

Brignais, le 5 juillet 2021

CAHIER DES CHARGES

CESSION DU SITE « MAISON RUE DE L'INDUSTRIE » A
BRIGNAIS

CONTEXTE

La présente cession est conduite par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon (CCVG) et la ville de Brignais sur les parcelles situées sur la commune de Brignais et cadastrées ci-après :

- Section BA numéro 02 pour une surface de 759 m²,
- Section BA numéro 04 pour une surface de 566 m²,

Soit un total de 1 325 m².

**Communauté de Communes de
la Vallée du Garon**

Parc d'activités de Sacuny
262 rue Barthélémy Thimonnier
69530 Brignais

Tél. 04 72 31 78 72
contact@cc-valleedugaron.fr

1 - OBJET

Le présent cahier des charges a pour objet d'encadrer la cession des fonciers précités à un ou plusieurs porteurs de projet.

Les porteurs du projet achèteront le foncier à la commune de Brignais. Le cahier des charges détermine les conditions générales de cession et, plus particulièrement, les critères de sélections permettant de définir l'offre la plus adaptée à ce tènement.

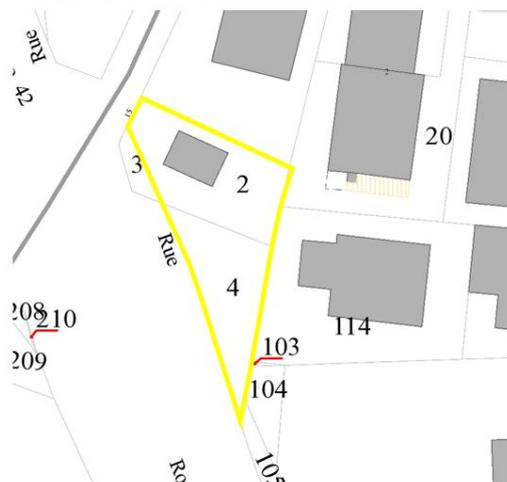
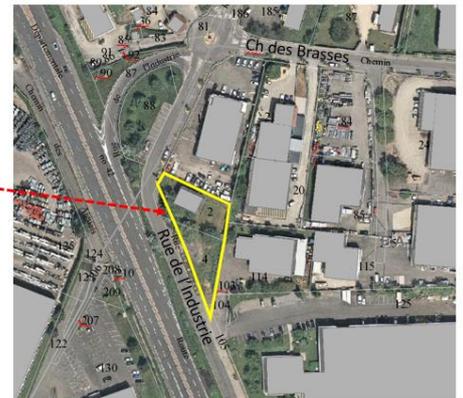
2 - PRESENTATION DU FONCIER

Ce bien est localisé dans la zone d'activités dite « des Vallières » au Sud-Est de la Commune de Brignais en parallèle de la RD 42 à l'ouest, échangeur de l'A450. Situé au n° 13 de la rue de l'Industrie, ce bien est composé d'une maison construite au milieu des années 70, maison à destination d'habitation.

Le foncier, support de la construction, est constitué des parcelles cadastrées BA02 et BA04, pour une contenance globale de 1325 m² (estimation cadastrale). Le bien se compose d'un bâtiment à usage d'habitation, comprenant une surface au sol de 150 m²

Localisé en vitrine interface avec le CD42 (sortie A450) et la zone des Vallières, le projet devra proposer un **traitement architectural qualitatif** et mettre en œuvre les solutions innovantes répondants aux enjeux durables et à sa meilleure insertion dans son environnement proche.

Plan de localisation de la parcelle



Unité foncière : parcelles cadastrées BA 02 et BA 04

Contenance : 1325 m²

Même si cette construction est à destination d'habitation aujourd'hui, elle est située dans la zone d'activités économiques des Vallières. La Commune de Brignais en partenariat avec la Communauté de Communes entend céder ce bien pour un projet économique et non pour un maintien dans cette destination initiale.

En conséquence, la vente sera, à minima, conditionnée par l'obtention d'une autorisation d'urbanisme pour un changement de destination ou d'un permis de démolir.

Rappel des objectifs du schéma d'accueil des entreprises de la zone des Vallières :

La reconversion de ce terrain entre dans le cadre d'une réflexion globale en faveur de l'amélioration de la qualité du secteur des Vallières, et de requalification des parcs

Objectifs	<i>Attirer des activités appartenant à la sphère métropolitaine et activités à valeur ajoutée Maintien et développement des grandes entreprises pourvoyeuses d'emplois Engager un processus de requalification</i>
Potentiel de développement	<i>Reconquête du bâti vieillissant et l'habitat (acquisition, préemption ou accompagnement d'opérations privées) pour développer une offre plus dense Distinguer le secteur de la gare et les bords de RD et l'arrière de la zone compte tenu de la taille du site</i>
Offre foncière	Offre compacte
Offre immobilière	<i>Proximité gare et en vitrine : hôtels d'entreprises, bureaux, services mutualisés aux entreprises, TPE/PME,</i>

d'activités. Ce projet s'inscrit en cohérence avec le Schéma d'accueil des entreprises validé par la Communauté de Communes de la Vallée du Garon pour la période 2014 – 2020 et le futur schéma de développement économique en cours de validation 2021-2026.

