

<b>DEPARTEMENT DE SAONE-&amp;-LOIRE COMMUNAUTE URBAINE CREUSOT MONTCEAU</b>	<b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS</b>
	<b>RAPPORT N° III-1  25SGADL0108</b>

**SEANCE DU  
26 JUIN 2025**

<b>Nombre de conseillers en exercice :</b> 71
<b>Nombre de conseillers présents :</b> 52
<b>Date de convocation :</b> 20 juin 2025
<b>Date d'affichage :</b> 30 juin 2025

<b>OBJET :</b> <b>LE CREUSOT - Ilot Jean Jaurès - Lancement d'un appel à manifestation d'intérêt</b>
---

<b>Nombre de Conseillers ayant pris part au vote : 64</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté pour : 63</b>
<b>Nombre de Conseillers ayant voté contre : 1</b>
<b>Nombre de Conseillers s'étant abstenus : 0</b>
<b>Nombre de Conseillers :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ayant donné pouvoir : 12</b></li> <li>• <b>n'ayant pas donné pouvoir : 7</b></li> </ul>

**L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le 26 juin à dix-huit heures trente** le Conseil communautaire, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance, salle Bourdelle EMBARCADERE - 71300 MONTCEAU LES MINES, sous la présidence de **M. David MARTI, président**

**ETAIENT PRESENTS :**

M. Yohann CASSIER - Mme Evelyne COUILLEROT - M. Jean-Marc FRIZOT - M. Jean-François JAUNET - M. Georges LACOUR - Mme Frédérique LEMOINE - Mme Isabelle LOUIS - M. Philippe PIGEAU - M. Jérémy PINTO - Mme Montserrat REYES - M. Guy SOUVIGNY

**VICE-PRESIDENTS**

M. Denis BEAUDOT - M. Thierry BUISSON - M. Roger BURTIN - M. Michel CHARDEAU - M. Michel CHAVOT - M. Denis CHRISTOPHE - M. Gilbert COULON - M. Daniel DAUMAS - M. Lionel DUPARAY - M. Bernard DURAND - M. Gérard DURAND - Mme Pascale FALLOURD - M. Bernard FREDON - M. Sébastien GANE - Mme Séverine GIRARD-LELEU - M. Jean GIRARDON - M. Christian GRAND - M. Gérard GRONFIER - Mme Marie-Claude JARROT - M. Charles LANDRE - M. Didier LAUBERAT - Mme Chantal LEBEAU - M. Marc MAILLIOT - Mme Christiane MATHOS - Mme Paulette MATRAY - Mme Alexandra MEUNIER - M. Guy MIKOLAJSKI - M. Felix MORENO - Mme Viviane PERRIN - Mme Jeanne-Danièle PICARD - M. Philippe PRIET - M. Marc REPY - Mme Christelle ROUX-AMRANE - M. Enio SALCE - Mme Barbara SARANDAO - Mme Gilda SARANDAO - M. Laurent SELVEZ - Mme Aurélie SIVIGNON - M. Michel TRAMOY - M. Noël VALETTE

**CONSEILLERS**

**ETAIENT ABSENTS & EXCUSES :**

M. Abdoukader ATTEYE  
Mme Salima BELHADJ-TAHAR  
M. Eric COMMEAU  
Mme Marie-Thérèse FRIZOT  
M. Frédéric MARASCIA  
M. Jean PISSELOUP  
Mme Fabrice VESVRES  
M. BAUDIN (pouvoir à M. Guy SOUVIGNY)  
Mme BLONDEAU (pouvoir à M. Bernard DURAND)  
M. DE ABREU (pouvoir à M. Enio SALCE)  
M. DUMONT (pouvoir à M. Philippe PIGEAU)  
Mme GHULAM NABI (pouvoir à Mme Christiane MATHOS)  
M. GOMET (pouvoir à Mme Jeanne-Danièle PICARD)  
M. LAGRANGE (pouvoir à M. Jean-François JAUNET)  
Mme LODDO (pouvoir à Mme Alexandra MEUNIER)  
M. LUARD (pouvoir à M. Noël VALETTE)  
Mme MARTINEZ (pouvoir à M. Jérémy PINTO)  
M. MEUNIER (pouvoir à Mme Montserrat REYES)  
Mme MICHELOT-LUQUET (pouvoir à M. Bernard FREDON)

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

M. Thierry BUISSON



Le rapporteur expose :

« Dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), la Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM) et la commune du Creusot souhaitent relancer l'aménagement de l'îlot Jean-Jaurès, ancien site du lycée Léon Blum, démoli en 2024.

Situé à la jonction de plusieurs quartiers et à proximité immédiate du site technopolitain hub&go, cet îlot constitue un levier stratégique pour la revitalisation du centre-ville. Il représente également une vitrine pour la collectivité en matière d'innovation urbaine, d'habitat durable et de qualité de vie.

