MAIRE DE PONT DE CHERUY

EPORA

NOTICE DE PRÉSENTATION

APPLICABLE A LA CONSULTATION

SUR L'ÎLOT GRAMMONT / LIBERTÉ SUD POUR LA RÉALISATION D'UN PROGRAMME D'HABITAT

COMMUNE DE PONT-DE-CHÉRUY – ISÈRE (38)

Mars 2021

DATE LIMITE DE REMISE DES CANDIDATURES

LE 18 JUIN 2021 A 12 H

A- CONTEXTE

La Ville de Pont-de-Chéruy située dans le nord Isère constitue le cœur d'une petite agglomération d'environ 25 000 habitants dans l'influence territoriale de l'Est lyonnais. La seule commune de Pont-de-Chéruy compte environ 5 630 habitants. Elle est bien dotée en termes de services et équipements ce qui conforte son rôle de centralité au sein de la communauté de communes de Lyon Saint Exupéry en Dauphiné.

Située à environ une trentaine de kilomètres de Lyon, ce pôle urbain a émergé à partir du XIXème siècle grâce au développement de l'industrie mécanique. L'usine Tréfimétaux a représenté le vecteur principal du développement de cette petite agglomération durant plus d'un siècle, jusqu'à sa fermeture en 2001.

A partir des années 1980 l'agglomération pontoise est touchée par le phénomène de périurbanisation généré par le desserrement urbain de l'agglomération lyonnaise. Le territoire communal de Pont-de-Chéruy étant assez contraint par sa géographie a été moins directement concerné par le phénomène d'expansion urbaine que les autres communes de de la communauté de communes de Lyon Saint Exupéry en Dauphiné.

Aujourd'hui cette fonction résidentielle s'affirme en particulier sur l'ouest du territoire intercommunal. Depuis le début des années 2000 la ville de Pont-de-Chéruy se réoriente de plus en plus vers cette fonction résidentielle tout en pérennisant son offre de commerces et services de centralité.

Le PADD du SCOT de la boucle du Rhône en Dauphiné définit l'agglomération de Pont-de-Chéruy comme « un pôle urbain d'équilibre métropolitain avec un enjeu spécifique de requalification urbaine ». Il est notamment préconisé de poursuivre la reconversion de la ville industrielle vers une agglomération résidentielle de qualité.

La commune de Pont-de-Chéruy a connu une stabilité démographique au cours des deux dernières décennies, avant une reprise récente de la croissance. Nous pouvons noter une spécificité de la commune concernant la taille des ménages.

Le centre-ville de Pont-de-Chéruy se caractérise par un tissu urbain dense et un bâti ancien organisé essentiellement autour de deux rues principales :

- La rue Grammont correspondant à la traversée d'Ouest en Est par la départementale 517 qui franchie la Bourbre,
- La rue du centre prolongée par la rue de la Liberté d'axe Nord-est à Sud-ouest. Cette rue relie ce secteur d'habitat très ancien à l'usine Tréfimétaux.

Depuis les années 2000, la ville de Pont-de-Chéruy s'est progressivement engagée dans une démarche de densification de sa trame urbaine existante. Plusieurs opérations neuves en petits collectifs ont vu le jour ces dernières années (cf : tableau ci-dessous).

Programme logements collectifs	Année permis de construire	Adresse	Nombre de logements	Type de logements	Surface de Plancher	Etat d'avancement
RESIDENCE JARDINS D'ARMELLE	2015	Rue Grammont - ZAC (ilôt C1)	35	1 immeuble en R+3 -> PTZ - 8 T2, 15 T3, 12 T4	2477 m²	Livrée
RESIDENCE BELLERIVE	2015	Impasse de la Rivière	38	2 immeubles de 19 logements en R+2 partiel et R+3 -> locatif social (18 T2 et 20 T3)	2248 m²	Livrée
RESIDENCE MATHILDA	2016	Rue Grammont - ZAC (ilot C2)	28	1 bâtiment en R+3 -> PTZ - 14 T2, 5 T3 et 9 T4	1837 m²	En cours de construction
LES JARDINS D'ANNA	2016	38, Rue du Travail	14	Collectif de 14 logements en R+1 -> Vente - 6 T2, 8 T3	774 m²	Livrée
SCCV République	2017	54, Rue de la République	22	20 logements collectifs (1 bâtiment R+3+attique) et 2 maisons individuelles (construction en cours) -> 14 locatif social, 6 accessions sociale et 2 autres financements	1423 m²	En cours de construction
SCI La Réserve	2017	63, rue de la République	10	2 bâtiments en R+2 en continuité d'un bâtiment existant comprenant 7 logements -> Vente - 5 T2, 2 T3 et 3 T4)	598 m²	Travaux non démarrés

Afin d'éviter tout phénomène de concurrence, il est primordial de trouver la complémentarité de ce projet avec les programmes réalisés récemment dans la commune.