Réglementation PLU en vigueur

Le document d'urbanisme en vigueur est le PLU de Brignais approuvé le 13 février 2020. (Consultation sur le site internet de la ville de Brignais)

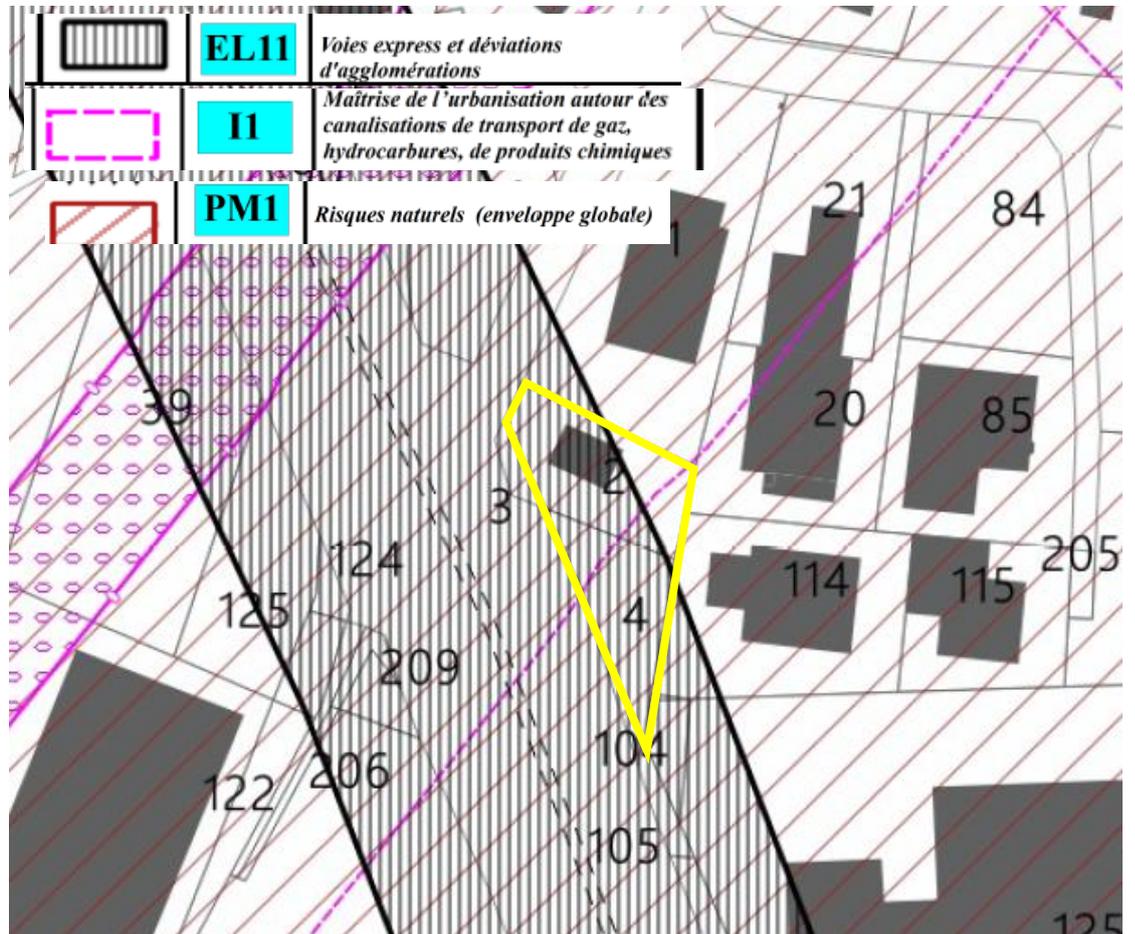
Les terrains supports de cette construction sont classés en zone U (urbaine) du PLU intitulée « Zones industrielles » (cf règlement du PLU sur le PLU).

Informations règlementaires

L'unité foncière est également concernée par les contraintes listées ci-dessous (cf plans ci-dessous) :

- Servitudes d'Utilité Publique (SUP) :
 - o EL11 – servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes aux voies express et des déviations d'agglomération
 - o I1 - Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation en raison des dangers et des inconvénients présentés par les canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.
 - o PM 1 : Risques naturels – terrain concernée par le risque d'inondation au regard du PPRNi (zone bleue et zone blanche) (cf règlement en pièce jointe)
- Terrain situé dans le périmètre affecté par le bruit (voie bruyante de catégorie 2)
- Terrain desservi par un réseau d'assainissement unitaire : les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle

Extrait du PLU sur les contraintes d'aménagement



3 - OBJECTIFS DU PROJET

Dans le contexte de rareté foncière que connaît le secteur, la Communauté de Communes de la Vallée du Garon a précisé, dans le cadre de son Schéma d'Accueil des Entreprises adopté par une délibération en date du 16 septembre 2014, plusieurs objectifs permettant le renouvellement urbain sur les zones d'activités existantes :

- rationaliser l'organisation parcellaire et le maillage viaire existant,
- revaloriser leur image, en particulier sur les parcelles situées en façades des principales voies d'accès à la commune de BRIGNAIS (voie ferrée, Route d'Irigny, RD 342, A450).

