



TROIS BASSINS
Toujours plus haut

OPERATION DE IMMOBILIERE « CROIX BIGAT »

APPEL A PROJET

PROCEDURE DE MISE EN CONCURRENCE POUR LA REALISATION D'UNE OPERATION
IMMOBILIERE MIXTE



DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES : **16 décembre 2022 à 12h00** (heure locale Réunion)

1. Dispositions générales.....	3
a) Préambule.....	3
b) Objet de l'appel à projet	3
c) Contexte urbain	4
↘ Situation foncière.....	4
↘ Reportage photographique.....	5
d) Contexte géologique et topographique.....	7
e) Cadrage réglementaire	8
↘ PLU.....	8
↘ PPR.....	10
f) Cadrage technique.....	10
↘ Réseaux.....	10
↘ Analyse de la voirie	11
↘ Données climatiques.....	12
2. Programme et prescriptions urbaines et techniques.....	13
a) Plan programme	13
b) Prescriptions urbaines et architecturales	13
c) Prescriptions techniques.....	14
3. Les conditions de cession des parcelles	17
4. Organisation de la consultation	19
a) Rappel des objectifs et du cadre global	19
b) Conditions de participation	19
c) Retrait des dossiers de candidature.....	19
d) Visites du site.....	19
e) Remise des propositions.....	20
f) Candidature	20
g) Proposition du candidat.....	21
h) Critères de choix des projets	22
i) Suites de la consultation.....	22
j) Questions diverses.....	23

1. Dispositions générales

a) Préambule

En 2015, la commune de Trois-Bassins comptait 4,5% de logements sociaux accusant ainsi un retard conséquent au regard des exigences de la loi SRU.

La municipalité souhaite réaliser un programme immobilier comprenant au moins 50 % de logements aidés (LLI, PSLA, LLS ou LLTS), des logements intermédiaires ou de standing ou des lots libre à bâtir au lieu-dit Croix-Bigat.

Ce programme accompagnera ainsi les efforts entrepris ces dernières années par la commune qui ont permis d'offrir à la population un cadre de vie plus agréable du fait de la réalisation ou la réhabilitation d'équipements et la réfection des espaces publics.

b) Objet de l'appel à projet

La présente consultation a pour objet la désignation d'un acquéreur du foncier de l'opération « Croix Bigat » pour la réalisation d'un programme immobilier devant s'inscrire dans les orientations précisées ci-dessous.

Les terrains objet de l'opération seront attribués en fonction des critères de choix énoncés à §.4. Le type de contrat que la ville envisage de conclure est une cession à charges d'intérêt général.

Il est précisé que la sélection finale d'un projet n'emporte pas obligation de vente pour la ville. Le présent document ne constitue ni une offre, ni un document contractuel et, à ce titre, il est précisé que la présente consultation n'engage pas la Ville de Trois Bassins à signer un acte authentique ou une promesse, dès lors qu'elle estimerait que les offres reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans en avoir à en justifier particulièrement.

De même, il pourra être mis fin librement à la démarche d'appel à projet notamment pour des raisons d'intérêt général, et ceci jusqu'à la signature de la promesse synallagmatique de vente en application de l'article 1112 du Code Civil.

L'offre du soumissionnaire attributaire sera annexée à la promesse synallagmatique de vente.

Cette procédure fait suite à un **diagnostic urbain, joint en annexe**, réalisé dans le but de déterminer la faisabilité d'un tel projet

A l'issue de cette étude, la commune de Trois-Bassins s'est chargée de l'acquisition :

- de la parcelle AK1821 (ex611p) et AK0554 ;

et a engagé des négociations avec les propriétaires

- de la parcelle AK0555p.

Il a été prévu d'y réaliser un programme de :

- 50% de logements aidés (LLI, PTZ, PSLA, LLS, LLTS) ;
- Logement intermédiaire ou de standing ;
- Lots libres à bâtir ;
- L'installation de jardins partagés sur une partie de la parcelle AK0554 classée en zone A au PLU. L'autre partie de cette parcelle accueillera un réservoir AEP.

c) Contexte urbain

La commune de Trois-Bassins est localisée sur la côte Ouest de La Réunion. Elle abritait 7 139 habitants en 2017. La commune a connu une perte de population ces 10 dernières années suite au ralentissement des mises en chantier dû en grande partie au déficit en AEP et l'absence de réseaux EU. Ces problèmes sont aujourd'hui réglés.



Localisation de l'opération

↳ Situation foncière

Dominant le centre bourg, les terrains d'une capacité totale de 16 425m² se situent à 15mn de la mairie, avec un dénivelé d'env. 120m par rapport au centre. Ils sont proches des équipements (lycée et GSA à moins de 10mn). Les parcelles sont desservies par une ligne Kar'ouest qui permet les rabattements vers le centre et les différents quartiers du bourg. En semaine un bus passe toutes les heures entre 7h et 18h.

Référence cadastrale	Superficie	PLU
AK554 en partie	Env. 5 700m ²	A
AK555p	Env. 2 440m ²	2AUB
AK1821	13 985m ² dont emprise voirie env. 1 500m ²	1AUB

