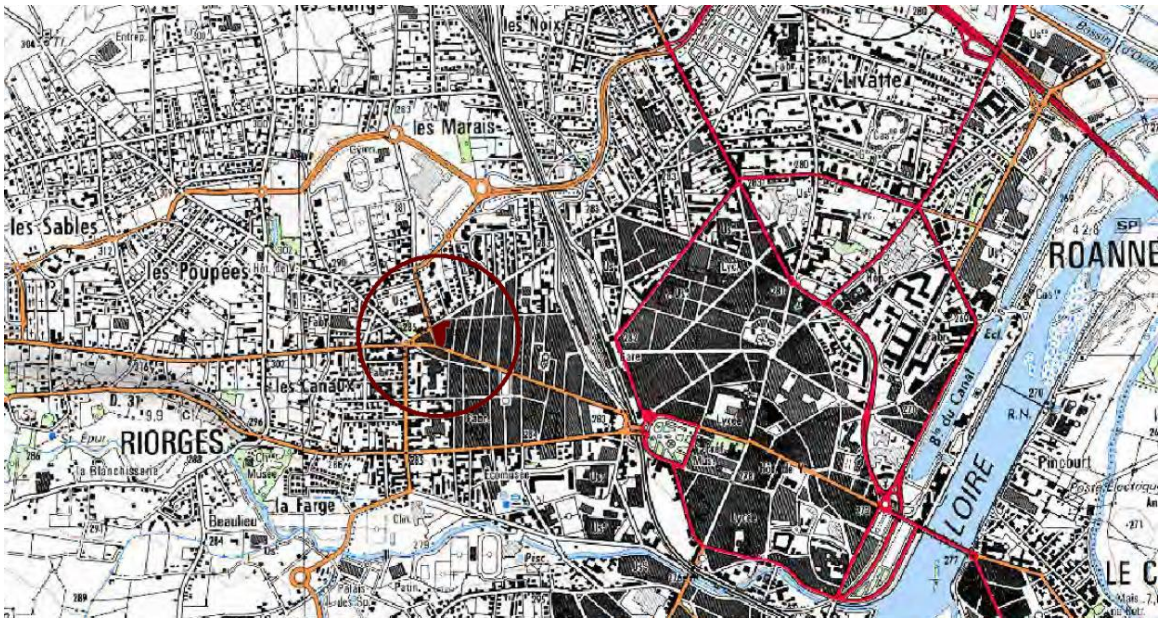
B- CADRE CONVENTIONNEL

L'EPORA et la Commune de Roanne ont signé en 2012 une convention opérationnelle visant à acquérir, porter et traiter les fonciers permettant la réalisation future de ce projet. EPORA et la Ville cèderont le foncier acquis au terme de son intervention (après travaux de démolition/dépollution du site prévu en 2018/2019).

C- PRESENTATION DU FONCIER

Le foncier, objet de la consultation, présente une superficie d'environ 5 823 m².