La précédente consultation, organisée en 2019, n'ayant pas abouti, la CUCM propose aujourd'hui le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin de requalifier cette ancienne friche scolaire de 7 162 m<sup>2</sup>.

Le site, découpé en plusieurs lots à commercialiser progressivement, vise à accueillir un nouveau quartier mixte, attractif et durable, en favorisant l'intensité urbaine, la mixité fonctionnelle et la transition écologique.

Ce projet s'inscrit dans une logique de co-construction et poursuit les objectifs suivants :

- Proposer des logements adaptés aux nouveaux actifs, avec une diversité de typologies, prioritairement en accession et en location libre ;
- Créer un quartier vivant et intégré au tissu urbain, avec l'implantation de commerces et de services en rez-de-chaussée, en cohérence avec les ambitions d'attractivité résidentielle et économique de la Ville ;
- Développer des formes architecturales innovantes et respectueuses de l'environnement, en intégrant les enjeux de la transition écologique ;
- Favoriser les mobilités douces et proposer un espace public de qualité, avec un traitement paysager.

Il est proposé de lancer un appel à manifestation d'intérêt à destination d'opérateurs immobiliers ou de groupements, afin de retenir une ou plusieurs propositions répondant aux attentes programmatiques, environnementales, architecturales et économiques de la collectivité.

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Publication de l'AMI sur le profil acheteur de la CUCM : juin 2025

Remise des candidatures : 12 septembre 2025

Jury de sélection : fin du mois de septembre – début octobre 2025

L'objectif étant de signer les compromis de vente à l'automne 2025.

Le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt ainsi que la fiche technique du site, annexés à la présente délibération, définissent les modalités de participation, les critères de sélection ainsi que les conditions de cession du foncier communautaire.

La sélection des opérateurs se fera lot par lot, un opérateur — ou un groupement d'opérateurs — pouvant soumettre une offre pour un ou plusieurs lots, voire pour l'ensemble. Cette sélection sera assurée par le jury sur la base des critères établis dans le règlement.

Il est demandé au conseil communautaire d'autoriser Monsieur le Président à lancer l'appel à manifestation d'intérêt et à signer tous les documents s'y référant.

Je vous remercie de bien vouloir en délibérer. »

LE CONSEIL,  
Après en avoir débattu,  
Après en avoir délibéré,

## DECIDE

- D'approuver le lancement d'un appel à manifestation d'intérêt relatif à l'aménagement de l'îlot Jean-Jaurès ;
- D'approuver le règlement et la fiche technique annexés à la présente délibération ;
- D'autoriser, à titre préalable, Monsieur le Président, en qualité de Président du jury de sélection, à désigner les lauréats de l'appel à manifestation d'intérêt ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer l'ensemble des documents relatifs à cet appel à manifestation d'intérêt.

Certifié pour avoir été reçu  
à la sous-préfecture le 30 juin 2025  
et publié, affiché ou notifié le 30 juin 2025

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME

LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Evelyne COUILLEROT



LE PRESIDENT,  
Pour le président et par délégation,  
La Vice-Présidente,  
Evelyne COUILLEROT



Le secrétaire de séance,  
Thierry BUISSON





**La Communauté Urbaine Creusot Montceau**  
**Direction de l'aménagement opérationnel**  
**Château de la Verrerie**  
**BP 90069**  
**71206 LE CREUSOT CEDEX**

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET POUR L'ILOT JEAN-  
JAURES**  
**REGLEMENT GENERAL**  
**QUARTIER D'HABITAT JAURES - CREUSOT**

Date limite de réception des candidatures : mardi 2 septembre 2025 à 12h

**SOMMAIRE**

Page 1 sur 16

Règlement général // Appel à manifestation d'intérêt – Mai 2025

Article 1 :	Contexte	de
l'AMI.....		4
Un cadre de référence : le programme Action Cœur de		
Ville.....		4
La stratégie Action Cœur de		
Ville.....		4
Contexte d'un premier appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour l'ilot Jean-Jaurès.....		4
Présentation de la		
ville.....		5
Le profil du		
territoire.....		5
Contexte territorial et		
démographique.....		5
Dynamique		
économique.....		5
Enjeux d'habitat et		
d'attractivité.....		5
Mobilité et accessibilité de la		
CUCM.....		5
Urbanisme et cadre de		
vie.....		5
Marché		
immobilier.....		6
Commerces et		
centralités.....		6
Article 2 :	présentation du site	Jean-
Jaurès.....		6
L'ilot urbain		
Jaurès.....		6
Présentation du		
site.....		7
Attendus		
programmatiques.....		8
Article 3 :	Cadre général de l'appel à manifestation	
d'intérêt.....		8

