

# EPORA

## APPEL A PROJET

### NOTICE DE PRESENTATION

### SUR FONCIER CADASTRE SECTION AC 111-112-113-114-234-235-

### COMMUNE DE NEULISE – Loire (42)

18 Avril 2018

**DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES**

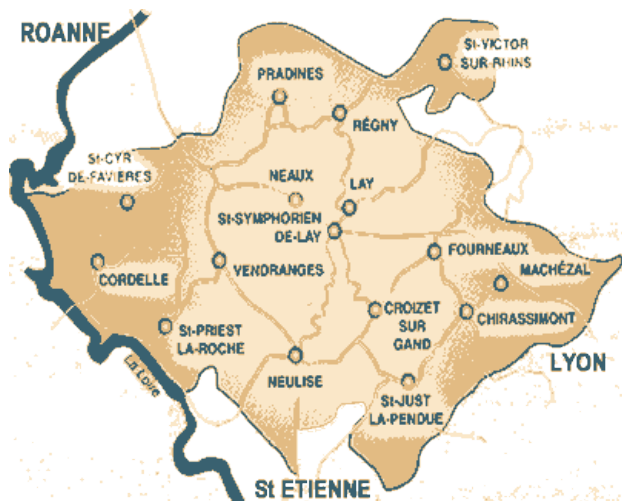
**Mardi 22 mai 2018 à 12h00**

## SOMMAIRE

A-	CONTEXTE.....	3
B-	PRESENTATION DU FONCIER.....	3
1.	Localisation.....	4
2.	Règles d’urbanisme .....	6
	Adaptation au terrain naturel .....	7
	Ecriture architecturale, qualité d’insertion .....	7
	Dispositions liées au stationnement .....	7
	Implantations des constructions par rapport à l’espace public .....	7
	Implantation des constructions.....	8
	Hauteur maximale des constructions.....	8
3.	Desserte de l’opération .....	8
4.	Fiscalité.....	8
C-	OBJECTIFS DU PROJET .....	8
1.	Objectif de mixité sociale et fonctionnelle.....	8
2.	Qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet.....	8
3.	Performance énergétique du projet.....	8
4.	Diversité de logements.....	9
5.	Stationnement et accès.....	9
D-	LA VENTE DU FONCIER .....	9
E-	PLANNING PREVISIONNEL .....	10
F-	LISTE DES ANNEXES .....	10

## A- CONTEXTE

La commune de Neulise appartient à la COPLER (Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône), regroupant les 16 communes suivantes, aux caractéristiques variées :

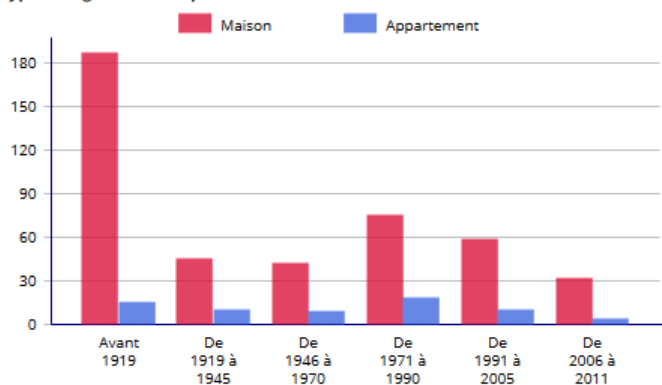


- Neulise est située sur un axe de développement, la RN82, et à proximité de l'A89, qui lui a bénéficié pour son développement résidentiel, commercial, d'activités et de services.

Neulise représente un pôle attractif en développement à l'échelle de la COPLER et sur les territoires au-delà, territoires du Roannais, Forez Est... L'évolution croissante de la population sur la commune confirme sa position attractive à l'échelle du territoire. Au recensement 2015, la commune comptait près de 1350 habitants, avec une progression des personnes de plus de 60 ans.

La commune compte une majorité de résidences principales (plus de 83%), avec une part importante de maisons dans le parc de résidences principales (près de 84% du parc), avec une majorité de grands logements, de type T5 ou plus (près de 55% du parc). La part de logements social est d'environ 5%.

