



AVIS D'APPEL A PROJET : ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE DES JAUMES

PREAMBULE

Depuis le 1er janvier 2016, la Communauté de Communes du Massif du Vercors a élargi ses actions en matière de développement économique et prend en charge la « réalisation, l'aménagement et la gestion des zones d'activités existantes, de leurs extensions et des nouvelles zones à créer ».

La volonté de la CCMV est de co-construire, notamment avec les entreprises, l'avenir d'un territoire de moyenne montagne actif et rayonnant en veillant à l'équilibre territorial à l'échelle du bassin de vie. Destinées à accueillir et faciliter l'implantation des entreprises, les ZAE sont une vitrine de l'économie locale qui participe à l'attractivité globale du territoire.

La CCMV a ainsi souhaité lancer un appel à projet pour la commercialisation de la ZAE des Jaumes afin d'inscrire l'aménagement de cet espace dans le respect des orientations économiques et environnementales du territoire.

CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE L'APPEL A PROJET

Dans le cadre de cette nouvelle compétence, la CCMV est devenue propriétaire des terrains situés à Jaumes, le long de la route départementale dite « de Villard-de-Lans », sur la commune de Lans-en-Vercors. Afin de les commercialiser, la CCMV souhaite proposer un cahier des charges et organiser un appel à projet pour que chaque entreprise désireuse de s'installer sur la zone d'activité de Jaumes puisse déposer une candidature.

DESCRIPTION DE LA ZONE D'ACTIVITE

La ZAE des Jaumes occupe une situation stratégique de « porte d'entrée du Plateau », le long de la route de Villard-de-Lans (RD531) avec une vue dégagée sur le plateau et les sommets lui faisant face. Le projet devra permettre d'optimiser la conception architecturale et l'intégration paysagère et environnementale des futurs bâtiments d'activité afin de valoriser l'image du Massif du Vercors. Le développement de la ZAE des Jaumes doit contribuer à renforcer la dynamique du bassin de Lans en Vercors, fortement soumis à l'attraction grenobloise, tout en préservant l'attractivité du centre bourg et en s'inscrivant dans la stratégie économique de la CCMV.

L'espace concerné par le présent appel à projet se situe en pente, le long de la D531, entre la miellerie (au nord) et deux bâtiments mitoyens d'activité commerciale (enseigne « NETTO » et « ex fabrique du Vercors »).



Commerces actuels (Netto / La Fabrique du Vercors)

Miellerie



Vue depuis la zone d'activité – L'espace en réflexion se situe en pente, le long de la route de Villard, entre une miellerie (au nord) et deux bâtiments mitoyens d'activité commerciale (enseigne « NETTO » et « La fabrique du Vercors »)

La zone d'activité est accessible à partir de la route départementale pour les véhicules et via un maillage piéton (Via Vercors à proximité et cheminement piéton le long de la RD jusqu'au rond point de Jaume, situé 500 m plus au nord).