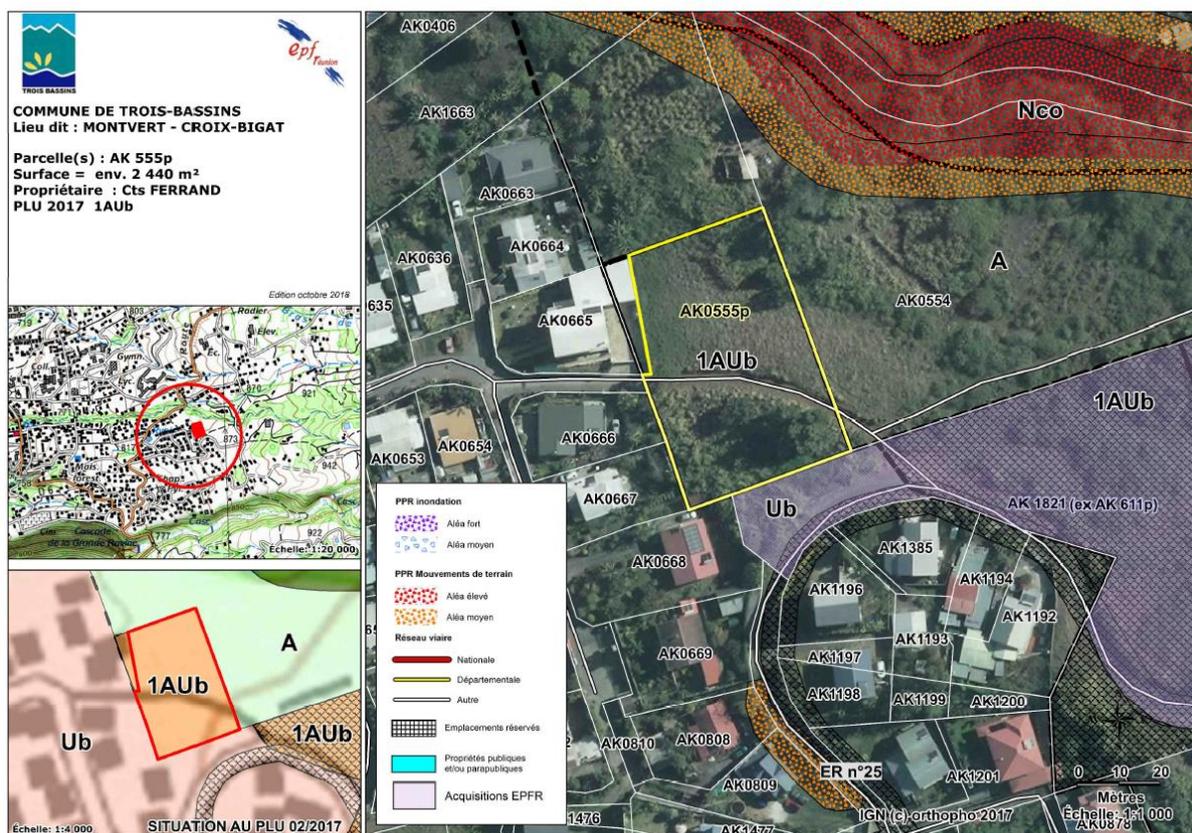


Situation foncière

Le site s'insère en limite du centre bourg constitué majoritairement de maisons individuelles. Il est bordé :

- Au Nord par un chemin piéton (hors périmètre) puis par la ravine de la Souris chaude ;
- A l'Est par la rue Henri Auber (partie prenante de la parcelle AK1821 et qui devra en être détachée) et des terrains agricoles ;
- Au Sud par le Chemin de la Croix Bigat (partie prenante de la parcelle AK1821 et qui devra en être détachée) ;
- A l'Ouest par des habitations individuelles.

A noter une anomalie foncière le chemin de la Croix Bigat est en partie situé sur la parcelle AK1192.



Zoom sur foncier

↳ *Reportage photographique*



Plan de repérage des photos



1 : Ch. de la Croix Bigat



2 : Ch. de la Croix Bigat



3 : Vue depuis le ch. de la Croix Bigat



4 : Ch. de la Croix Bigat, dépôt de terre en partie haute



5 : Arrêt de bus rue H. Auber



6 : Rue H. Auber



7 : Rue H. Auber, radier sur la ravine



8 : Ch. piéton, AK554



9 : Vers l'Ouest et l'océan



10 : Jonction du ch. piéton et de la rue des Bringeliers



11 : Paysage minéral rue des Bringeliers



Légende :

- Arrêt de bus
- Zone de projet
- Cheminement piéton
- RD D3
- Abords de la ravine de la Souris chaude
- Routes principales

Contexte urbain

d) Contexte géologique et topographique

Située entre 840 et 870 m NGR, le site n'est pas accidenté. Les pentes oscillent entre 5 % dans le sens Sud/Nord et 8% dans le sens Est/Ouest. Sur les limites Est, Sud et Ouest, le terrain est bordé par le chemin de la Croix Bigat. Ce chemin est en enrobé, le profil en travers est mono pente avec forme de fossé en son point bas.

Les sols sont issus de coulées basaltiques. Le basalte est une roche magmatique volcanique issue d'un magma refroidi rapidement et caractérisée par sa composition minéralogique : plagioclases (50 %), de pyroxènes (25 à 40 %), d'olivine (10 à 25 %), et de 2 à 3 % de magnétite. Le basalte est également valorisé comme granulats de forte compacité et de grande résistance mécanique. La portance est donc globale bonne et adapté à l'opération, **il faudra veiller cependant à l'extraction des dépôts terreux constatés sur site.**

e) Cadrage réglementaire

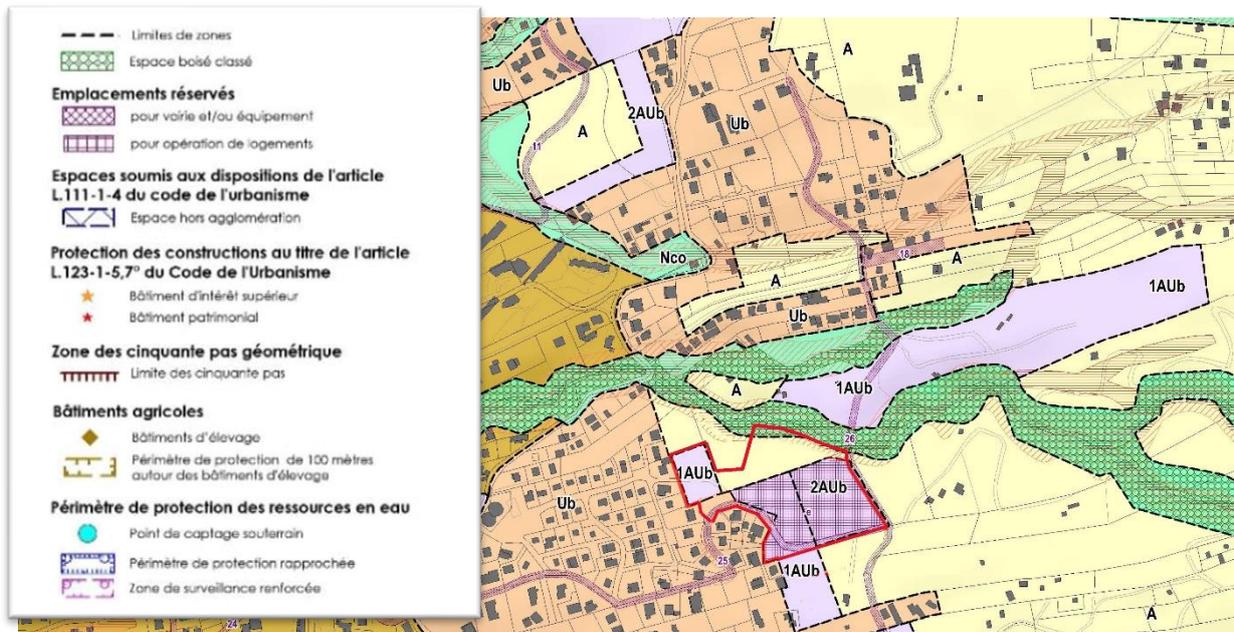
↳ PLU

Sur la base de la dernière modification approuvée en février 2017.

- OAP

Le secteur d'étude n'est pas concerné par une OAP.

- Document graphique



Le secteur de projet est concerné par les zones A, Ub, 1AUb et 2AUb. Les règlements des zones 1AUb et 2AUb renvoient au règlement de la zone Ub. Pour les zones 2AUb indiquée, leur ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir qu'une fois l'aménagement de l'ensemble des zones 1AUb indiquée entrepris. Les terrains en zone A accueilleront des jardins partagés.