LOG G1 - Résidences principales en 2014 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2012.

Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

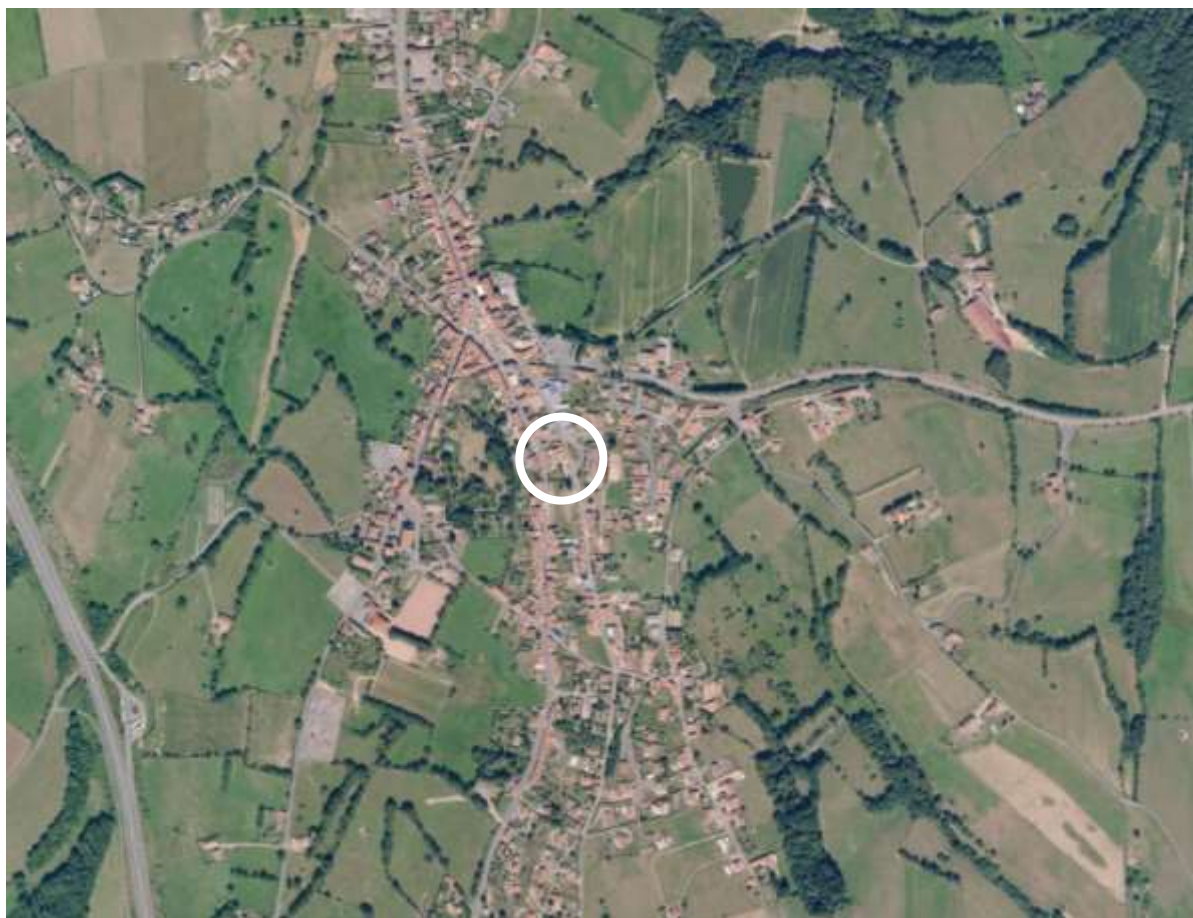
Le parc est majoritairement ancien, avec une problématique de logements vacants et/ou vétustes en centre bourg (près de 12% de vacance) ne correspondant plus aux modes d'habiter actuels.

C'est dans ce sens que la collectivité souhaite accompagner les projets sur la commune pour permettre un développement cohérent de son centre bourg tout en proposant un parcours résidentiel et une offre adaptée aux populations en place et aux nouveaux arrivants.