L'enjeu de la requalification du parc ancien est essentiel pour la revitalisation du centre-ville et l'amélioration de son attractivité. Il suppose de conjuguer réhabilitation, rénovation, résorption de l'insalubrité, soutien à l'appareil commercial et sécurisation de la voierie. C'est dans ce contexte que la commune a engagé une démarche de rachat de fonciers dégradés sur des îlots en déshérences en partenariat avec EPORA dont l'îlot Grammont-Liberté objet de la présente consultation.

L'objectif de la commune pour ce site étant la construction neuve de logements.

B- CADRE CONVENTIONNEL

L'EPORA et la commune de Pont-de-Chéruy ont signé une convention opérationnelle le 28 décembre 2016 visant à acquérir, porter et requalifier les fonciers permettant la réalisation future de ce projet. EPORA cédera le foncier acquis au lauréat de la consultation, lorsqu'un accord sur le projet et sur les conditions de vente (prix notamment) sera trouvé.

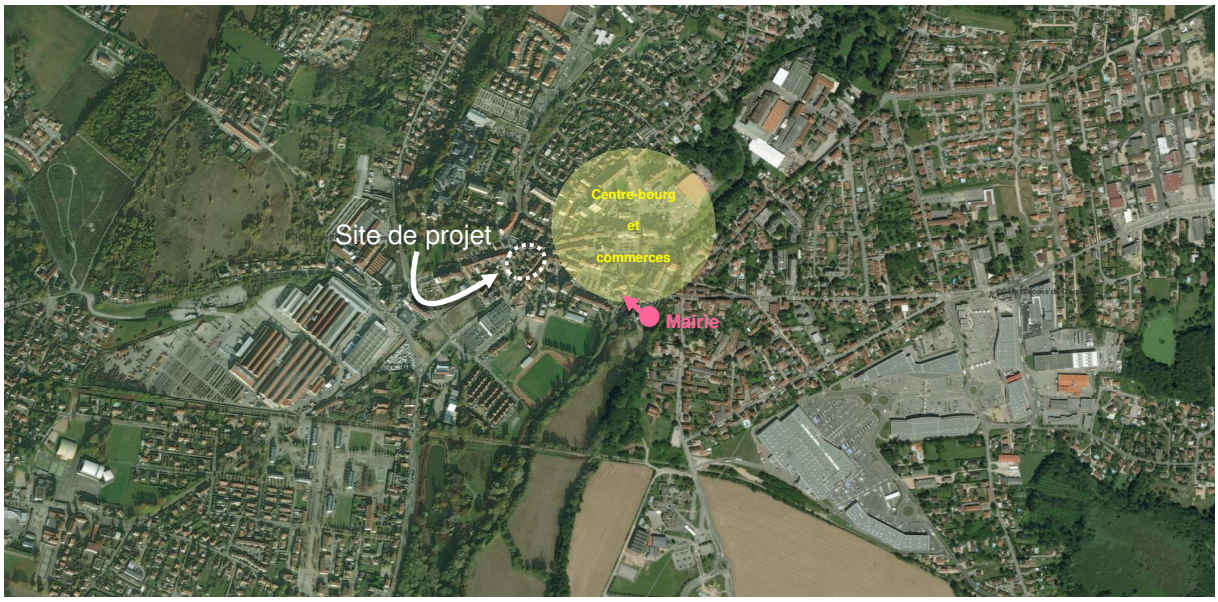
C- PRESENTATION du FONCIER

Le foncier, objet de la consultation, présente une superficie d'environ 1 609m², le périmètre de projet est constitué des parcelles ci-après cadastrées sur la commune de Pont-de-Chéruy :

Section	Numéro parcelle	Surface (m²)	Observations
AI	0318	161 m²	Propriété EPORA
AI	0308	78	Propriété EPORA
AI	0307	106	Propriété EPORA
AI	0306	76	Propriété EPORA
AI	0305	89	Propriété EPORA
AI	0303	69	Propriété EPORA
AI	0304	58	Propriété EPORA
AI	0567	183	Propriété EPORA
AI	0566	62	Propriété EPORA
AI	0314	34	Propriété EPORA
AI	0315	79	Propriété EPORA
AI	0316	91	Propriété EPORA
AI	0843	65	Propriété EPORA
AI	0844	17	Propriété EPORA
AI	0845	156	Propriété EPORA
AI	0317	285	Négociation d'une partie en cours, problématique de cour commune
TOTAL		1 609 m²	

Les règles et caractéristiques applicables aux terrains, présentées ci-après, sont celles applicables au jour de la réception de la consultation, et ne sont pas exhaustives.