- Extrait du règlement

Article	Extrait règlement de la zone AU indiquée
Art. 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont admis sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions de logements collectifs, les bâtiments de plus de 20m de long doivent comporter des discontinuités permettant une transparence aéraulique. - Pour les projets à destination d'habitation, la densité minimale imposée s'élève à 30 logements par hectare.
Article	Extrait règlement de la zone Ub
Art. 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	<p>Pour les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, permis groupé), il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements communs. - Valorisation des eaux pluviales (arrosage espaces verts, entretien...) - Infiltration des eaux pluviales. - Rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire - Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Art. 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les voies publiques ou privées de plus de 50 mètres de long se terminant en impasse doivent être aménagées avec des aires de retournement de telle sorte que les véhicules de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour
Zi Art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent être en retrait minimal de 4 mètres au point le plus proche de l'alignement. - Les constructions s'implanteront obligatoirement en retrait de 10 mètres du bord des ravines appartenant au domaine public fluvial.
Art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> - Dans l'hypothèse d'un lotissement ou dans celle de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans cet article seront appliquées à chaque terrain issu de la division et non au regard de l'ensemble du projet comme prévu à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. - Les constructions peuvent être implantées sur une seule limite séparative à condition que la profondeur de la construction n'excède pas 10 mètres (renouvelables tous les 2 mètres) pour les constructions à destination d'habitation. - En cas de retrait, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres des limites latérales. - Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite de fond de propriété.
Art. 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<ul style="list-style-type: none"> - Deux bâtiments non contigus doivent être séparés d'une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres. - Les constructions annexes non contiguës aux constructions principales devront être distantes d'au moins 3,00 mètres de celle-ci.
Art. 9 : Emprise au sol des constructions	L'emprise au sol des bâtiments est limitée 50% de la superficie de l'unité foncière.
Art. 10 : Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère - 12 mètres au faîtage <p>Soit R+1+combles, sur les terrains en déclivité sur pentes de plus de 10%, la hauteur de la plus grande des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite.</p>
Art. 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.	<p>Sont interdits les partis architecturaux inadaptés sur les terrains en pente, se traduisant par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des constructions sur pilotis de plus de 1,00 mètre pour les terrains dont la pente moyenne est inférieure ou égale à 10%, - des constructions sur pilotis de plus de 3,00 mètres pour les terrains dont la pente moyenne est supérieure à 10%, - des mouvements de terre importants détruisant le site ou la végétation. <p>Dans tous les cas, la construction doit s'adapter à la pente et privilégier la conception de volumes étagés dans la pente.</p> <p>Pour les parcelles d'une profondeur supérieure à 15 mètres, les murs de soutènement doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres et leur réalisation peut être renouvelée tous les 2 mètres si besoin est.</p>
Art. 12 : Aires de stationnement	<p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement, arrondi à l'entier inférieur. En outre, il est demandé 0,5 place de stationnement supplémentaire sur voie par parcelle, pour les lotissements de plus de 5 lots.</p>

	Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins 5 logements ou 5 lots, un emplacement de stationnement deux roues par logement doit être prévu.
Art. 13 : Espaces libres	<p>Au minimum 30% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace vert et perméable comprenant des plantations et devant recevoir un traitement paysager.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.</p> <p>Les opérations de plus de 9 logements ou 9 lots doivent réserver un minimum de 5% de leur superficie à la création d'un espace vert d'un seul tenant planté et équipé (banc, corbeille à papier, jeu(x) pour enfants homologués).</p>

La parcelle AK1821 est couverte par trois emplacements réservés.

- **ER e** qui correspond à un emplacement réservé pour une opération comprenant au minimum 30 logements aidés (*révisable en fonction du projet proposé*) ;
- **ER 25** : Aménagement du Chemin Croix Bigat de 8 mètres d'emprise ;
- **ER 26** : Aménagement de la rue Henri Auber de 8 mètres d'emprise.

Ces aménagements sont à intégrer dans l'appel à projet, les emprises seront ensuite rétrocédés gracieusement à la commune.

↳ PPR

Le secteur à projet est couvert dans son intégralité par une zone B3 « Aléa faible à modéré mouvement de terrain et aléa faible inondation ».

- [Règlement zone B3](#)

Sont autorisés :

- Les parkings souterrains, sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises pour éviter les infiltrations d'eau ou faire face à une éventuelle inondation (surélévation et positionnement des accès, système de pompes de relevage des eaux, etc.) afin d'assurer une sécurité totale pour les biens et les personnes. Pour cela une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation et d'utilisation est exigée. En application de l'article R 431-16 du code de l'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet certifiant la réalisation de cette étude est exigée lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire.
- L'aménagement ou la création de sous-sol, sous réserve que toutes les dispositions techniques soient prises pour éviter les infiltrations d'eau ou faire face à une éventuelle inondation (surélévation et positionnement des accès, système de pompes de relevage des eaux, etc.) afin d'assurer une sécurité totale pour les biens et les personnes. Pour cela une étude préalable permettant de déterminer les conditions de réalisation et d'utilisation est exigée. En application de l'article R 431-16 du code de l'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet certifiant la réalisation de cette étude est exigée lors du dépôt du dossier de demande d'autorisation de construire.

f) Cadrage technique

↳ Réseaux

- [Réseaux eaux pluviales](#)

Il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales en périphérie des terrains concernés par le projet d'aménagement.

Le réseau d'eaux pluviales le plus proche se situe à environ 170 m du chemin de la Croix Bigat sous la rue des Bringeliers. Ce réseau n'a pas la capacité à recevoir l'ensemble des eaux pluviales issues du projet. Toutefois au Nord-Ouest de la parcelle, on trouve la ravine de la Souris Chaude, sur laquelle il est possible de raccorder les eaux pluviales des projets tout en respectant les préconisations du PLU dans les zones Ub (dépollution, infiltration, rétention).

Le projet pourra être raccordé sur la ravine de la Souris Chaude en réalisant l'ouverture d'un fossé à ciel ouvert sur la parcelle AK 554, ce qui nécessitera la mise en place d'une servitude de passage.

- *Réseaux d'eaux usées*

Concernant les réseaux d'eaux usées, **un collecteur d'eaux usées sera mis en place et sera fonctionnel pour la fin 2020**. Le réseau empruntera la rue des Bringeliers et débouchera sur la parcelle AK 555 puis le ch. de la Croix Bigat. L'opération pourra être raccordée gravitairement sur le réseau prévu par la commune.

- *Réseaux d'eau potable*

Concernant les réseaux d'eau potable, il existe sous le chemin de la Croix Bigat et de la rue Henri Auber, une canalisation fonte de Ø 100 mm. Une bouche incendie est présente sur la rue Henri Auber. **Ces réseaux ont la capacité d'alimenter les projets envisagés. Un renforcement de la défense incendie devra être envisagé** du fait que la bouche existante est assez éloignée des terrains à aménager.

Remarque : il existe une canalisation de refoulement de Ø 125 mm existante qui longerait le chemin de la Croix Bigat. Un repérage plus précis devra être demandé auprès de La Créole afin de s'assurer qu'elle se trouve en dehors de tout périmètre d'aménagement.