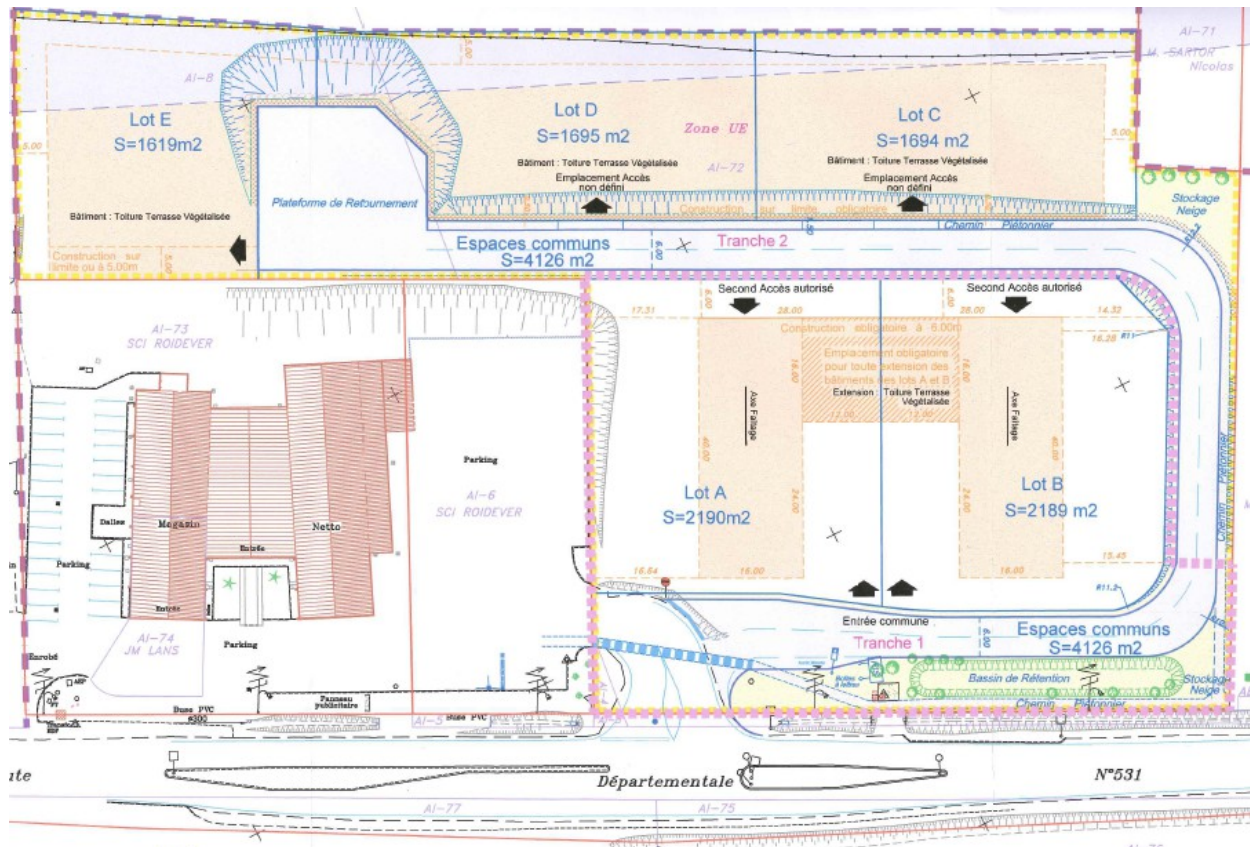
Vue sur la zone d'activité depuis la Via Vercors



Vue depuis la zone d'activité – Stationnement actuel et cheminement piéton vers le rond point de Jaume

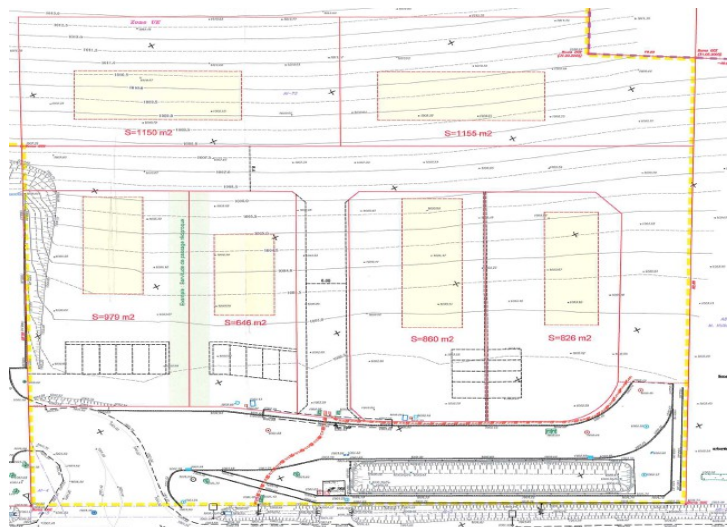
La ZAE de Lans en Vercors a fait l'objet d'une viabilisation pour la partie basse suite à un permis d'aménager qui a été accordé. **En fonction des projets qui seraient sélectionnés à l'issue de l'appel à candidature, la CCMV pourra envisager un re-découpage de la zone pour proposer des lots adaptés aux besoins des entreprises et travailler, soit sur un nouveau permis**

d'aménager, soit sur un permis de construire unique valant division avec les entreprises sélectionnées (en ayant recours à un architecte unique pour toutes les constructions) afin de développer un projet architectural cohérent et harmonieux à l'échelle de la zone et d'intégrer des mutualisations d'espaces, notamment sur le stationnement ou des mitoyennetés de bâtiments.



