



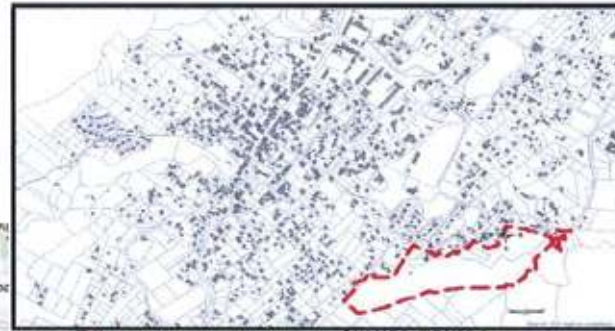
ZAC ROLAND GARROS

Commune de Cilaos

Appel à projets pour l'acquisition d'un ilot
dans la ZAC Roland Garros

Date et heure limites de réception des dossiers :
mercredi 26 octobre 2022 à 12H00





1. Localisation du projet

D'une superficie de près de 6,7 hectares, la Zone d'Aménagement Concertée « Roland Garros » est située sur la Commune de Cilaos à environ 1 230 m d'altitude. Elle se situe dans la continuité urbaine du centre-ville de Cilaos.

Le site de la ZAC est bordé par :

- ✓ **au Nord** : le quartier des Trois Mares, secteur urbanisé peu dense, essentiellement occupé par des maisons individuelles,
- ✓ **à l'Est** : une zone plus boisée et peu construite, en bordure de rempart,
- ✓ **à l'Ouest** : une pente boisée, dévalant jusqu'au quartier du Brûlé Marron, implanté 60 mètres plus bas,
- ✓ **au Sud** : le rempart du Bras de Benjoin, de pente moins abrupte à son sommet qui finit à-pic au fond du lit de la rivière.

II. Présentation de la ZAC Roland Garros

Par délibération du conseil municipal en date du 20 juin 1996, la Commune de Cilaos a confié l'aménagement et l'équipement de la ZAC Roland Garros à la SEMADER par le biais d'un Contrat de Concession d'Aménagement. Les missions confiées à la SEMADER sont :