- *Réseaux Télécommunication*

Les réseaux de télécommunications existent sous la rue des Bringeliers. **Il sera nécessaire de prévoir l'extension du réseau existant depuis la rue des Bringeliers**. Le réseau aérien le long du chemin de la Croix Bigat ne permet pas d'alimenter les projets.

- *Réseaux électriques*

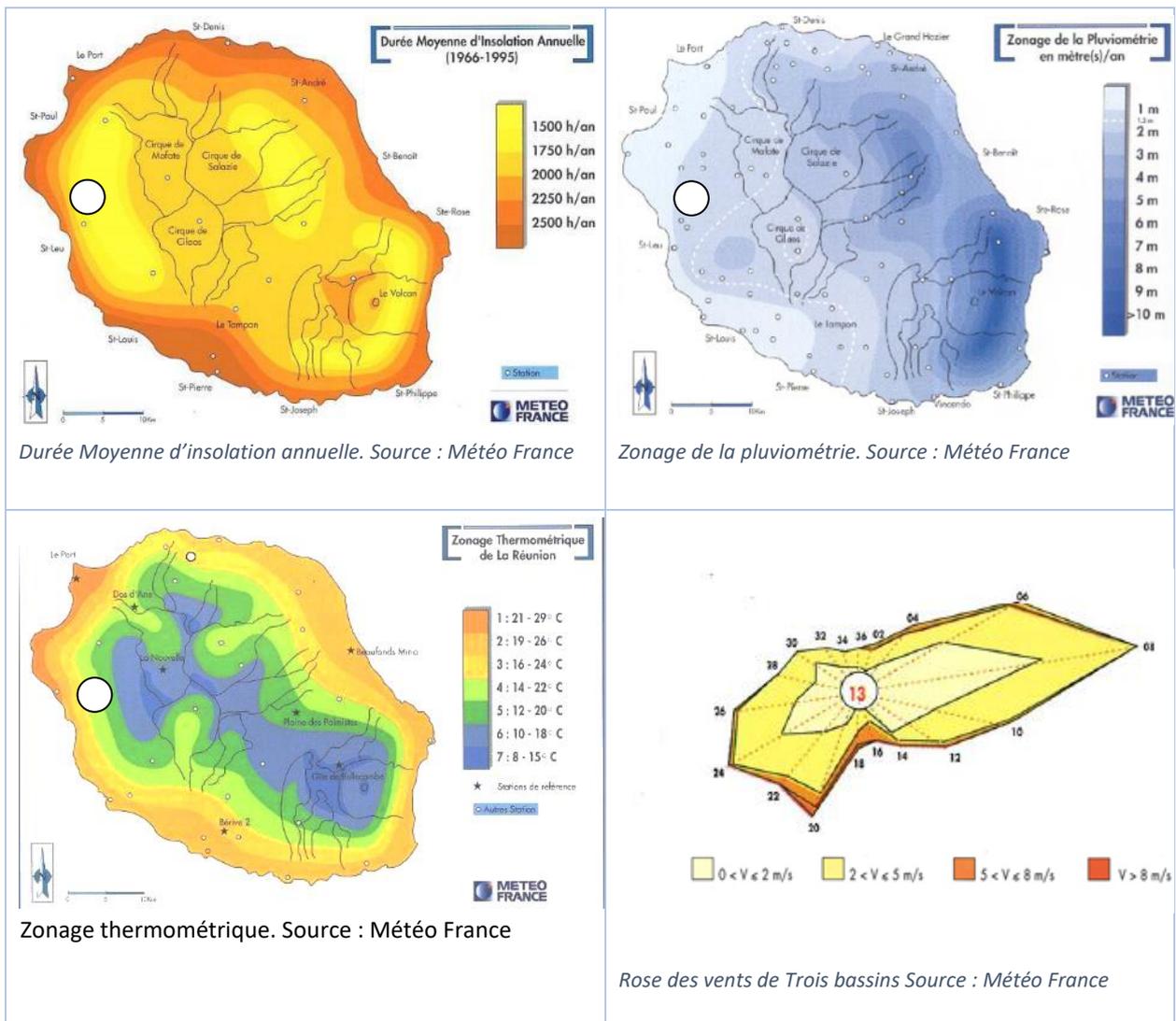
Concernant les réseaux électriques, les renseignements obtenus auprès de EDF indique la présence d'une ligne HTB qui passerait en aérien au-dessus des parcelles concernées par les projets, or lors de notre visite du site, **il a été constaté que la ligne n'existait plus**. Un poste transformateur de type H61 (sur poteau) équipé d'un IACM (Interrupteur Aérien à commande manuelle) existe sur la rue Henri Auber et un autre poste sur la rue Hubert Delisle. **Le projet nécessitera la mise en place d'un poste transformateur au droit de la parcelle AK 1821**, aussi, il sera à privilégier le raccordement HTA sur le poste existant rue Hubert Delisle. La distribution basse tension se fera depuis le poste transformateur à créer sur la parcelle AK 1821.

↳ *Analyse de la voirie*

- *Chemin de la Croix Bigat et rue H. AUBER*

Le chemin de la Croix Bigat à une largeur moyenne de 4.5 à 5.00 m sur sa partie basse et de l'ordre de 3.5 à 4.00 m en partie haute ce qui rend difficile le croisement des usagers. Il en est de même sur le tronçon de la rue Henri Auber le long de la façade Nord-Est du terrain de la parcelle AK 1861, **il sera donc nécessaire d'envisager les élargissements de chaussée** (élargissements faisant l'objet d'emplacements réservés). Ces travaux de réaménagement de voirie seront pris en charge par la ville.