Objet de l'AMI.....	8
Convention cadre de l'opération de revitalisation du territoire (ORT).....	9
Gouvernance de l'AMI.....	9
Article 4 : Déroulement et organisation de l'AMI.....	9
Calendrier de la consultation.....	9
Conditions de participation.....	10
Présentation et composition des groupements.....	10
Incompatibilité – conflits d'intérêts.....	10
Accès à l'informations.....	11
Visites de site.....	11
Documents disponibles.....	11
Article 5 : Composition des rendus et modalités de sélection.....	11
Délai de validité des offres.....	11
Variantes.....	11
Composition et critères d'analyse pour la partie candidature.....	11
Composition et critères d'analyse pour la partie offre.....	12
Notice méthodologique.....	12
Montage opérationnel et financier.....	12

Processus de sélection.....	13
Conditions de remise des candidatures.....	14
Article 6 : Règles de confidentialité.....	15
Article 7 : Droits d'auteur.....	15

## **ARTICLE 1 : CONTEXTE DE L'AMI**

### 1. Un cadre de référence : le programme Action Cœur de Ville

Le programme Action Cœur de Ville, lancé en 2018 jusqu'en 2026 et piloté par le ministère de la Cohésion des territoires, vise à revitaliser les centres-villes. Dans ce cadre, une consultation nationale intitulée Réinventons nos Cœurs de Ville a été lancée en partenariat avec le ministère de la Culture et d'acteurs financiers comme la Caisse des Dépôts. Parmi les 22 villes candidates de la région Bourgogne-Franche-Comté, 15 ont été retenues, dont le Creusot.

#### La stratégie Action Cœur de Ville

La stratégie repose sur le rôle central de l'industrie dans l'identité du territoire, en cherchant à renforcer l'attractivité urbaine en complément de l'attractivité économique.

Trois axes structurent la démarche :

1. Une politique d'accueil : attirer de nouveaux arrivants (actifs, familles, étudiants) avec une offre de logement dense et de qualité,
2. Une qualité de vie : améliorer l'urbanisme, les services et le cadre de vie pour les habitants actuels, avec un impact positif sur le recrutement local,
3. La notion de ville ludique : repenser les espaces publics, commerciaux et résidentiels pour les rendre plus vivants, conviviaux et partagés (ex : jeux, jardins, culture).

Ainsi, les priorités sont l'habitat et le commerce, avec un objectif principal : intensifier la vie au centre-ville par une approche durable, inclusive, et adaptée aux différents publics (actifs, étudiants, seniors). Les futurs projets sur le site Jean Jaurès devront incarner ces ambitions de manière exemplaire.

Dans ce cadre, une fiche action intitulée « Valorisation du quartier Jean Jaurès » a été élaborée, avec pour objectif d'aménager le quartier en proposant une offre d'habitat nouvelle et de qualité, pour donner suite aux démolitions.

## 2. Présentation de la ville

### a. Le profil du territoire

#### i. Contexte territorial et démographique

Le Creusot appartient à la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM), un EPCI de 34 communes regroupant 90 674 habitants en 2024. L'aire urbaine du Creusot compte 38 117 habitants (2021). La CUCM connaît des mutations sociodémographiques : vieillissement de la population, hausse des ménages monoparentaux. Toutefois après avoir perdu de nombreux habitants, la démographie semble se stabiliser, voir reprendre dans certains secteurs dynamiques (ex. : la ville du Creusot connaît à nouveau un solde migratoire positif)

#### ii. Dynamique économique

Le territoire est marqué par une forte tradition industrielle avec environ 4 500 emplois dans une centaine d'entreprises de pointe (ArcelorMittal, Alstom, Framatome...). Ce fort dynamisme se confirme avec l'arrivée de 1 200 nouveaux emplois principalement industriels au cours des cinq prochaines années.

#### iii. Enjeux d'habitat et d'attractivité

Le centre-ville du Creusot souffre d'un parc de logements ancien, peu attractif et inadapté aux attentes actuelles. Le taux de vacance est élevé (12.9% en 2021). La stratégie intercommunal en matière d'habitat et de peuplement est en cours de renouvellement, qui donnera lieu à un ajustement des orientations prioritaires et à un nouveau plan d'action et la mise en place d'outils opérationnels pour renforcer l'offre résidentielle. Avec la création de 1 200 nouveaux emplois sur le territoire il est essentiel de développer de nouvelles constructions et de réhabiliter les logements anciens existants pour offrir des habitats de qualité adaptés à ce public-cible, qu'il s'agisse de logements en location ou en accession à la propriété. Un dispositif spécifique de mise en relation entre la demande issue des recrutements et l'offre

existante ou à venir vient d'être lancé. Il donnera lieu à de nouveaux partenariats avec les entreprises (Ex. : convention de réservation, bail collectif...).