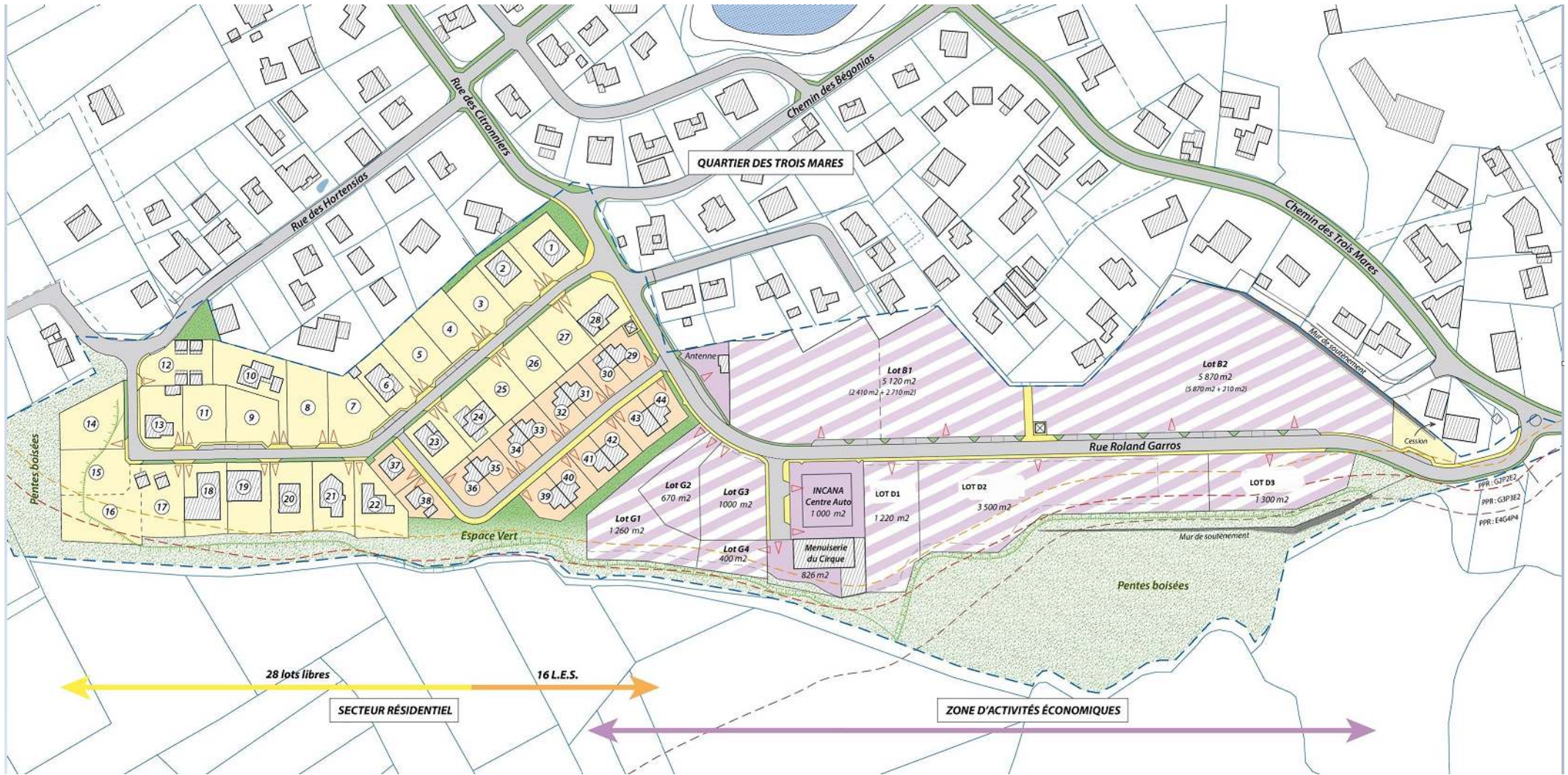
- ✓ L'acquisition du foncier à l'amiable ou par voie d'expropriation,
- ✓ La réalisation des études et des équipements secondaires de la zone, tel que définis dans le plan d'aménagement,
- ✓ La tenue et la mise à jour des documents administratifs, financiers et comptables de l'opération,
- ✓ Le suivi de la commercialisation

Les ambitions du projet :

- ✓ L'accueil et le regroupement des entreprises cilaosiennes, artisanales ou industrielles, sur un site facilement accessible et aménagé en fonction de leurs besoins ;
- ✓ La délocalisation des activités commerciales non touristiques, implantées dans le centre-ville et perturbant la quiétude du bourg ;
- ✓ La mise à disposition de parcelles viabilisées à vocation résidentielle, dans un environnement de qualité, correspondant à la demande sur Cilaos.

Le programme de cette ZAC :

- ✓ Lots libres en cours de commercialisation
- ✓ 16 LES G
- ✓ 20 000 m² de foncier à vocation d'activité
- ✓ Espaces verts et aménagement de voie piétonne



III. *Descriptif des îlots à céder*

Les travaux d'aménagement ont été réalisés et des reprises (éclairage public, coffrets) feront l'objet d'une intervention courant 2022. La commercialisation étant en voie d'achèvement, il reste à ce jour un seul îlot que la SEMADER souhaite valoriser dans le cadre de cet appel à projet : le lot B2.

Le candidat proposera un projet portant sur ce lot.

Il est demandé à tous les candidats d'effectuer obligatoirement et préalablement à toute réponse une visite de site pour bien appréhender le site, le contexte urbain existant, la topographie. L'absence de visite ne sera pas un élément de rejet de la candidature.