Sur la zone d'activités des Vallières, l'objectif est de **densifier l'occupation économique** du secteur, d'attirer des activités appartenant à la sphère métropolitaine, présente ou productive, des activités à valeur ajoutée ou de services aux entreprises.

L'offre devra donc décrire avec précision le projet économique qui sera développé sur le site.

Ainsi, l'analyse des dossiers va permettre de privilégier les offres qui permettent de répondre, notamment, aux sous-critères identifiés :

- **Valeur ajoutée** du projet,
- **nombre d'emplois créés**, complémentarité avec les activités déjà présentes sur la zone d'activités.
- **principe d'aménagement envisagé** (implantation, fonctionnement...) en transmettant, les éléments nécessaires permettant d'appréhender au mieux le projet urbain : plan de masse et un descriptif écrit du projet, descriptif des travaux envisagés, un carnet des détails permettant d'apprécier les matériaux qui seront utilisés, informations permettant d'apprécier la mise en valeur paysagère du site (plantations, masque végétal...)

La priorité de la collectivité est donc au maintien et au développement des activités artisanales et industrielles, avec le souhait de flécher :

Un Prospect-utilisateur de la sphère productive ou de service aux entreprises. Les investisseurs qui souhaitent se positionner devront le faire en « clés en main », pour le compte d'une entreprise identifiée du secteur d'activité visé ci-dessus.

4 - DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

Remise des propositions

Le ou les porteurs de projets sont invités à remettre les documents suivants qui permettront de juger de leur capacité (professionnelle, technique et financière) à réaliser et porter le projet à son terme :

- Présentation complète du groupement (prospect(s) pré-positionnés dans la candidature + agence immobilière en cas de mandat de recherche, constructeurs et/ou architectes...),
- Présentation du projet (typologie des activités prévues avec estimation de la répartition des surfaces par type d'occupation, estimation des nombres de salariés attendus à terme),
- Présentation des interlocuteurs directs du dossier,
- plan de masse et un descriptif écrit du projet, descriptif des travaux envisagés, un carnet des détails permettant d'apprécier les matériaux qui seront utilisés, informations permettant d'apprécier la mise en valeur paysagère du site (plantations, masque végétal...)
- Proposition financière de rachat du terrain **selon les conditions ci-avant rappelées (art. 2)**

L'ensemble des éléments cités sont à transmettre à l'attention de Madame La présidente Françoise GAUQUELIN de la Communauté de Communes de la Vallée du Garon, et devront être déposés d'ici le Vendredi 24 Septembre 2021 au plus tard aux adresses suivantes :

m.brousse@cc-valleedugaron.fr – Responsable économique de la CCVG
Communauté de Communes de la Vallée du Garon

Parc d'activités de Sacuny - 262 rue Barthélémy Thimonnier - 69530 Brignais

À compter de la réception, la CCVG et la Commune de Brignais s'engagent à réaliser une analyse des offres et se réserve la possibilité d'organiser une phase d'auditions.

Tout au long de la procédure, le travail de sélection sera réalisé en bonne collaboration entre la CCVG et la ville de Brignais.

Des visites du site pourront être organisées à la demande des porteurs de projet.

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux préparatoires, et si la collectivité dispose de nouvelles informations sur la consistance du bien, la CCVG s'engage à les transmettre aux groupements tout au long de la procédure.

Le bâtiment existant pourra être réhabilité ou démoli à l'occasion du projet.

5 - CRITERES D'ANALYSE DES PROPOSITIONS

- La typologie des activités prévues et programmation économique,
- Méthode (gestion et montage du projet et/ou modalités de gestion du site) et phasage opérationnel,
- L'insertion, la qualité architecturale,
- Nombre et nature des emplois induits,
- L'offre de prix,

S'il y a lieu, une ou plusieurs auditions seront organisées. Les discussions pourront permettre aux preneurs d'améliorer, compléter ou modifier leur proposition. Elles pourront aborder tous les aspects techniques, juridiques, temporels et financiers.

6 - CONTACTS ET RENSEIGNEMENTS

Pôle Développement Economique de la CCVG
Matthieu BROUSSE – m.brousse@cc-valleedugaron.fr
06 15 28 43 62

PIECES ANNEXES A LA CONSULTATION

- Extraits cadastraux,
- Rapport amiante
- Etude environnementale
- Synthèse du Schéma d'Accueil des Entreprises
- PLU : site web
- PPRNI : [site web](#) |