↳ **Données climatiques**



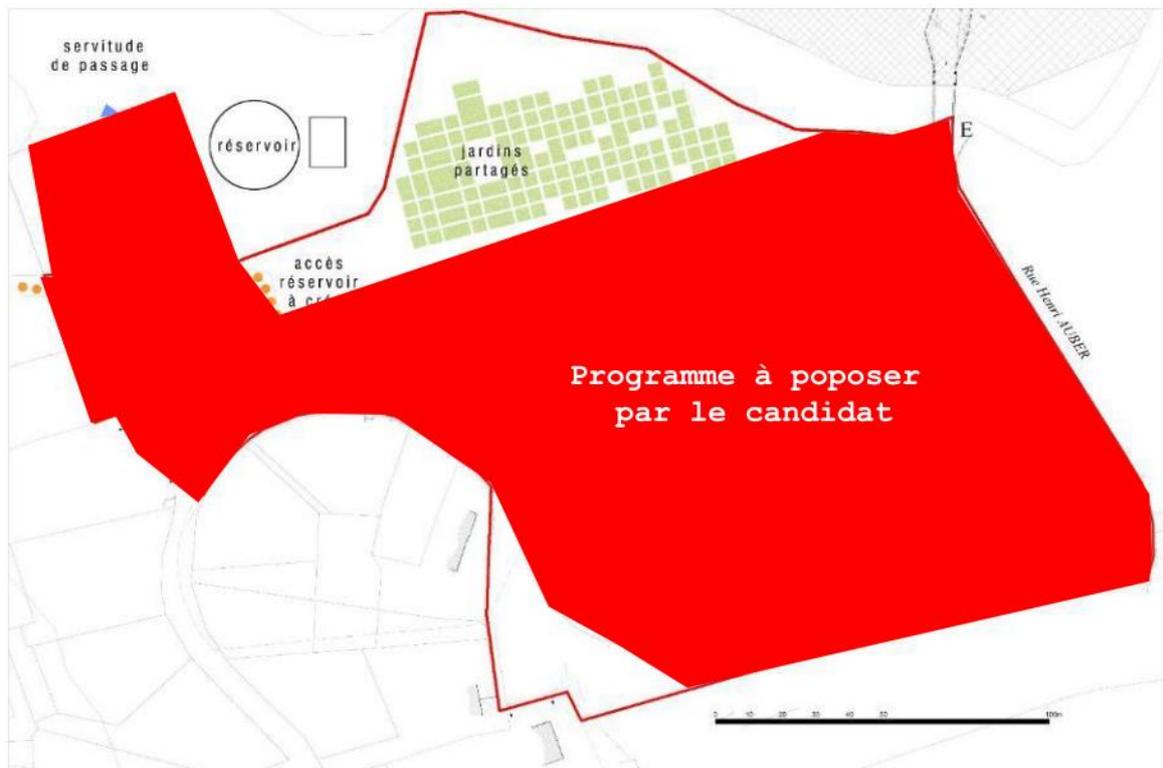
Les températures sur le secteur d'étude ont une moyenne comprise entre **16 et 24°C**. La durée moyenne d'insolation annuelle est de **1500 et 1700 heures**.

La pluviométrie moyenne est de **1,5m par an**.

La zone d'étude est caractérisée par des vents dominants est / ouest.

2. Programme et prescriptions urbaines et techniques

a) Plan programme



Le programme de logements et d'aménagement à proposer par le candidat

La typologie des logements est laissée à l'appréciation du soumissionnaire mais devra aller obligatoirement du T1 au T5. La part des T1 et T2 devra représenter au minimum 30% de la programmation.

La faisabilité ayant abouti au plan ci-dessus ayant été faite sans levé topographique, les bornages contradictoires réalisés à ce jour laissent apparaître une capacité accrue qui pourrait permettre de maximaliser ce programme. Ceci sera à confirmer au regard du levé topographique (non réalisé à ce jour, en annexe le [fichier DWG](#) à partir duquel l'étude de capacité a été réalisée)

Ce programme sera accompagné de :

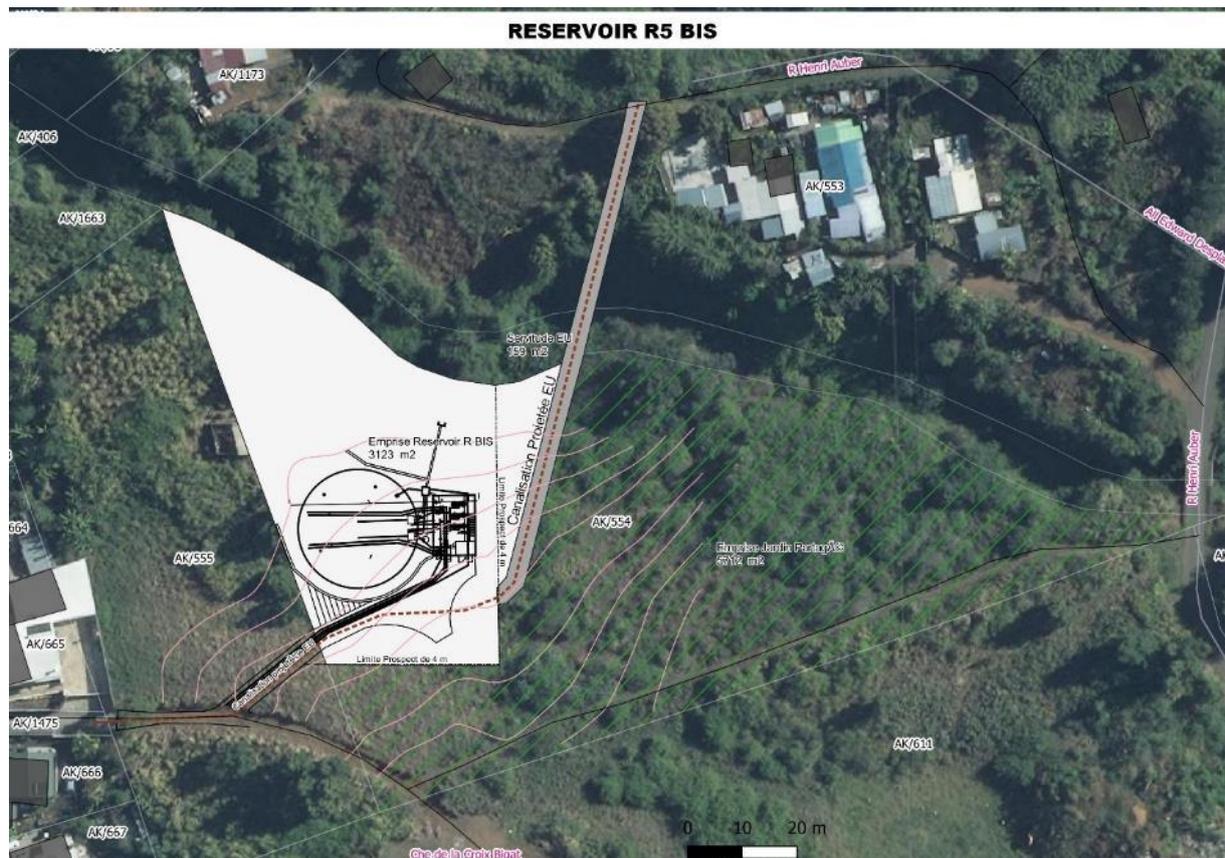
- la réalisation de jardins partagés à l'usage des futurs résidents, ces jardins prendront place sur la parcelle AK0554 ;
- la réalisation d'un espace économique en façade sur le chemin Croix Bigat ou H. AUBER permettant l'accueil d'une vente ambulante et le stationnement d'1 ou 2 véhicules à destination des producteurs de la zone et permettant ainsi de proposer des fruits et légumes en circuit court aux habitants du quartier.

b) Prescriptions urbaines et architecturales

Une servitude de passage est à prévoir pour desservir le fond de la parcelle AK0555, seule la partie classée en 1Aub étant maîtrisée par la commune. Cette contrainte pourra se traduire par la perte d'un logement en accession aidé.

De la même façon un accès depuis le chemin Bigat doit être aménagé pour permettre l'accès au réservoir.

Le tracé des servitudes est sur le plan ci-dessous indicatif aussi bien pour le réseau EU que l'accès au réservoir. Il conviendra de les caler au mieux au regard du projet immobilier.



Le programme devra conserver ou restituer les circulations piétonnes existantes et prévoir la réalisation d'un cheminement piéton desservant les différents sous-groupes immobiliers.

L'aménagement d'aires de jeux pour les résidents sont également à prévoir sur la parcelle AK1821.

