

**APPEL A PROJET DANS LE CADRE DE LA CESSION DE LOTS
A CONSTRUIRE POUR LA REALISATION
DE PROGRAMMES IMMOBILIERS
QUARTIER BRUNE**

**LOT B
CAHIER DES CHARGES**



SOMMAIRE

ARTICLE 1 - PRESENTATION DU PROJET	3
1.1 Présentation.....	3
1.2 Désignation du lot B.....	3
1.3 Urbanisme.....	3
ARTICLE 2 - PROJET IMMOBILIER.....	4
ARTICLE 3- PRESENTATION DES OFFRES.....	4
ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES	5

ARTICLE 1 - PRESENTATION DU PROJET

1.1 Présentation

Site emblématique de la ville de Brive, établie sur une surface de 4,5 hectares et situé dans un quartier résidentiel en deuxième couronne, le quartier (ex Caserne) Brune représente un enjeu urbain prioritaire pour la redynamisation du centre-ville.

Dans le cadre de la réhabilitation de cette emprise foncière, la SPL de Brive et son Agglomération (SPL BA) lance un appel à projet auprès d'opérateurs pour la réalisation de plusieurs programmes immobiliers sur 2 lots à construire.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir un projet immobilier pour le lot B.

1.2 Désignation du lot B

Situés sur la parcelle cadastrée section DI n° 731, le lot B, d'une surface de 1 669 m², se diviserait en deux sous-lots :

- lot B1 d'une surface de 830 m²
- lot B2 d'une surface de 839 m².

A ce titre, il appartiendra aux candidats, au regard des contraintes techniques et d'urbanisme décrites dans le présent cahier des charges, de présenter un projet de construction immobilière comprenant :

- La réalisation d'une ou deux opérations immobilières pour des activités tertiaires et de services.

Les lots seront libres de toute occupation. Les travaux de démolition des bâtis existants seront à la charge de la SPL BA concessionnaire du parcellaire.

1.3 Urbanisme

Les éléments relatifs aux dispositions d'urbanisme sont les suivants :

Le plan Local d'Urbanisme de la ville de Brive, approuvé le 16/12/2011 et modifié le 20/05/2010 et 18/05/2016.

Le lot B se situe en zone UC.

- Dispositions principales du PLU :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la surface de l'unité foncière. L'emprise au sol des équipements publics ou d'intérêt collectif ne peut excéder 75% de la surface de l'unité foncière.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 m à l'égout du toit (5 étages sur rez-de-chaussée + 1 niveau de comble aménageable).
- Toute opération générant une surface plancher (affectée aux logements collectifs) d'au moins 500 m² devra consacrer 20% minimum du programme à la création de logements sociaux.

ARTICLE 2 - PROJET IMMOBILIER

Au regard des contraintes d'urbanisme décrites à l'article 1.3, il appartient à l'opérateur de proposer un ou deux programmes immobiliers dédiés à des activités tertiaires et de services.

Dans cette perspective, les programmes devront répondre à plusieurs objectifs :

- garantir une insertion harmonieuse dans le tissu environnant
- valoriser l'image du quartier en proposant une architecture qualitative et durable

ARTICLE 3- PRESENTATION DES OFFRES

A l'appui de leur offre, les équipes dont la candidature aura été retenue remettront un dossier contenant les pièces suivantes :

- 1) Une note méthodologique expliquant le parti architecturale du projet, les objectifs en matière de développement durable, l'organisation des travaux et le phasage. (4 pages A4 maximum)
- 2) Une note de motivation du projet (4 pages A4 maximum) justifiant du programme envisagée et de la commercialisation de l'ensemble du programme, détaillant :
 - La répartition envisagée pour chaque élément de programme (logements en accession libre, logements en accession ou locatifs sociaux, locaux tertiaires, ...)
 - Le nombre de places de parkings envisagé (indication si réalisation en surface ou en souterrain)
 - La ou les méthode(s) de commercialisation envisagée(s), avec délai prévisionnel
 - Les prix de vente au m².
 - Les surfaces commerciales et leurs localisations
 - Le cas échéant, l'emplacement en rez-de-chaussée du local avec services
 - L'emplacement de l'espace vert
 - Les voies de liaison (notamment de circulations douces)
- 3) Un bilan financier prévisionnel indicatif de l'ensemble de l'opération et un calendrier indicatif d'exécution de l'opération.
- 4) Une proposition détaillée concernant les modalités de concertation
- 5) Un projet architectural sommaire et documents graphiques :
 - A minima une esquisse de plan masse au 1/200ème faisant ressortir l'emprise des volumes, la localisation et l'aménagement des accès (piétons et véhicules), le traitement des abords, et de manière générale l'insertion du projet dans l'environnement,
 - Une perspective à hauteur d'homme depuis permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement
 - Une perspective à hauteur d'homme depuis le dernier étage des constructions .
 - Une coupe permettant d'apprécier la volumétrie du bâti et l'organisation des différents programmes projetés au 1/200ème
 - Les trois façades principales de chaque bâtiment au 1/200ème (avec indication des principaux matériaux)
 - un plan des dessertes voiries, circulations douces et stationnements.
- 6) Un calendrier opérationnel
- 7) Une proposition de méthodologie de montage
- 8) Une offre financière, ferme et définitive qui précisera :
 - les conditions de paiement
 - le type et la date de compromis ou promesse de vente,
 - termes des éventuelles conditions suspensives,
 - garanties apportées par l'acquéreur,
 - délais de réitération.

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS GENERALES

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et s'engagent si leur offre est retenue à signer une promesse de vente dans les 3 mois suivant l'accord.

Documents joints en annexe :

Plan de situation

Plan des aménagements futurs

Plan des lots

Etude sols avant-projet

Plan des réseaux existants caserne brune.

Extrait PLU zone UC