Les prix de cession au m² sont actés par délibération, **et ne feront donc pas l'objet de négociation.**

La grille des prix est la suivante :

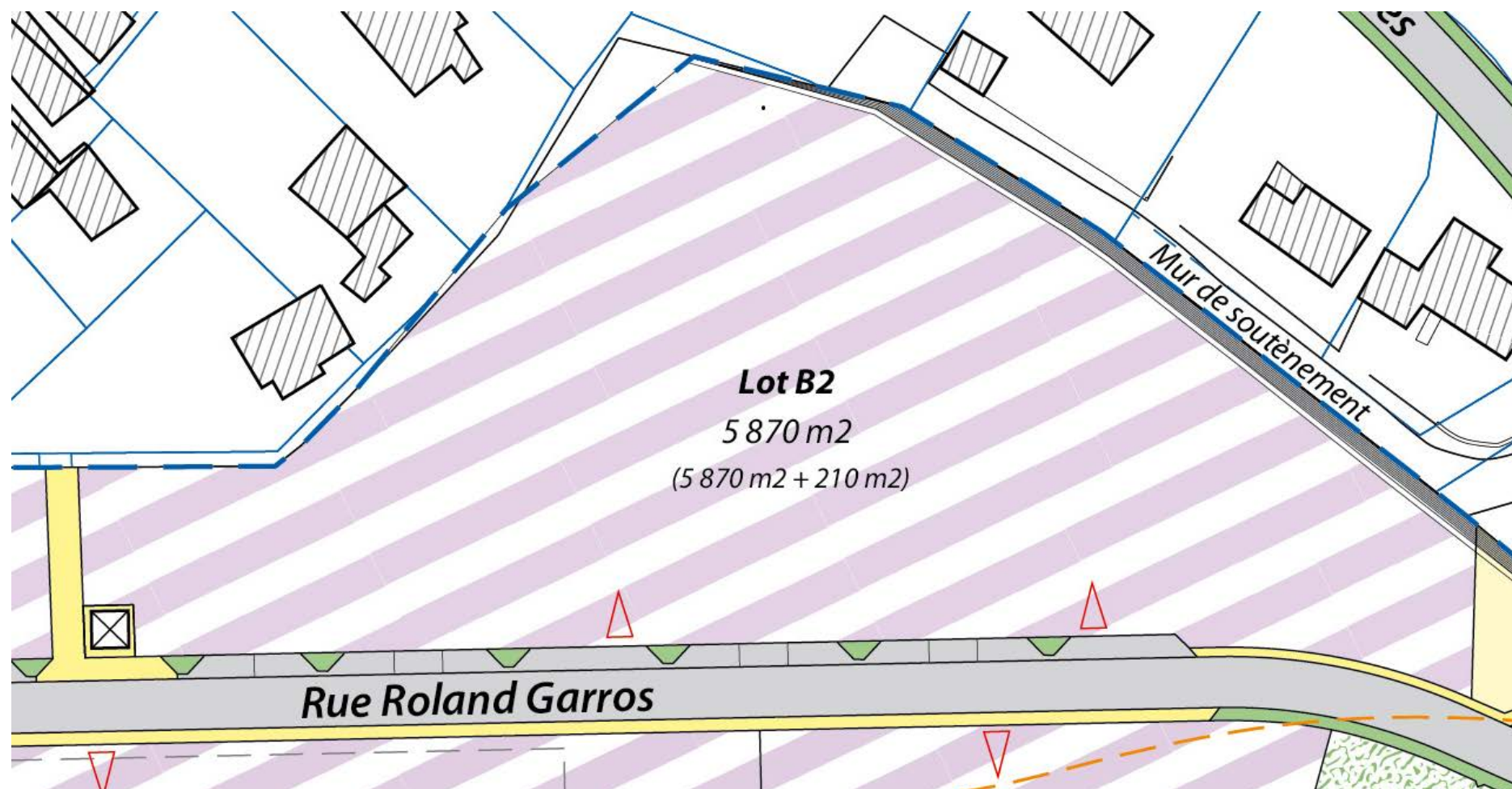
- ✓ 115€ HT/m² constructible
- ✓ 10 €HT/m² aléa moyen
- ✓ 5 € HT/m² en aléa fort.