L'implantation des logements doivent répondre à certaines prescriptions :

- Implantation selon les courbes de niveau afin de favoriser les vues vers l'océan et préserver le potentiel de ventilation ;
- Implantation selon les vents dominants (thermiques Est/ouest) pour mettre en place une ventilation naturelle ;
- Attention portée sur la préservation des vues et co-visibilité depuis les logements ;
- Contenir le stationnement afin d'éviter qu'il ne pénètre trop profondément la parcelle ;
- Proscrire les cuisines et salles de bains en second jour ou non éclairées et non ventilées naturellement ;
- Offrir une loggia pour chaque logement ;
- Conserver ou restituer les cheminements piétons existants ;
- Travailler une façade paysagère sur le ch. de La Croix Bigat et la rue H. Auber ;
- Offrir le plus possible d'espaces verts plantés et faisant l'objet d'un véritable projet paysager.

c) Prescriptions techniques

Le profil en travers des voies proposé devra faire au minimum 8 m de large et comporter au minimum :

- une chaussée de 5,5m min
- un trottoir de 1,5m min
- une bande plantée

Afin d'obtenir le profil en travers décrit ci-dessus, il devra être prévu de réaliser l'élargissement des voies du côté des terrains à aménager sur les emprises réservées. Le devers des chaussées existantes sera à conserver de façon à diriger les eaux de ruissellement vers un fossé à réaliser le long de celles-ci. Pour la réalisation de l'élargissement, il sera nécessaire de réaliser les terrassements en déblais, de constituer le corps de chaussée correspondant à l'élargissement de la voie, la réalisation des fondations de trottoir, la fourniture et pose de bordures de façon à délimiter la chaussée des circulations piétonnes. Il sera également réalisé une bande plantée le long du trottoir. Afin d'uniformiser le revêtement chaussée, il est prévu de reprendre les enrobés existants par scarification et de réaliser un tapis neuf sur l'emprise complète de la voirie. L'ensemble de la signalisation routière est à prévoir.

Concernant la conception du projet, il devra être réalisé de manière à suivre au maximum la topographie du terrain afin de minimiser les volumes de terrassements généraux ainsi que les transports. Il serait souhaitable également de valoriser l'extraction de matériaux rocheux en réutilisation pour les murs de soutènements. Il faudra veiller cependant à l'évacuation des dépôts terreux constatés sur site.

Concernant la gestion des EP, celles-ci seront recueillies dans la mesure du possible par des fossés, noues paysagères et canalisations lorsque les aménagements paysagers ne le permettent pas. Les effluents seront dirigés vers un bassin tampon de manière à réguler les débits avant rejet vers la ravine de la Souris Chaude. Pour le traitement de la pollution des eaux de ruissellement, le regard avant la noue sera équipé d'une décantation afin de retenir les matières les plus lourdes et devra faire l'objet d'un entretien régulier, pour les pollutions d'hydrocarbures, il sera réalisé une noue paysagère plantée le long de la limite parcellaire de la parcelle AK554 ce qui nécessitera la mise en place d'une servitude.

Concernant les réseaux d'eaux usées, le raccordement est conditionné par la réalisation du projet communal qui doit transiter sur la parcelle AK554 vers la rue des Bringeliers. Le raccordement des réseaux eaux usées sera conditionné par la mise en place d'une servitude de passage sur la parcelle AK555 (cheminement piéton existant). Les lots individuels seront équipés d'une boîte de branchement PVC Ø 315 + tampon fonte 400 KN avec attente en canalisation PVC à 1.00 m à l'intérieur du lot. Pour les lots collectifs, une attente sera laissée en limite de propriété par la mise en place d'un regard de Ø 1000 avec attente en canalisation PVC Ø 200 à 2.00 m à l'intérieur de la parcelle.

Les réseaux d'alimentation en eau potable sont présents sous le chemin de la Croix Bigat et sous la rue H. AUBER. Le raccordement des opérations pourra se faire par la mise en place de branchements équipés de regard compteur général en vue de la distribution des ilots. Concernant les lots individuels, il sera mis en place des branchements individuels en Pehd Ø 21/25 jusqu'au muret technique dans lequel sera encastré le regard compteur. Pour les lots collectifs, une attente sera laissée en limite de propriété. Un renforcement de la défense incendie devra être envisagé du fait que la bouche existante est assez éloignée des terrains à aménager, il a été prévu la mise en place de 2 poteaux incendie.

Il n'existe pas de réseaux existants de télécommunication sous le chemin de la Croix Bigat, ni sous la rue Henri Auber. Il sera nécessaire de prévoir l'extension du réseau existant depuis la rue des Bringeliers vers la parcelle AK554 en empruntant le chemin piéton existant sur la parcelle AK555 (mise en place d'une servitude de passage). Le génie civil du réseau sera composé d'au minimum 3 fourreaux Ø 42/50 et de chambre de tirage. Pour l'adduction des lots, il sera posé à proximité des chambres de tirage, des bornes pavillonnaires. Les attentes de télécommunication au droit des lots individuels seront réalisées par la mise en place de coffrets 40 x 40 à poser au sol et équipé de 2 fourreaux 42/50. Pour les lots collectifs, une attente de 3 fourreaux 42/50 sera à laisser en attente en limite de parcelle.

Concernant les réseaux d'éclairage public, il a été prévu la pose de candélabres de hauteur 6.00m espacés d'environ 20 m sur le chemin de la Croix Bigat et sur la rue Henri Auber. L'origine de l'installation sera l'armoire de commande et de comptage à intégrer dans la réservation du poste transformateur.

Concernant le réseau HTA, le soumissionnaire devra vérifier auprès d'EDF le tracé d'enfouissement de la ligne aérienne qui a été déposée. Les retours de DT d'EDF n'ont pas permis d'identifier le tracé puisque sur les plans la ligne aérienne est mentionnée existante.

La réalisation du projet nécessitera la réalisation d'un poste transformateur, dont l'emprise foncière 6 x 6 m dans le cadre d'un poste type MP2 devra être cédée à EDF. Le raccordement du poste à créer a été prévu en « bouclage » sur le poste existant situé rue Leconte Delisle. EDF confirmera le point de raccordement après que le MOA de l'opération d'aménagement ait fait sa demande de raccordement auprès d'EDF.

L'alimentation basse tension des lots individuels et collectifs auront pour origine le poste transformateur à créer. Les lots libres seront alimentés jusqu'aux coffrets individuels intégrés dans des murets techniques et sur des coffrets type « fausse coupure » pour les lots collectifs.

Le long des aménagements routiers et piétonniers, il devra être prévu la mise en place d'espaces végétalisés y compris plantations d'arbres à hautes tiges et arbustes dans et aux abords de l'opération.

3. Les conditions de cession des parcelles

Les parcelles AK0555p, AK0554 en partie et AK 1821, maitrisées ou en cours d'acquisition par la commune ou via l'EPF Réunion, couvrent une surface totale d'env. 22 125 m² dont 16 425 m² en zone AU et 5 700 m² en zone A.