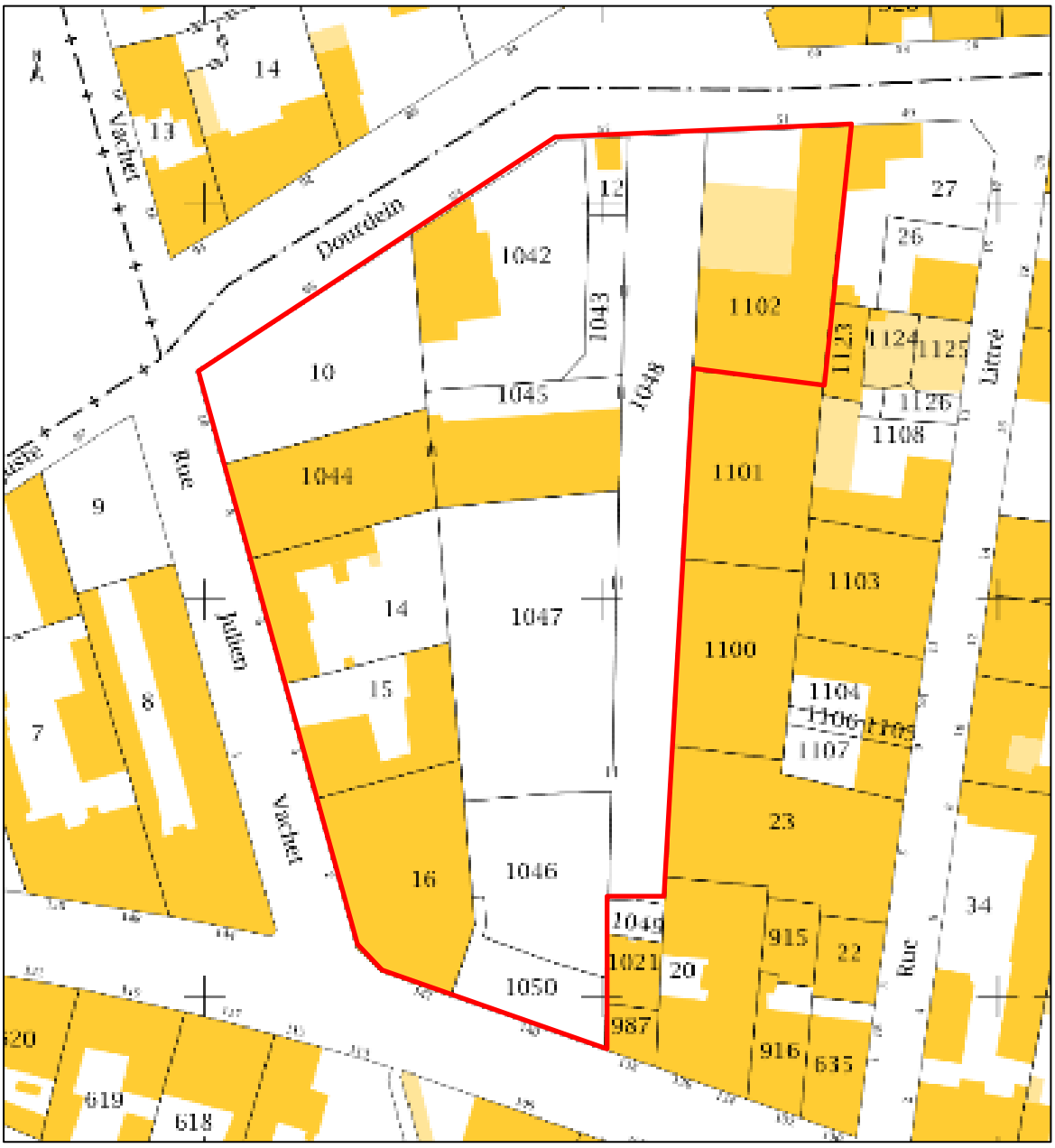
1. Localisation



Le site se situe à l'ouest de la commune de Roanne, entre les rues Julien Vachet, Dourdein et Mulsant.

Ce site situé à l'ouest de la commune est particulièrement bien desservi par la rue Mulsant qui irrigue la commune d'Ouest en Est et se trouve à proximité de la Gare de Roanne et de la commune de Riorges, limitrophe.

2. Caractéristique du terrain



Les règles et caractéristiques applicables aux terrains, présentées ci-après, sont celles applicables au jour de la publication du présent appel à projet, et ne sont pas exhaustives.

Parcelles concernées par l'appel à projet (propriétés de l'EPORA/commune) :
AX 10-12-14-15-16-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1050-1102

Superficie : 5564 m²

Les parcelles AX 1042-12-1044-1045-14-15-16 sont à ce jour bâties mais feront l'objet d'une démolition par le biais de l'EPORA pour le compte de la commune.

Le tènement est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires.

3. Règles d'urbanisme

L'intégralité du PLU, approuvé en décembre 2016 est disponible en annexe. A noter que le PLU est actuellement en cours de modification.

Le site est classé en zones UB et UBz, correspondant au tissu de faubourg de la commune.

Le secteur UBz correspondant aux Zones d'Aménagement Commerciales (ZACO) sur les faubourgs Mulsant et Clermont, et le centre-ville, permet de conforter l'attractivité commerciale sur la rue Mulsant notamment.

La zone UBz permettra l'implantation privilégiée des commerces et/ou services à proposer sur le projet. Les commerces de moins de 200m² sont autorisés en zone UB.

✓ Implantation

Suivant les dispositions énoncées dans le règlement du PLU, les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies ou en retrait de 4m minimum (ou en s'implantant en intégration avec les constructions attenantes).

L'implantation en limite séparative est possible, ou avec un retrait de 3 m minimum.

✓ Hauteur

La hauteur des constructions est de 23m maximum au faîtage.

✓ Dispositions liées au stationnement véhicules motorisés

Dans le cadre d'une construction neuve, il sera demandé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement jusqu'aux T2 et 1.5 à partir du T3.

- pour les surfaces commerciales à partir de 100 m² de surface de vente, 1 place pour 50 m² de surface de vente et réserves.

- pour les restaurants, 1 place pour 20 m² de salle de restauration.

NB : Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur à l'usage du public doit comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées pour les personnes handicapées et être réservées à leur usage.