a) L'îlot B2

Cet îlot d'une contenance parcellaire de 5 870 m² est entièrement constructible (cf PPR). La surface est vendue dans son intégralité. Cette parcelle est en zone AUb2 à vocation économique selon le PLU en vigueur dont la réglementation applicable est précisée en annexe 1. Il est souhaité un projet complexe de restauration et de bowling ou toute autre activité de loisirs. L'objectif étant de diversifier l'offre d'activités nocturnes sur la commune de Cilaos

Le plan de bornage de la parcelle est joint en annexe 5.

Le prix de cession est de 675 050 € HT – 729 530.35 € TTC.



IV. Règlement de l'appel à projets et conditions de participation

A. Règles relatives à la participation

Objet :

L'objet retenu pour l'appel à projets

- ✓ Pour le lot B2 : Un projet complexe de restauration et/ou de bowling ou toute autre activité de loisirs.

Il n'est pas prévu de subdivision de ce lot.

L'objectif est de sélectionner des porteurs de projet en vue de la cession.

Il est précisé que la sélection d'un candidat n'emporte pas obligation de vente.

Conditions de participation :

La consultation est ouverte à toute personne physique ou morale.

Le candidat devra fournir :

- ✓ Une fiche de candidature (modèle à compléter)
- ✓ Un mémoire de présentation du projet

Les dossiers seront à envoyer de préférence par mail au format PDF à l'adresse aurelie.rigal@semader.fr, ou à défaut au format papier à l'adresse ci-dessous :

SEMADER
A l'attention d'Aurélie RIGAL
52 route des Sables
97427 L'Etang-Salé

Procédure :

Une fois les projets remis, la SEMADER procèdera selon les étapes suivantes :

- ✓ Vérification des pièces du dossier : tout dossier incomplet pourra être rejeté ;
- ✓ Validation des candidatures : La SEMADER pourra décider de rejeter une candidature si elle estime que le candidat n'est pas en capacité (financière, légale, ou autre) de mener à bien le projet.
- ✓ Notation des projets : Les projets feront l'objet d'une notation selon les critères détaillés ci-après. Sera retenu le candidat ayant obtenu la note la plus élevée.

La validation des candidatures et la notation seront présentés aux représentants de la ville de CILAOS et de la CIVIS.

La notation se fera selon le barème suivant :

- ✓ 0 : Pas de réponse
- ✓ 2,5 : Insuffisant
- ✓ 5 : Moyennement satisfaisant
- ✓ 7,5 : Satisfaisant
- ✓ 10 : Très satisfaisant

Calendrier prévisionnel :

- ✓ 26 octobre 2022 : remise des offres
- ✓ Novembre 2022 : analyse des dossiers remis
- ✓ Mi-novembre 2022 : commission d'attribution du projet
- ✓ Décembre 2022 : établissement d'un compromis de cession du lot B2

B. Critères de notation

1 - Critère délai (30% de la note) :

Le candidat devra préciser les délais de réalisation de cette cession.

2- Critère technique (70% de la note) :

Ces éléments devront être détaillés dans le mémoire de présentation :

- ✓ **Qualité et intérêt du projet** : activité développée proposant soit un projet complexe de restauration et/ou de bowling ou toute autre activité de loisirs, cohérence avec les autres activités existantes sur la commune et dans la ZAC Roland Garros, insertion dans le tissu environnant (35% de la note).
- ✓ **Intérêt économique** : activité existante/développement/relocalisation..., nombre d'emplois délocalisés ou créés, qualité des emplois créés (CDI, CDD, niveaux de qualifications...), capacité du projet à contribuer à l'essor de la zone d'activité et de la ville de Cilaos, retombées pour le tissu économique local (partenariats, ...) (35% de la note).