Conformément aux dispositions des conventions entre la commune et l'EPFR, la Commune peut demander à l'EPF Réunion que la cession des parcelles en zone AU se réalise, dans les mêmes conditions, même après plusieurs années de portage, au profit d'un tiers, dénommé le repreneur, aux conditions suivantes :

- La désignation du tiers doit intervenir conformément aux lois et règlements en la matière dans le cadre de : concession d'aménagement type ZAC RHI, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération inscrite dans la convention opérationnelle ;
- La désignation du tiers doit faire l'objet d'une délibération de la commune et recevoir l'accord du conseil d'administration de l'EPF Réunion ;
- Le tiers désigné doit être cosignataire de la convention opérationnelle ;
- Le tiers désigné doit réaliser lui-même les actions ou opérations d'aménagement concernées.

La Commune reste toutefois responsable des engagements qu'elle a souscrits par convention et devra effectuer les rachats en cas de défaillance du repreneur qu'elle aura désigné, étant précisé que la défaillance du repreneur s'entend :

- de la mise en liquidation judiciaire de ce dernier ;
- d'un accord entre la commune et ledit repreneur ;
- du retrait unilatéral de la qualité de repreneur par la commune.

Elles seront cédées en l'état à charge au preneur d'engager le cas échéant les actions de dépollution et le renforcement de sol.

Le coût de revente au repreneur désigné sera constitué par le prix d'acquisition de l'immeuble par l'EPF Réunion, déduction faite des subventions éventuellement perçues par l'EPF Réunion au titre dudit immeuble, augmenté des frais de portage jusqu'à la rétrocession, des frais d'acquisition (hormis les frais de notaire par l'EPFR restant à la charge de ce dernier), de gestion et diminué, le cas échéant, des produits de gestion du bien ainsi que de la bonification éventuelle de l'EPF Réunion.

A titre indicatif le coût de revient des fonciers sont les suivants :

1) Pour AK 1821 :

a. Prix du foncier (déterminé au vu du prix initial payé) :	1 110 000 € HT (attention, rajouter TVA réduite 2,10% à la rétrocession)
b. Frais de notaire de l'acquisition par l'EPFR :	0 € (pris en charge par l'EPFR)
c. Frais de portage à 0,75% sur 3 ans :	41 625 € HT
d. Produits de gestion (remboursement loyers perçus de la sté LTH)...	- 900 €
e. Subvention éventuelle de l'EPFR à définir	
f. TOTAL :	1 150 725 €

2) Pour AK 555 partie (sous réserve de concrétisation) :

a. Prix du foncier (déterminé au vu du prix initial payé) : 293 000,00 € TTC (vendeur non-assujetti => HT=TTC)	
b. Frais de notaire de l'acquisition par l'EPFR :	0 € (pris en charge par l'EPFR)
c. Frais de portage à 0,75% sur 3 ans :	10 987,50 € HT
d. Subvention éventuelle de l'EPFR à définir	
e. TOTAL :	303 987,50 €

3) Pour AK 554

Au prix des domaines ou à défaut prix pratiqué sur le secteur

L'emprise définitive de la voirie restera propriété de la commune et sera valorisée à hauteur de 20 % de la valeur vénale.

Les délaissés, non exploitables pour l'opération d'aménagement, classés en zone constructible, resteront propriété de la commune et seront valorisés à hauteur de 100 % de la valeur vénale.

Après autorisation du Conseil municipal, la convention ou l'avenant constatant la désignation du repreneur devra être signé(e) dans les meilleurs délais après la notification par la commune au candidat retenu, de l'acceptation de son projet d'acquisition par lettre recommandée.

La cession sera conclue à la condition suspensive de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires au projet présenté par le soumissionnaire dans le cadre de son offre.

Par ailleurs, la réalisation du projet sera également considérée dans les conditions particulières de la promesse, comme la cause essentielle et déterminante de la désignation du repreneur validée par la collectivité.

L'ensemble des conditions suspensives devra être réalisé dans un délai de 18 mois maximum à compter de la signature de la convention.

Les travaux devront commencer dès la réitération de la promesse par acte authentique. Cette obligation pourra être assortie de clauses de pénalités.

4. Organisation de la consultation

a) Rappel des objectifs et du cadre global

La présente consultation a pour objet la désignation d'un acquéreur devant s'inscrire dans le respect du programme et des orientations développées dans cet appel à projet.

Il est précisé que la sélection finale d'un projet n'emporte pas obligation de vente pour la commune ou l'EPFR.

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

- Sur le site www.trois-bassins.re ;
- Dans les principaux journaux de l'île : Quotidien et le JIR ;
- Sur le site internet de la ville.

b) Conditions de participation

La consultation est ouverte à toute personne morale ou physique de droit français disposant de références sérieuses en matière de construction et de gestion de programmes immobilier.

Ne pourront participer à la négociation que les candidats qui auront fait la preuve de leur capacité à répondre aux besoins de la commune au vu des pièces exigées ci-après.

Les candidats potentiels s'entoureront autant que de besoin de prestataires dont les compétences seront jugées nécessaires afin de répondre au mieux à l'objet de la cession. (Architecture, urbanisme, paysage, BET VRD, aéronautique et thermique, acoustique, énergies, maintenance, coût global).

A ce stade de la consultation, il n'est pas demandé d'identifier formellement tous les prestataires, mais a minima les compétences dont s'entourera le soumissionnaire pour formuler son offre, à savoir les compétences en architecture, paysage et ingénierie VRD qui seront associées tout au long du projet.

c) Retrait des dossiers de candidature

La procédure est partiellement dématérialisée par conséquent :

Le dossier de mise en concurrence est accessible via le site internet de la ville à l'adresse www.trois-bassins.re ou sur demande à l'adresse email directiongenerale@ville-troisbassins.re.

L'envoi des propositions se fera sur l'email directiongenerale@ville-troisbassins.re ou par dépôt (papier et sur support physique électronique) à la Direction Générale au 2 rue du Général de Gaulle 97426, contre récépissé avant la date et l'heure limite de réception des propositions.

Les correspondances avec la collectivité se feront exclusivement par email à directiongenerale@ville-troisbassins.re

d) Visites du site

Une visite de site sera organisée, celle-ci se déroulera : le

La visite se déroulera en présence d'un représentant du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre, qui feront seulement une présentation neutre du site aux candidats sans que ces derniers puissent, lors de cette présentation, formuler des questions.

A l'issue de cette visite, les candidats pourront adresser, par écrit, des questions conformément aux modalités définies ci-après.

Il s'agit d'une visite : obligatoire Non obligatoire

Aucune visite ne sera organisée, la visite est libre

e) Remise des propositions

Le dossier à remettre par chaque candidat, comprendra les pièces suivantes datées et signées par eux, rédigées en langue française.

L'unité monétaire est l'euro.

Les propositions devront être remises au plus tard le

Les offres remises ou réceptionnées hors délai ne seront pas prises en compte et renvoyées à l'expéditeur.