1. Localisation



Le site objet du présent appel à projets porte sur un îlot stratégique, d'environ 1 609m², au cœur du centre-ville. Il est situé sur l'angle des rues Grammont et Liberté et à proximité de toutes les commodités. Ces deux voies de circulation (RD 517 et RD 24) sont des axes routiers importants.

Cet îlot était composé d'un ensemble de bâtis anciens imbriqués et très dégradés. Comme précisé précédemment, les travaux de la majorité des démolitions sont terminés, seule une intervention pour la déconstruction d'une partie du bâti édifié sur la parcelle AI0318 reste à être réaliser. Les travaux devront être réalisés au 1er trimestre 2021.

La commune souhaite requalifier ce tènement au travers d'une opération d'ensemble.

Photographies avant démolition

Photographie après démolition (google maps)

2. Caractéristique du terrain

Les parcelles concernées par l'appel à projets (propriété de l'EPORA) cadastrées AI sont les suivantes :

n°0318, 0308, 0307, 0306, 0305, 0303, 0304, 0567, 0566, 0314, 0315, 0316, 0843, 0844, 0845, et 0317 pour une superficie totale **d'environ 1 609 m².**

Toutes les habitations édifiées sur les parcelles ont été démolies ou seront démolies hormis les maisons édifiées sur les parcelles AI0319 et AI320 qui seront réhabilitées par la collectivité.

Le tènement est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires.

La parcelle AI 317 accueille aujourd'hui une cour intérieure commune qui permet l'accès aux parcelles AI319, AI320, AI321, AI322/323 et AI311 limitrophes au projet. Les parcelles ne sont pas directement concernées par la présente consultation, mais les propriétaires de ces parcelles (2 propriétaires privés, EPORA et à terme la commune) se partagent la cour commune permettant l'accès à leurs habitations et le stationnement de véhicules. Des négociations sont en cours entre l'EPORA et les deux autres propriétaires pour d'une part redéfinir le périmètre d'une cour commune et d'autre part acquérir ou permettre l'accès au futur projet objet de la présente consultation.

Les offres faites dans le cadre de cette consultation doivent proposer différentes alternatives de découpage parcellaire afin de garantir :

1. L'accès aux habitations édifiées sur les parcelles AI 319/320, AI321, AI222/323 et AI 311,
2. Deux places de stationnement à destination de la propriétaire de la parcelle AI 321,
3. Un espace tampon (trottoirs) entre les habitations édifiées sur les parcelles AI 319, 320 et 321 et le futur projet permettant de sécuriser les abords des habitations.

Ces découpages seront soumis aux propriétaires afin de négocier l'acquisition/ échange d'une partie de la parcelle AI 317 et ainsi faciliter la sortie opérationnelle du futur projet immobilier.

La commune envisage à plus long terme la réhabilitation d'un ensemble bâti situé sur les parcelles AI 752, AI 393, AI174, AI175, AI753 et AI391. Ce projet interviendra dans un second temps, lorsque les négociations foncières seront plus avancées et sera porté par la collectivité ou un opérateur privé.

Une réflexion est également en cours sur l'aménagement du carrefour à proximité. Des échanges avec la collectivité seront à prévoir pour coordonner les deux projets.

3. Règles d'urbanisme

PLU en vigueur approuvé en juin 2008.

Les parcelles sont situées en zone Ua où l'urbanisation est admise.

Le règlement de la zone concernés est disponible en annexe (annexe n°2).

Aucune OAP n'est actuellement prescrite sur la parcelle objet de la présente consultation. Aucune servitude d'utilité publique ne contraint le terrain.

4. Desserte actuelle des terrains

L'opération est desservie par des voies de desserte publique.

5. Fiscalité :

Le taux de la Taxe d'Aménagement est de l'ordre de 7,92% dont 5% part communale, 2.5% part départementale et 0.42% pour l'archéologie.