Annexes

1- PLU en vigueur pour la ZAC Roland Garros

2- PLU ZAC Roland Garros

Zonage	Constructions autorisés	Superficie minimale de terrain Emprise au sol / COS	Implantation des constructions	Hauteur des constructions	Obligation espaces verts et aires de stationnement
Secteur AUb	<ul style="list-style-type: none"> - Interdits : Bâtiments à usage industriel / à usage exclusif d'entrepôt / Agricoles / Accueils campeurs - Admises : habitat / construction à usage d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de superficie minimale - Emprise au sol : 50 % 	<ul style="list-style-type: none"> - / voies : à l'alignement ou retrait de 3m - / limites latérales : sur une seule limite ou sur les deux limites si parcelle < 20m de large. Sinon retrait de 3 m - / fond : à l'alignement ou retrait de 3 m (PLU ARTICLE Ua indice 7.2) - Distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière de 4 m (PLU ARTICLE AU indice 8) <i>Précision CCCT Annexe 3-CPAU :</i> - / voies : <i>retrait de 3m obligatoire</i> - / limites latérales : <i>sur une seule limites</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - 7 m à l'égout ou acrotère - 11 m au faîtage <i>Précision CCCT Annexe 3-CPAU :</i> - <i>6 m à l'égout ou acrotère</i> - <i>9 m au faîtage</i> - <i>R+1 maxi</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - 40 % de l'unité foncière en espaces vert (possible parking enherbés) - Surf stationnement Habitation : 1,5 places de stationnement - Surf stationnement commerces, services et bureaux : 50 % de la SHON - Surface de stationnement pour les RPA : 1 place / logement
Secteur AUb1	<ul style="list-style-type: none"> - Interdits : Bâtiments à usage industriel / à usage exclusif d'entrepôt / Agricoles / Accueils campeurs - Admises : habitat / construction à usage d'activités 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de superficie minimale - Emprise au sol : 60 % 	<ul style="list-style-type: none"> - / voies : à l'alignement ou retrait de 3m - / limites latérales : sur une seule limites ou sur les deux limites si parcelle < 20m de large. Sinon retrait de 3 m - / fond : retrait de 3 m - Distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière de 4 m 	<ul style="list-style-type: none"> - 9 m à l'égout ou acrotère - 12 m au faîtage - Exception pour les antennes téléphones 	<ul style="list-style-type: none"> - 40 % de l'unité foncière en espaces vert (possible parking enherbés) - Surf stationnement Habitation : 1,5 places de stationnement - Surf stationnement commerces, services et bureaux : 50 % de la SHON - Surface de stationnement pour les RPA : 1 place / logement

Secteur Aub2	<ul style="list-style-type: none"> - Interdits : Agricoles / Accueils campeurs Admis - Habitat - Construction à usage d'activités - Bâtiments à usage industriel - Bâtiments à usage exclusif d'entrepôt 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas de superficie minimale - Emprise au sol : 70 % 	<ul style="list-style-type: none"> - / voies : à l'alignement ou retrait de 3m - / limites latérales : sur une seule limites ou sur les deux limites si parcelle < 20m de large Sinon retrait de 3 m - / fond : retrait de 3 m - Distance entre deux bâtiments sur une même unité foncière de 4 m 	<ul style="list-style-type: none"> - 7 m à l'égout ou acrotère - 11 m au faîtage - 14 m au faîtage pour Equipements sportifs 	<ul style="list-style-type: none"> - 30 % de l'unité foncière en espaces vert (possible parking enherbés) - Surface de stationnement pour les commerces, services et bureaux : 40 % de la SHON
-------------------------	--	---	--	---	--

3- PPR

4- Cahier des prescriptions architecturales et paysagères approuvé en novembre 2011 / Projet du CPAUPE en cours de modification

5- Plan géomètre

6- Fiche de candidature à remettre au moment de l'offre