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate devra produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes, datée et signées :

f) Candidature

Pièces administratives :

1. Composition de l'équipe envisagée
 - a. Organigramme de l'opérateur soumissionnaire envisagé pour le projet avec indication du nom de l'architecte, du paysagiste et du BET VRD avec les références de ces derniers ;
 - b. Missions confiées, ou envisagées de l'être ultérieurement, à des prestataires externes ;
 - c. Le candidat devra présenter les garanties de financement de son projet avant la signature du compromis.
2. Capacité juridique et solidité financière de l'opérateur soumissionnaire :
 - a. Extrait KBIS (datant de moins de 3 ans) ;
 - b. Chiffre d'affaires ;
 - c. Bilan des deux derniers exercices clos.
3. Dossier des opérateurs candidats :
 - a. CV, références générales de l'opérateur soumissionnaire, de ses maîtres d'œuvres architecte et paysagistes, sur opérations identiques spécifiant :
 - i. la composition de l'équipe ou du groupement ;
 - ii. L'année ;
 - iii. Le volume de construction, les délais ;
 - iv. Le type de produit, le mode de commercialisation ;
 - v. Les caractéristiques du projet (qualité architecturale, nombre de logements, insertion urbaine, et qualité environnementale) ;
 - vi. La méthodologie de pilotage et d'interface envisagée avec la collectivité.

g) Proposition du candidat

Les études d'ingénierie pour la transmission des pièces demandées peuvent être réalisées par une équipe de Maîtrise d'œuvre réduite au stade de l'offre.

Une offre détaillée devra être présentée qui comprendra :

1. Une note de présentation générale du projet détaillant la méthodologie et attestant de la prise en compte par les candidats des orientations de la ville telles que décrites dans le présent document et comprenant notamment les éléments suivants :

- Les volumes développables (tableau de programmation détaillé par type de logements et de financements),
- La description des espaces communs et de leurs équipements : jardins partagés, espaces de jeux, stationnement,
- Une note (3 pages A4 maximum) du programme envisagé, par typologie, exprimant les conditions de réussite des programmes, en termes de qualité urbaine et architecturale et de marché,
- Les modalités d'association de la commune à la réalisation de l'opération, notamment aux études de conception jusqu'à l'exécution des travaux ainsi que les modalités prévues pour l'exploitation, la gestion et l'entretien-maintenance.

2. Une note technique et architecturale format A3 comprenant notamment :

- sur l'ensemble du périmètre à céder soit env. 22 125 m² :
 - Un plan d'aménagement traduisant les intentions sur les volets urbain/ architecture/ paysage/stationnement au 1/500^{ème} précisant l'insertion et les intentions architecturales et paysagères du programme envisagé.
 - Une esquisse architecturale, paysagère et technique et une volumétrie 3D.
 - Un plan d'élévation au 1/200^{ème}.
 - Des coupes d'insertion sur le terrain et 2 perspectives d'ambiance. Une note explicative et technique (8 pages A4 maximum) du projet accompagné de toute suggestion, en matière de communication et de représentation du projet, permettant une meilleure compréhension du projet
 - Les plans de principe des réseaux seront fournis accompagnés d'une note technique et d'un chiffrage détaillé par poste.
 - La nature et les détails des travaux prévus pour la reprise du ch. de La Croix Bigat et de la rue H. Auber.
 - Une note (2 pages A4 maximum) développant les engagements en matière de développement durable.

Le projet architectural, paysager, environnemental et technique fera l'objet d'une planche A0 (copie en A3), comprenant à minima le plan masse et des éléments visuels représentatifs du projet, qui sera soumise aux décideurs.

3. Une note financière détaillant notamment :

Un bilan d'aménagement global et détaillé faisant apparaître :

- Les couts d'aménagements, équipements des espaces communs ;
- La part de travaux réalisés sous les emprises du ch. de La Croix Bigat et de la rue H. Auber qui seront rétrocédées à la commune ;
- Les subventions et contributions financières que le soumissionnaire propose de mobiliser ;
- La proposition de prix de cession en € HT.

4. Un calendrier prévisionnel de l'opération comportant :

- Une note opérationnelle précisant :
 - les procédures administratives et financières ainsi que l'ensemble des contraintes ;
 - la cohérence de mise en œuvre du projet avec la réalisation des infrastructures devant être réalisées par la ville.
- Un échéancier prévisionnel de réalisation, sous forme de diagramme de GANTT, précisant :
 - Les procédures administratives ;
 - Le démarrage travaux et livraison des programmes opérationnels ;
 - Le délai de réalisation, la date prévisionnelle de signature de la promesse de vente et de l'acte authentique.
- Un projet de promesse synallagmatique de vente.

h) Critères de choix des projets

De manière générale, la commune évaluera l'insertion du scénario d'aménagement dans le site et sa compatibilité avec le projet de la ville.

La commune choisira librement un opérateur en fonction des offres reçues.

Critères de choix des candidatures :

- Capacité financière du candidat à réaliser l'opération projetée au regard du chiffres d'affaires et des bilans présentés ;
- Capacité technique au regard de la composition de l'équipe ou du groupement proposé ;
- Capacité professionnelles jugées par la qualité des références pour l'opérateur et ses maîtres d'œuvre.

Critères de choix des offres :

- Qualité et robustesse de l'offre financière, montages et financement du projet, prix d'acquisition des terrains.
- Qualité du projet :
 - Pertinence et originalité des propositions développées aussi bien en termes d'aménagement que de construction ;
 - Engagement sur le phasage opérationnel ;
 - Engagement sur la qualité architecturale/paysagère/environnementale et dimension développement durable du projet.

Les offres seront évaluées selon 3 critères :

- « Satisfaisant » : la réponse est jugée complète et pertinente
- « Passable » : la réponse est globalement adaptée au projet mais soit incomplète soit jugée insuffisante sur le fond (manque de précision, engagements peu clairs, oublis de certains aspects...)
- « Insuffisant » : la réponse est à la fois incomplète et insuffisante sur le fond

i) Suites de la consultation

La commune se laisse la possibilité de négocier les offres en vue d'améliorer leur contenu.

Au cours de la négociation la commune assure l'égalité de traitement de tous les soumissionnaires et la confidentialité des propositions.

Lorsque la commune entend conclure les négociations, elle en informe les soumissionnaires qui pourront déposer leur offre finale.

Des négociations pourront être menées avec le soumissionnaire ayant remis l'offre finale la plus avantageuse au regard des critères de choix des offres en vue de la signature d'une promesse synallagmatique de vente.

Ce processus ne pourra pas modifier de manière substantielle les aspects essentiels de l'offre y compris les besoins et les exigences indiqués dans le présent règlement de la consultation.

j) Questions diverses

Les candidats pourront formuler leurs demandes d'informations complémentaires à la Direction générale des services à l'adresse électronique suivante :

directiongenerale@ville-troisbassins.re

- ANNEXE N°1 : Extrait du Règlement du PLU en vigueur
- ANNEXE N°2 : Plan de bornage et de division
- ANNEXE N° 3 : Diagnostic urbain
- ANNEXE N° 4 : Fichier DWG