La Taxe de Raccordement est :

- Maison individuelle : 1 400€ par maison.
- Appartement : 15€ / m² de sdp dans la limite de 1 400€.

Ces éléments sont donnés à titre indicatif et ne se veulent pas exhaustifs.

D- OBJECTIFS DE LA PRESENTE CONSULTATION

L'objectif de la présente consultation est de faire émerger un projet répondant au mieux aux objectifs de la commune en proposant un programme habitat au cœur du centre-ville.

Ce projet devra permettre de :

- Participer au renouvellement du parc de logements vieillissants par la mise en place d'une offre de logements neufs (une quinzaine),
- Proposer un projet qualitatif (aménagement des espaces extérieurs, qualité du bâti) en intégrant les logiques de connexions et de traversée, reliant le secteur au centre bourg, aménagements existants et équipements de la commune en favorisant le développement des cheminements doux.
- Respecter une hauteur maximum de R+2 + attique -> des graduations restent envisageables,
- Proposer une offre de petits logements type T1/T2/T3 adaptés à la demande de la population,
- Développer une offre de stationnement adaptée et répondant aux différentes demandes,
- Conserver les accès aux parcelles AI0311, AI0322/323, AI0321, AI320, et AI319.

1- Mixité de programmes, stationnements et accès

a) Mixité de programmes

Le projet s'inscrit dans un projet global de restructuration urbain de l'Îlot Grammont/Liberté. Il prévoit la reconfiguration de cet îlot par un programme de logements neufs de formes collectives comprenant une quinzaine de logements.

Le projet ne prévoit pas d'accueillir de logements sociaux.

b) Stationnements

Le projet devra prendre en compte les besoins de stationnement liés au programme de logements sur le terrain d'assiette du projet.

En plus des places dédiées aux logements (neufs), il est également demandé de prévoir dans l'emprise du projet (en sous-terrain ou non) 4 places de stationnements supplémentaires répondant aux besoins des logements situés en limite du projet (parcelles AI 0311 et AI 0321). Ces places sont indispensables pour que la négociation avec les propriétaires de la cour commune aboutisse.

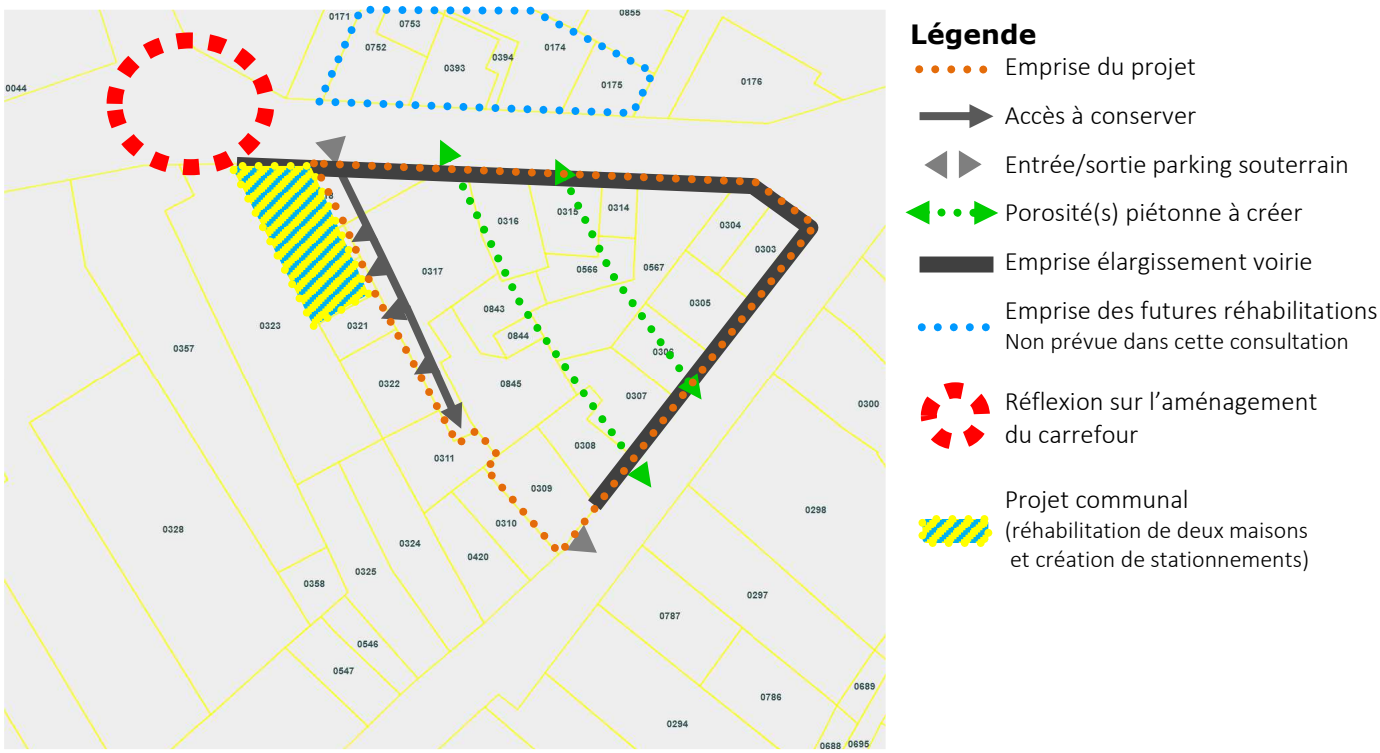
Pour les stationnements liés au constructions neuves, ils devront impérativement être prévus en sous-sol des constructions. Il conviendra de privilégier l'entrée du parking souterrain côté rue Grammont, et la sortie côté rue de la Liberté. Pour les stationnements supplémentaires liés aux habitations riveraines, ils pourront être situés en surface ou en souterrain.