1er plan de principe de l'aménagement initial de la zone, extrait du permis de la ZAE de Jaumes

A titre indicatif, les lots A et B, situés en partie basse, pourront être re-découpés en lots allant de 500 à 2200 m² et les lots C, D et E, situés en partie haute, en lots allant de 500 à 1700 m².



Exemple de variantes possibles dans le découpage des lots

Concernant l'aspect architectural, les constructions nouvelles devront établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti environnant (volumétrie, simplicité des silhouettes, adaptation à la pente, rythme des percements, pente de toiture...)

Pour les terrains situés dans la partie basse, les volumes principaux à créer devront rappeler les volumes existants sur la zone (des bâtiments longitudinaux avec une pente de toiture à 70 %, implantés perpendiculairement à la RD). Des volumes secondaires pourront être autorisés et pourront avoir une toiture terrasse s'ils constituent des éléments de liaisons et s'inscrivent dans une composition de façade harmonieuse. Une mitoyenneté des bâtiments pourra être envisagée ainsi qu'une mutualisation des espaces de stationnement. La hauteur des bâtiments ne pourra excéder 9 m (RDC +combles).

Pour les terrains situés dans la partie haute, compte-tenu de leur impact paysager, les volumes devront être plus réduits avec une hauteur limitée et un travail d'intégration à la pente sera recherché. L'emprise des bâtiments pourra être rectangulaire, notamment en cas de mitoyenneté, ou perpendiculaire en cas de volume plus réduit.

Le traitement des façades devra s'inscrire en parfaite harmonie avec les façades déjà existantes sur la zone, sachant que le bardage métallique sera interdit.

Les menuiseries (portes et volets) et occultations devront également être en harmonie avec l'existant, sachant que les menuiseries blanches seront interdites.

Les enseignes des bâtiments devront être réfléchies en amont pour être intégrées à l'architecture et ne pourront être implantées que sur le bâtiment.

Une attention particulière devra être portée au volet économie d'énergie.

Concernant le choix des activités, l'objectif initial de la commune de Lans-en-Vercors était de répondre à la demande de foncier des entreprises artisanales et de services. Aujourd'hui, afin de permettre au plus grand nombre d'entreprises de s'installer et compte tenu de la présence d'activités commerciales à proximité, la CCMV a fait le choix d'ouvrir la qualification de la zone et de permettre l'implantation d'activités commerciales sous réserve que les projets s'inscrivent dans la stratégie d'attractivité et les objectifs de la CCMV et qu'ils répondent aux critères de sélection ci-après exposés.

ACTIVITÉS AUTORISÉES

- Les commerces et activités de services (commerce de détail, artisanat avec vente de biens et de services, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) ; commerces de gros
- Les hébergements touristiques et hôteliers
- Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, artisanat, entrepôt, bureau) sous réserve qu'il n'y a pas de besoin de stockage en extérieur.
- Les logements de fonction liés à l'activité sous réserve qu'il n'excède pas 70 m² de surface de plancher, plafonné à 20 % de la surface dédiée à l'activité

ACTIVITÉS NON AUTORISÉES

- Les hypermarchés, drive et stations-services
- Les restaurants, cinémas, centres de congrès et d'exposition

- Les activités économiques et les installations soumises à autorisation au titre du code de l'environnement

PRIX DE VENTE AU M2

La CCMV a déterminé le prix de vente du foncier en fonction du coût de viabilisation des terrains. Un prix au m² différencié en fonction des contraintes grévant les terrains (accessibilité, visibilité) a été établi :

66 € HT/m² pour les lots A et B (partie basse)
51 € HT/m² pour les lots C, D et E (partie haute)

ÉCHÉANCIER DE CONSTRUCTION

A compter de la sélection des candidats et de la signature d'un compromis de vente, les entreprises disposeront d'un délai de 4 mois pour concevoir leur projet architectural, qui fera l'objet, soit d'un dépôt d'un permis de construire « classique », soit d'une intégration dans un permis de construire valant division déposé par la CCMV, sachant que la CCMV s'engage à viabiliser la partie haute (lots C, D et E) en 2018.