✓ Dispositions liées au stationnement vélos

Pour toute construction nouvelle à usage collectif, il sera demandé un emplacement (extérieur ou intérieur) ou un local dédié au stationnement vélo et indépendant de locaux annexes dédiés à d'autres usages :

- pour les immeubles d'habitation collective, 1 place pour 3 logements.

- pour les immeubles de bureaux ou de services et pour les immeubles d'activités, 1 place pour 50 m2 de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public.

4. Fiscalité

Les taux de la Taxe d'aménagement sont de 2 % pour la Commune, et 2,5 % pour le Département.

D- OBJECTIFS DU PROJET

Le projet devra répondre aux objectifs de la commune dans la création d'un programme mixte, alliant habitat et commerces/services au cœur du quartier Mulsant.

Proposer un programme mixte sur le quartier devra permettre de :

- D'organiser et de redynamiser la structure commerciale du quartier, et offrir une offre de stationnement adaptée.

- Participer au renouvellement du parc de logements vieillissant par la mise en place d'une offre diversifiée de logements.

- Proposer une diversité de logements adaptée au parcours résidentiel de la population.

1- Mixité de programmes

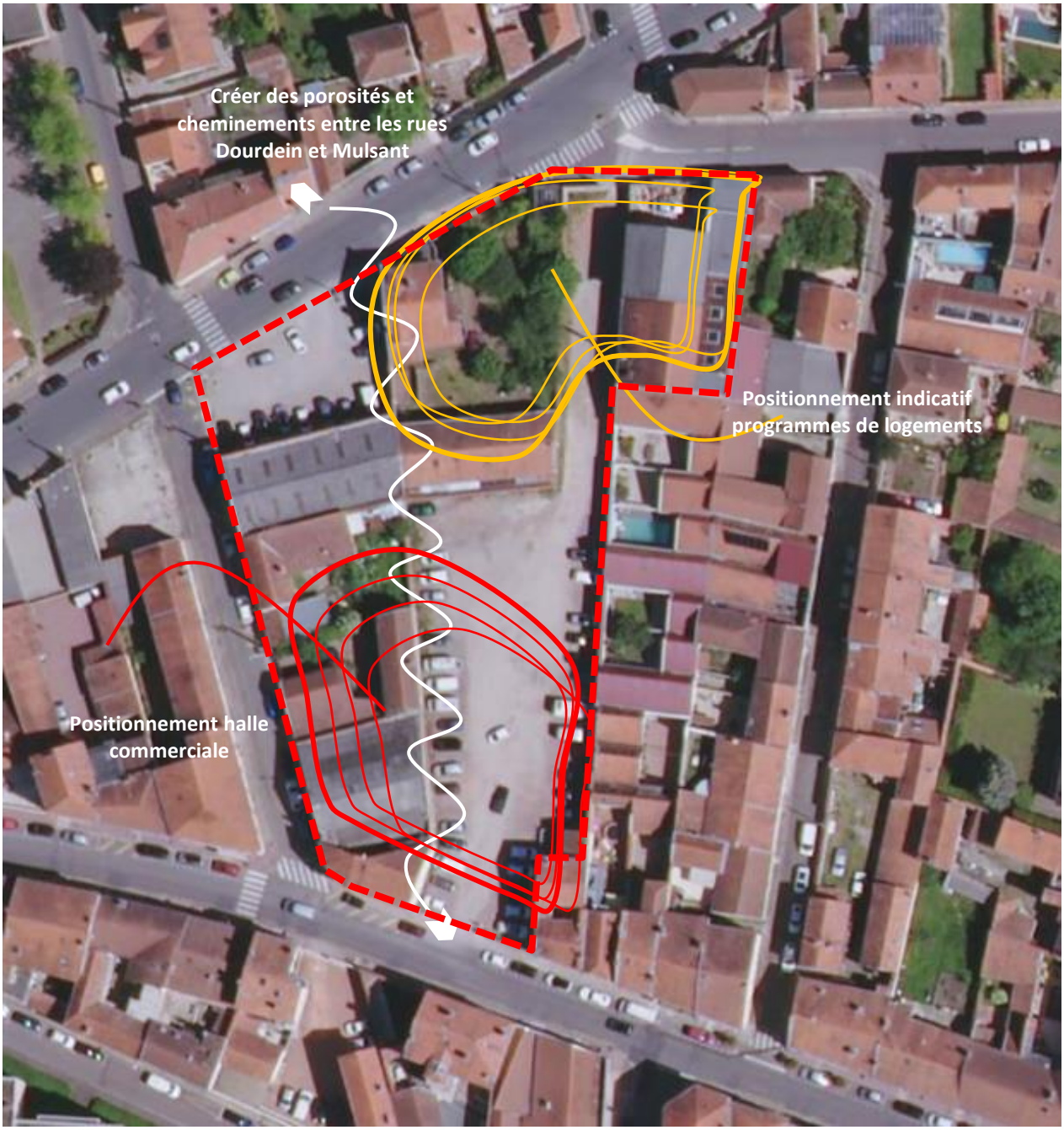
Le projet s'inscrit dans un projet global de restructuration urbain de l'Îlot Mulsant/Vachet/Dourdein. Il prévoit la reconfiguration de cet îlot par :