## B- PRESENTATION DU FONCIER

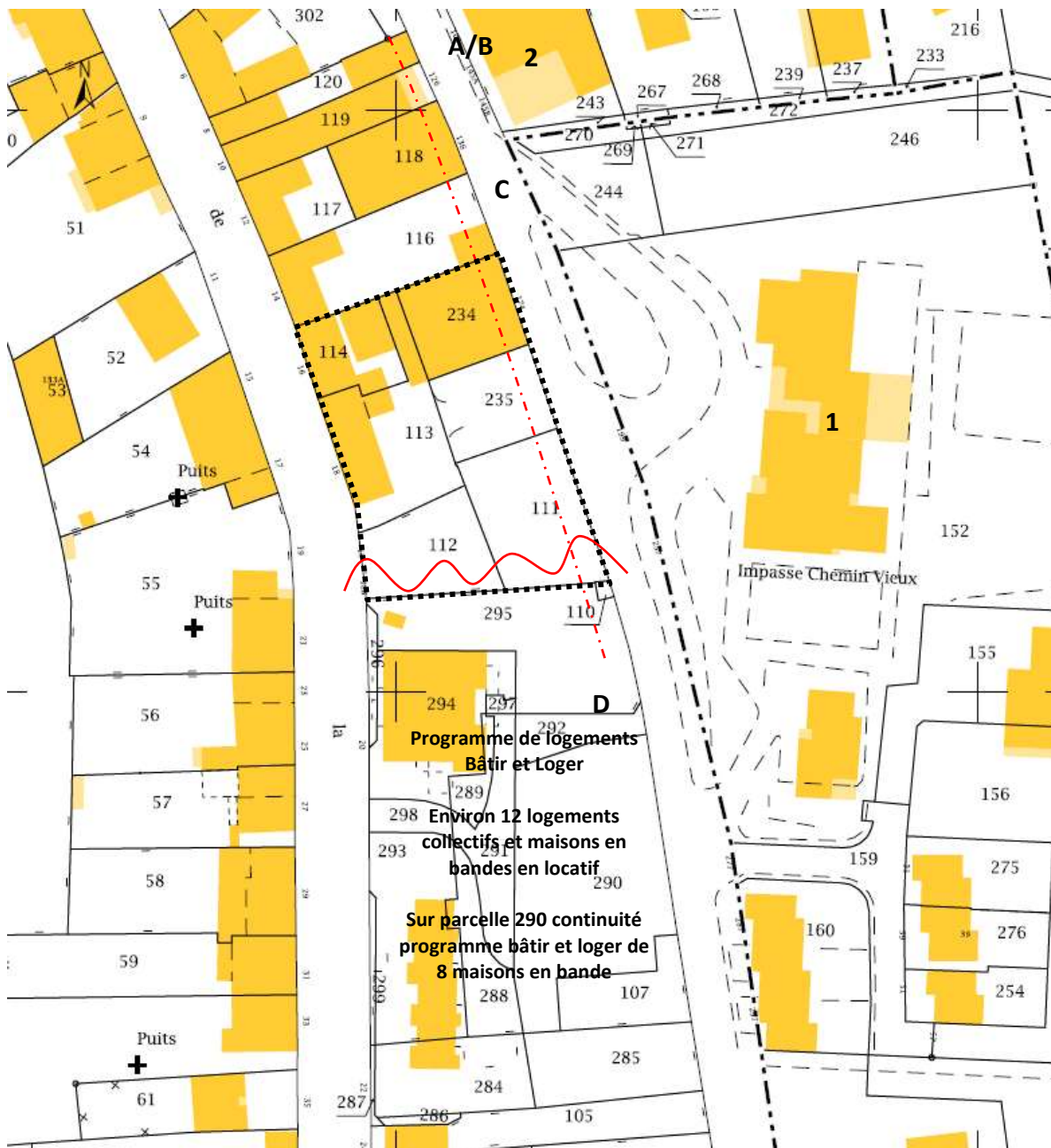
Le présent appel à projet est conduit par la Commune de Neulise avec le concours de l'EPORA, Etablissement Public Ouest Rhône Alpes dont le siège social est situé à Saint- Etienne, sur les parcelles situées sur la commune de Neulise et ci-après cadastrées section **AC 111-112-113-114-234-235 pour une surface d'environ 2 041 m<sup>2</sup>.**

