



Appel à projet de promotion immobilière au lieudit « Les champs de Magland »

1. Contexte et objectif du projet

La commune de MAGLAND, dans le cadre de son développement urbain et de sa politique de mixité sociale, lance un appel à projet pour la sélection d'un promoteur immobilier en vue de la réalisation d'un projet de construction sur un terrain situé aux Champs de Magland.

L'objectif de cet appel à projet est de sélectionner un projet qui réponde aux besoins de la Commune et aux attentes des habitants, tout en respectant les objectifs de développement durable et en intégrant pleinement le site dans son environnement urbain.

2. Description du terrain

Le terrain destiné à la construction est cadastré section A numéros 707, 712, 714 - à acquérir -, 2359, 2360, 3144, 3145 et 4005, d'une superficie totale d'environ 12.000m².

Ce terrain est actuellement un terrain non aménagé et se trouve :

- en zone UBa du PLU
- en zone blanche non règlementée par le Plan de Prévention des Risques
- soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (abords de la Maison Forte de Loche, monument historique inscrit)

Le site sera accessible en véhicule motorisé par les parcelles A 707 et 2359 (entrée). La sortie s'effectuera par les parcelles A 2359, 712 et 2360.

Une liaison douce vers le chef-lieu le long de la voie SNCF devra être prévue.

Le terrain bénéficie des infrastructures nécessaires (réseau d'eau potable, réseau d'eaux usées, réseau de gaz, réseau souterrain d'électricité basse tension et aérien moyenne tension, etc.).

3. Nature et caractéristiques du projet attendu

Le projet proposé devra respecter les règles d'urbanisme en vigueur (PLU, PPR, servitudes, etc.) et répondre aux critères suivants :

Type de constructions :

- 2 à 3 collectifs intermédiaires de petites unités intégrant un aspect qualitatif des espaces communs : stationnement le moins impactant possible (parkings éventuellement situés sous chaque immeuble), espaces verts paysagés

Description indicative des collectifs : 7 appartements par immeuble, majoritairement en T2 et T3, bâtiment en toit à pignon coupé en R+2 maximum (10m max à la sablière).

- Maisons individuelles (5 unités maximum) sur la bande à l'entrée du site.

Nombre de logements sociaux indicatif : 20 %

Le projet devra obligatoirement proposer une cohérence architecturale entre les maisons individuelles et les collectifs.

La densité maximale autorisée est de 30% d'emprise au sol.

Le projet devra prévoir des stationnements privés (1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec minimum 2 places par logement dont 50% de places couvertes) et visiteurs (20% des places en plus), ainsi qu'un maillage de trottoirs favorisant le cheminement piéton au sein de tout l'aménagement parcellaire / ou de l'opération.

Accessibilité : le projet devra garantir l'accessibilité aux personnes handicapées et respecter les normes de sécurité et de confort.

Mixité sociale : il est attendu que le projet favorise une mixité sociale et générationnelle (logements seniors) dans le respect des besoins de la commune en matière de logement.

Insertion paysagère qualitative : le projet devra inclure des espaces verts et récréatifs.

Bois local : l'utilisation de bois d'œuvre d'essences locales et façonné par des entreprises alpines sera valorisée.

En somme, le projet devra répondre à toutes les normes actuellement en vigueur pour les domaines susmentionnés ; et le projet, sur justification, pourra aller plus loin dans les propositions innovantes.

4. Modalités de soumission du projet

Les candidats doivent soumettre leur dossier dans le délai imparti, selon les modalités suivantes :

Date limite de dépôt des candidatures : 30 juin 2025.

Documents à fournir :

- Dossier de présentation du projet (description détaillée du projet, parti d'aménager, plans, maquettes, insertions paysagères, etc.)
- Proposition financière (estimation des coûts et des financements)
- Références et expériences du candidat dans la réalisation de projets similaires.

5. Critères de sélection

Les propositions seront examinées sur la base des critères suivants :

- Pertinence du projet par rapport aux besoins de la commune : adaptation aux besoins locaux en termes de logements, d'équipements publics, etc.
- Qualité architecturale et environnementale : respect des normes de qualité, intégration harmonieuse dans le cadre urbain, prise en compte des enjeux environnementaux
- Viabilité économique et financière : faisabilité économique et financière du projet
- Capacité et expérience du promoteur : références dans la réalisation de projets similaires, expertise technique et financière.

6. Processus de sélection

Après réception des propositions, la commune procédera à une évaluation des projets en fonction des critères précités.

La sélection sera effectuée sur dossier et présentation orale (après pré-sélections sur dossier).

Une commission se réunira pour évaluer la qualité des projets.

Le promoteur retenu sera informé au plus tard le 31 juillet 2025.

7. Informations complémentaires

Pour toute demande d'informations ou précisions, les candidats peuvent contacter le service foncier de la commune par email à : foncier@magland.fr ou par téléphone au : 04.50.89.89.96.

En cas de nécessité majeure, la Commune de MAGLAND se réserve le droit de modifier les termes de cet appel à projet ou de l'annuler. Aucune indemnité ne sera versée aux candidats pour les frais engagés dans la préparation et la soumission de leur projet.

8. Dates clés

Date limite de dépôt des candidatures : 30 juin 2025

Sélection du projet retenu : au plus tard le 31 juillet 2025.

Prospect d'implantation collectifs et maisons individuelles

Périmètre d'opération

Voies de circulation
liaison piétonne