- la création d'une halle commerciale d'environ 600 à 800 m² pouvant aller jusqu'à 2 200 m², et permettant d'accueillir des commerces alimentaires. La programmation sera affinée en fonction des besoins et dynamiques du marché (une étude de potentiel commercial effectuée par la CCI LYON METROPOLE Saint-Etienne Roanne sera mise à disposition).

- un programme d'une trentaine de logements de formes collectives et mixtes.

Le projet devra prendre en compte les besoins de stationnement liés au programme de logements mais également les besoins permettant d'assurer le bon fonctionnement des commerces (stationnement, accès livraison etc.)

2- Principes d'implantation



La halle commerciale devra être implantée en lien avec la rue Mulsant, tout en s'insérant en cohérence avec le programme de logements qui sera développé en lien avec la rue Dourdein (1 ou plusieurs bâtiments de logements suivant composition proposée). Des liens devront être réfléchis entre les rues Mulsant et Dourdein, permettant de créer des cheminements piétons, voies d'accès, desserte etc.

3- Qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet

Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et fonctionnelle du projet ainsi qu'à son insertion dans le contexte urbain.

4- Performance énergétique du projet

Le projet devra respecter a minima l'ensemble des normes en vigueur. La performance énergétique sera recherchée et se conformera à minima à la Règlementation Thermique 2012 (labels BBC recherchés).

5- Diversité de logements

Le projet devra proposer une diversité de logements et de produits permettant de répondre aux parcours résidentiels de la population, en laissant la possibilité de programmer des logements classiques, à vocation sociale, ou encore intergénérationnels (résidences de services,…).

6- Stationnement

L'ensemble du stationnement nécessaire au bon fonctionnement du programme sera implanté sur le terrain d'assiette du projet. Les règles d'urbanisme précisent les dispositions à respecter pour le projet. (cf point 3.).

E- LA VENTE DU FONCIER

Les conditions et modalités de la vente par l'EPORA et la Ville de Roanne propriétaire d'une partie du foncier, au porteur de projet sont les suivantes:

Signature d'un avant-contrat de vente sous conditions suspensives dans un délai de 90 jours à compter de la désignation du lauréat pour l'acquisition des terrains, le tout sous réserve d'un accord des parties sur le prix de vente.

1- Conditions suspensives de l'avant contrat de vente

- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et délai de retrait.
- Obtention des financements nécessaires au projet.

Toute autre condition suspensive devra faire l'objet d'un accord préalable entre les parties.

2- Conditions de la cession

L'avant contrat sera signé entre le porteur du projet lauréat, l'EPORA et la commune dans la mesure ou un accord sur les conditions de la vente et notamment sur le prix seront actés.

3- Modalités de paiement

- 10% à la signature de l'avant contrat sous conditions suspensives.
- Le solde à la signature de l'acte authentique après réalisation des conditions suspensives.

Caution bancaire pour garantir le paiement du solde du prix à produire à la signature de l'avant contrat de cession sous conditions suspensives.

Frais d'acquisition à la charge de l'acquéreur.

F- PLANNING PREVISIONNEL

- ***Publication de l'appel à candidature :***
  Lundi 14 mai 2018
- ***Remise des candidatures :***
  Jeudi 28 juin 2018
- ***Analyse des candidatures et notifications des décisions aux groupements :***
  Juillet 2018
- ***Remise des offres :***
  Entre 90 jours à 120 jours à compter de la notification des candidatures (prévisionnel novembre 2018)
- ***Phase de discussion et de négociation :***
  à compter de la réception des offres jusqu'à fin 2018
- ***Choix du lauréat :***
  au plus tard fin 2018
- ***Signature de l'avant contrat de vente :***
  90 jours à compter de la notification du lauréat

Les échéances ci-dessus sont données à titre indicatif et les jours s'entendent en jours calendaires.

G- LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Photographies du site.

Annexe 2 : Plan Local d'Urbanisme et dispositions réglementaires.