## 1. Localisation



*Périmètre de l'appel à projet – parcelles concernées*

Section	Numéro parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )	Terrain bâti/non bâti	Propriété
<b>AC</b>	114	216	bâti	EPORA
<b>AC</b>	234	300	bâti	Commune
<b>AC</b>	113	468	bâti	EPORA
<b>AC</b>	235	276	Non bâti	Commune
<b>AC</b>	112	325	Non bâti	Commune
<b>AC</b>	111	456	Non bâti	Commune
<b>TOTAL</b>		<b>2041 m<sup>2</sup></b>		



Périmètre de l'appel à projet .....  
 Recul à intégrer pour le réaménagement du Chemin Vieux - - - - -  
 Cheminement modes doux à intégrer au projet ~~~~~

**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.**

Une déclivité plus ou moins importante s'observe entre la rue de La Poste (RD 282) et le Chemin Vieux. Le secteur présente des équipements structurants, comme une école (1) et une médiathèque (2), accessibles depuis le Chemin Vieux. La collectivité souhaite requalifier le Chemin Vieux pour faciliter les circulations et sécuriser les cheminements doux. Un élargissement du Chemin Vieux est à l'étude. **La proposition d'implantation devra prendre en compte ce projet communal.**

Les parcelles sont pourvues de l'ensemble des réseaux permettant d'étudier une opération de construction nouvelle (réseaux EU, EP...)