c) Accès et élargissement voirie

Un accès (voiture et piéton) aux parcelles AI 319, AI 320, 0321, 0322/23 et AI 0311 doit être conservé.

Un projet d'élargissement des rues de Grammont et de la Liberté est prévu par la commune, avec notamment l'élargissement des trottoirs empiétant sur le périmètre de projet (environ 1,40 mètres de chaque côté et 4.29 mètres à la pointe). Un fichier DWG en annexe précise les emprises exactes (annexe #1).

2- Grands principes d'aménagement



3- Objectif en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère

Une attention particulière sera portée à la qualité architecturale et fonctionnelle du projet ainsi qu'à son insertion dans le contexte urbain. Dans la mesure du possible, les logements devront être traversants.

4- Objectif en termes de performance énergétique

Le projet devra respecter à minima l'ensemble des normes en vigueur. La performance énergétique sera recherchée et se conformera à minima à la Règlementation Thermique 2012 (labels BBC recherchés).

E- LA VENTE DU FONCIER

Les conditions et modalités de la vente par l'EPORA propriétaire du foncier (hormis une partie de la parcelle AI 0317 en cours de négociation), au porteur de projet sont les suivantes :

Signature d'un avant-contrat de vente sous conditions suspensives dans un délai de 90 jours à compter de la désignation du lauréat pour l'acquisition des terrains, le tout sous réserve d'un accord des parties sur le prix de vente.

Le permis de construire devra être déposé dans un délai d'un mois après la signature de l'avant-contrat.

Le foncier sera vendu libre de toute occupation.

1- Conditions suspensives de l'avant contrat de vente

- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et délai de retrait.
- Obtention des financements nécessaires au projet.

Toute autre condition suspensive devra faire l'objet d'un accord préalable entre les parties.

2- Conditions de la cession

L'avant contrat sera signé entre le porteur du projet lauréat et l'EPORA dans la mesure où un accord sur les conditions de la vente et notamment sur le prix sera acté.

A titre indicatif, le prix de revient du foncier au 31 août 2020 comprenant le coût d'acquisition, les frais divers est estimé à environ 2 900 000€.
Le coût des travaux de démolition est estimé à 900 000€.
Soit un prix de revient du foncier requalifié estimé à 3 800 000€.

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.

3- Modalités de paiement

- 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.

F- PLANNING PRÉVISIONNEL

- Transmission de la consultation : 17 mars 2021
- Remise des candidatures : le 18 juin 2021
- Analyse des candidatures et des offres : juin/juillet 2021
- Phase de discussion et de négociation (audition éventuelle) : juillet 2021
- Choix du lauréat : septembre 2021
- Signature de l'avant contrat de vente : deuxième semestre 2021
  (90 jours à compter de la notification du lauréat)
- Dépôt du dossier de la ou des demande(s) d'autorisation de construire : deuxième semestre 2021
  (30 jours à compter de la signature de l'avant contrat de vente)

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

G- liste des annexes

Annexe 1 : *plan DWG des futures emprises des voiries rue Grammont*

Annexe 2 : règlement zone Ua – PLU