Une fois le permis de construire accordé, les entreprises disposeront ensuite d'un délai de 2 ans pour édifier leurs constructions.

CALENDRIER D'INSTRUCTION DES PROJETS

08/01/18	Ouverture de l'appel à projet
23/02/18	Date limite de dépôt des dossiers de candidature
23/02/2018 au 15/03/2018	Instruction et pré-sélection des dossiers
15/03/18	Audition des entreprises pré-sélectionnées
Avril 2018	Choix définitif des projets

COMITE DE PILOTAGE DE L'INSTRUCTION DES PROJETS ET DE LA COMMERCIALISATION DE LA ZAE DES JAUMES

Structure	Commission	Nom	Fonction
CCMV	Commission Restreinte d'installation des entreprises (CRI)	Thierry Gamot	Vice-Président économie et développement
CCMV		Luc Magnin	Délégué communautaire, membre de la commission économie
Villard de Lans		Serge Chalier	Adjoint à l'urbanisme et à l'agriculture
Corrençon en Vercors		Guillaume Ruel	3ème adjoint
Lans en Vercors		Jean-Charles Tabita	Adjoint chargé du développement économique
CCMV		Franck Girard	Président de la CCMV
CCMV	Commission aménagement	Thomas Guillet	Vice-Président aménagement
Lans en Vercors		Michaël Kramer	Maire
CCMV	Services administratifs	Séverine Grouillet	Directrice adjointe, chef du service attractivité
CCMV	Services administratifs	Julie Nauroy	Responsable du pole aménagement
CCMV	Services administratifs	Johanna Moinier	Responsable du pole Economie et Développement

CRITÈRES DE SÉLECTION DU PROJET

THEMES	CRITERES	COTATION	
Adéquation du projet avec les orientations communautaires et communales sur le site en matière de développement économique	Activité complémentaire au panel d'activités économiques du territoire contribuant à la diversification de l'offre locale.	25	100
	Activité complémentaire de l'offre économique communale (commerces et services du centre-bourg)	25	
	Filière innovante/d'expertise cohérente avec les besoins et l'image du Vercors	20	
	Opportunités de partenariats avec les acteurs économiques locaux	10	
	Création d'emplois pérennes	20	
Adéquation du projet avec les orientations communautaires et communales sur le site en matière d'aménagement et de respect de l'environnement	Présence de propositions prenant en compte l'intégration paysagère et environnementale des futurs bâtiments d'activité (y compris les abords et espaces extérieurs)	70	100
	Présence de propositions relatives à la protection de l'environnement et la transition énergétique.	20	
	Capacité du projet à s'inscrire dans une mutualisation de bâtiment et des espaces de stationnement	10	
Viabilité de l'entreprise	Expériences des dirigeants (compétences techniques/commerciales/gestion, réseaux, connaissance du territoire)	30	100
	Modèle économique pérenne et situation financière saine (âge de l'entreprise, CA, rentabilité)	30	
	Potentiel de développement économique	25	
	Ethique et gouvernance (politique RSE volet RH et social)	15	
TOTAL			300

CONTACT ET INFORMATION

Johanna Moinier
Responsable du Pole Economie et Développement
Tél:04 76 95 62 08 Port : 06 72 40 34 25
mail : johanna.moinier@vercors.org

Tous les dossiers de candidature sont à envoyer en version numérique à l'adresse suivante :

johanna.moinier@vercors.org

ou en version papier à l'adresse suivante :

Communauté de communes du massif du Vercors
Pole Economie et Développement
Maison de l'intercommunalité, 19 Chemin de la Croix Margot 38250 VILLARD DE LANS

AVANT LE 23 FEVRIER 2018