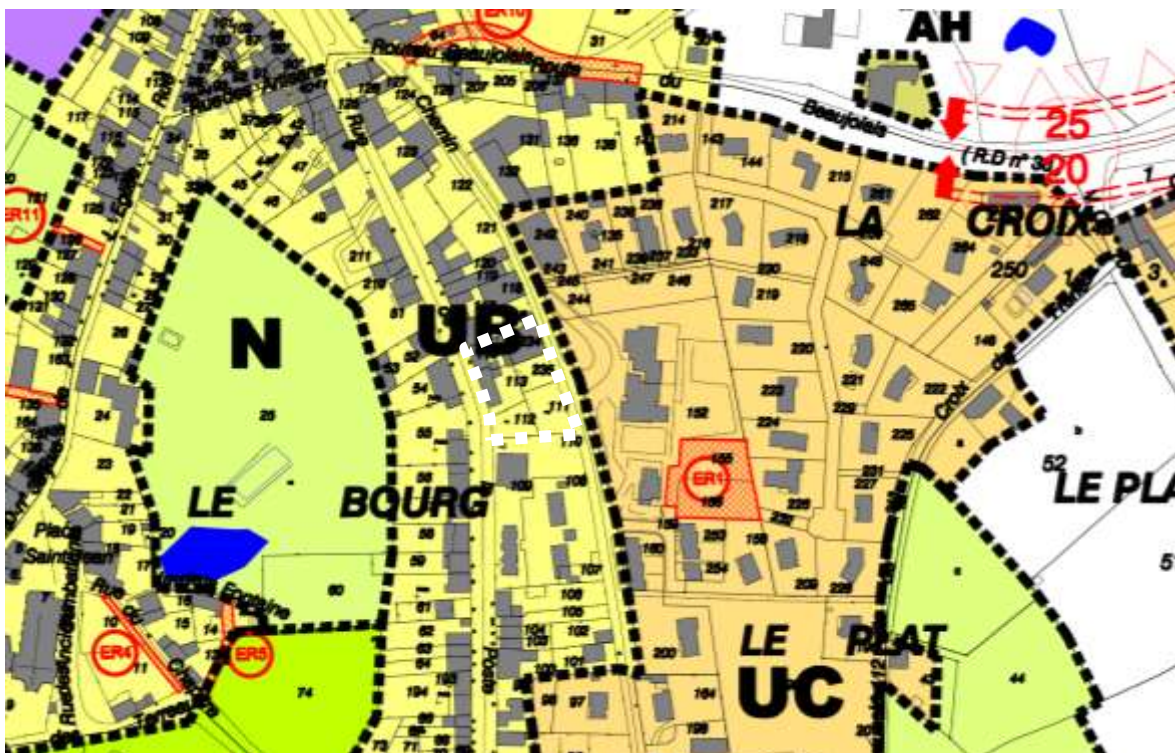




## 2. Règles d'urbanisme

Se référer au règlement de la zone UB du PLU, annexé à la présente consultation

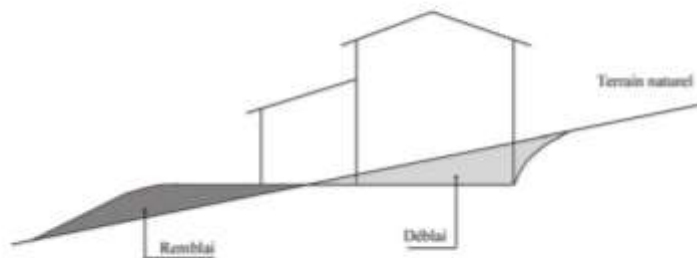
Le site objet de la présente consultation se situe en zone UB au PLU, correspondant à la zone urbaine de la commune, tissu de centre bourg où les bâtiments sont construits en général à l'alignement de voies et en ordre continu. Cette zone rassemble les fonctions d'habitat, de commerces/services, d'équipements publics. Les dispositions applicables à la zone UB sont détaillées en annexe ; voici les principaux éléments à relever dans les propositions à développer :



## Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Sur terrain en pente :



- les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en saillie (remblai).

La différence de niveau entre le Chemin Vieux et la Rue de La Poste est d'environ 5 à 6 m (donnée indicative).

### Écriture architecturale, qualité d'insertion

Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 30% et 50%. Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente non adossée sont interdites, sauf pour les constructions annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

Le projet devra proposer une écriture de toitures à 2 ou plusieurs pans, permettant une intégration au tissu environnant.

Lorsque les façades ne sont pas réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, les enduits de façades devront permettre une intégration des bâtiments dans l'environnement alentour (les façades blanches sont proscrites).

### Dispositions liées au stationnement

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

- Pour les maisons de ville, 1 place par logement,
- Pour les immeubles d'habitation collective (tout type de produit libre/social), 1 place de stationnement par logement jusqu'au T2 et 1.5 places à partir des T3,
- Pour les immeubles de bureaux ou de services, 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de SHON, avec des adaptations en fonction du nombre d'emplois et du degré d'admission du public,
- Pour les surfaces commerciales à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Pour le stationnement des vélos, il sera demandé 1 place pour 3 logements collectifs et 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour les autres activités avec des adaptations en fonction du nombre d'utilisateurs.

### Implantations des constructions par rapport à l'espace public

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques à condition d'être dans l'alignement du bâti existant. Des dispositions particulières peuvent être autorisées.

## **Implantation des constructions**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. La continuité des volumes bâtis sera recherchée sur une même emprise bâtie.

Les constructions non jointives doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur prise à l'égout du toit ou à l'acrotère de terrasse du bâtiment le plus élevé en tout point de la construction.

## **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère pour les toitures terrasse autorisées. Cette hauteur pourra être dépassée pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à 9 m.

### **3. Desserte de l'opération**

L'opération pourra être desservie par la rue de La Poste (RD 282) et le Chemin Vieux, tout en optimisant les entrées et sorties des parkings et en sécurisant l'accessibilité depuis les voies, pour les usagers de l'opération mais également pour les piétons. L'objectif est de permettre les cheminements modes doux entre la RD 282 et le Chemin Vieux, en respectant les normes PMR.

### **4. Fiscalité**

La taxe d'aménagement est fixée avec une répartition : 4% taxe communale et 2.5% taxe départementale.

## **C- OBJECTIFS DU PROJET**

*L'objectif du présent appel à projet est de faire émerger un projet répondant au mieux aux objectifs ci-après relatés.*

### **1. Objectif de mixité sociale et fonctionnelle**

La commune souhaite développer un projet mixte à proximité directe du centre bourg et des commodités, équipements, commerces et services. Ces logements devront également répondre à un besoin croissant de logements pour les personnes à mobilités réduites et personnes âgées. Les propositions devront développer une offre diversifiée, du locatif à l'accession, à travers un programme libre et social.

Les rez-de-chaussée pourront proposer des locaux de services à la personne (professions médicales et paramédicales) ou d'autres services pouvant être jugés pertinents au regard du contexte de projet.

### **2. Qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet**

Les projets proposés devront tenir compte du tissu de centre bourg dans les gabarits développés, en utilisant des matériaux naturels (parements pierre, bois). La pente devra être traitée de façon qualitative, un paysagement des abords (talus paysager, cheminements...)

### **3. Performance énergétique du projet**

A minima conformité à la réglementation en vigueur – RT 2012 mais le projet pourra répondre de performances énergétiques optimisées, des propositions innovantes en termes de projets BBC ou label/charte équivalentes.



#### **4. Diversité de logements**

Le programme proposé pourra répondre aux besoins identifiés sur la commune d'une diversité de logements permettant de proposer un parcours de vie adapté à tous les âges.

#### **5. Stationnement et accès**

Le stationnement sur l'assiette de projet pourra être intégré, de façon privilégiée sous les bâtiments, en travaillant avec le profil topographique du site.

L'accès véhicule aux stationnements intégrés au projet devra être proposé de façon privilégiée depuis la RD 282.

### **D- LA VENTE DU FONCIER**

Le porteur du projet lauréat pourra acheter les fonciers, support du présent appel à projet, à l'EPORA et à la commune sous réserve d'un accord entre les parties sur le prix de vente et dans les conditions et selon les modalités ci-après énoncées.

Signature d'un avant-contrat de vente sous conditions suspensives dans un délai de **120 jours** maximum à compter de la désignation du lauréat pour l'acquisition du terrain d'assiette du présent appel à projet. Ledit terrain sera le jour de la vente :

- Libre de toute occupation,
- Démoli par l'EPORA, pour les parcelles concernées par une occupation bâtie, parcelles 113-114-234

Et s'il y a lieu, dépollué par l'EPORA à un niveau conforme au projet.

#### **Conditions suspensives de l'avant contrat de vente**

- Obtention d'une ou des autorisations de construire nécessaires, purgée(s) de tout recours et délai de retrait,
- Obtention des financements et subventions par l'Etat et les collectivités locales pour le programme de logement social,
- Obtention des financements pour le programme de logements hors social,
- Toute autre condition suspensive devra faire l'accord entre les parties.

#### **Conditions de la cession**

- Vente du terrain d'assiette, objet du présent appel à projet, au prix convenu entre les parties.

L'obtention éventuelle d'autorisations de construire supplémentaires par rapport au programme lauréat induira un complément de prix à verser à l'EPORA. Ce complément sera calculé sur la base du prix du foncier proposé selon la nature de surfaces de planchers complémentaires concernées.

#### **Modalités de paiement du prix de vente**

- 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.

## **E- PLANNING PREVISIONNEL**

- **Publication de l'appel à candidature :**  
Avril 2018
- **Remise des candidatures**  
Délai 1 mois – Mai 2018
- **Remise des offres :**  
Délai 3 mois à compter de la désignation des candidats
- **Phase de présentation :**  
à compter de la réception des offres jusqu'à décembre 2018 maximum
- **Choix du lauréat :**  
au plus tard 1<sup>er</sup> semestre 2019
- **Signature de l'avant contrat de vente :**  
Délai de 120 jours à compter de la désignation du lauréat
- **Dépôt du dossier de la ou des demande(s) d'autorisation de construire :**  
30 jours à compter de la signature de l'avant contrat de vente

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

**Le planning pourra donc être modifié en fonction de la libération, démolition et dépollution du site à conduire par EPORA pour le compte de la commune.**

## **F- LISTE DES ANNEXES**

- Annexe 1 : Zonage et règlement du PLU
- Annexe 2 : Photographies du site
- Annexe 3 : Plans des réseaux