#### iv. Mobilité et accessibilité de la CUCM

La mobilité repose principalement sur la voiture, soutenue par la gratuité du stationnement. Le réseau est structuré par la RCEA, l'A6, la gare TGV, les gares TER. La marche à pied est le second mode de déplacement. L'Eurovéloroute 6, infrastructure nationale, constitue un axe structurant du schéma cyclable. 8 lignes régulières de bus desservent le territoire : 3 lignes sur le bassin du Creusot, 3 lignes sur le bassin de Montceau, 1 ligne reliant la gare TGV et permettant les correspondances entre Paris et Lyon, 1 liaison Intercités Le Creusot – Montceau, combinant lignes régulières urbaines et TER.

#### v. Urbanisme et cadre de vie

L'urbanisme du creusot s'organise autour des industries de la ville, ainsi il n'existe pas deux centres-villes mais plutôt deux centralités structurantes. La première s'articule autour de la rue Jean-Jaurès, de la place Schneider, et de la rue du général Leclerc, tandis que la deuxième s'articule autour de la rue Foch. Bien que la ville bénéficie de nombreux espaces verts, la continuité paysagère est faible. Le renforcement de la trame verte constitue un levier supplémentaire pour améliorer l'attractivité résidentielle.

#### vi. Marché immobilier

Le marché immobilier est peu tendu, avec des prix dans les fourchettes basses du département, et une part de logements anciens peu attractifs. L'accession individuelle en maison reste la norme, portée par des primo-accédants ou des cadres en mutation. Les logements à vendre nécessitent souvent des rénovations énergétiques. Une offre nouvelle, qualitative, fait l'objet d'une réelle demande dès aujourd'hui. L'offre de logements locatifs privés, de qualité et avec cuisine équipée, recherchée par les nouveaux salariés, est très peu présente.

#### vii. Commerces et centralités

La stratégie de revitalisation du centre du Creusot mise sur l'amélioration des espaces publics, l'animation commerciale et la requalification du bâti.

## **ARTICLE 2 : PRESENTATION DU SITE JEAN-JAURES**

### 1. L'îlot urbain Jean-Jaurès

Le site Jean-Jaurès dispose d'une excellente situation à proximité :

- Du technopôle Hub and Go ( pôle entrepreneurial, laboratoires de recherche, école d'ingénieur Polytech Dijon, Fab Lab, start'up, salles et espaces pour séminaires et événementiels mission Développement économique de la CUCM),
- De l'école de production de l'IUMM,

- Du campus Sud Bourgogne et de ses équipements sportifs et culturels qui accueillent 1800 étudiants,
- De commerces de proximité et de services, ,
- Il est à la marge dans un périmètre de l'ABF (proximité avec le château de la verrerie)



: Périmètre de l'îlot Jean-Jaurès



: Périmètre rattaché à l'îlot Jean-Jaurès, correspondant à la gare routière (non inclus dans le présent appel à manifestation d'intérêt).

## 2. Présentation du site

Le périmètre du site proposé à l'appel à manifestation d'intérêt est le suivant et se découpe en trois lots distincts :



Selon les demandes et les offres, une fusion des lots n°1 et n°2 pourra être envisagée.

- L'ensemble est compris dans la parcelle cadastrée Section AD n°005,
- Propriétaire : Communauté Urbaine Creusot-Montceau,

- Surface totale de l'îlot commercialisé : 7 162 m<sup>2</sup>,
- Découpage de l'îlot en 3 lots distincts :
  - Lot 1 : 2 200 m<sup>2</sup>
  - Lot 2 : 2 200 m<sup>2</sup>
  - Lot 3 : 2 200 m<sup>2</sup>

Il est précisé que ces surfaces sont données à titre indicatif et qu'elles pourront évoluer en fonction des besoins exprimés par les candidats, dans le cadre des négociations.

Un opérateur, ou un groupement d'opérateurs, pourra soumettre une offre portant sur un ou plusieurs lots, voire sur l'ensemble des lots. Il devra préciser de manière explicite le ou les lots sur lesquels il se positionne.

Afin de favoriser la commercialisation de ces différents lots, la Communauté Urbaine souhaite adopter une stratégie progressive, en proposant un phasage allant d'est en ouest.

Le lot 1 doit faire l'objet d'un programme adapté au projet d'investisseurs locaux pour l'implantation d'une offre de services de Santé et de logements associés.

La partie la plus à l'ouest de l'îlot, d'une superficie de 1 022 m<sup>2</sup> n'est volontairement pas commercialisée en raison de contraintes techniques liées à la topographie. Cette zone, inconstructible, offre l'opportunité de créer un espace tampon avec la gare routière et de développer l'aménagement d'un espace public végétalisé.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine envisage, dans un proche avenir, la requalification de la gare routière, qui complètera la revalorisation de l'ensemble du site.

### 3. Attendus programmatiques

L'objectif du projet est de développer une offre de logements locatifs et en accession libre, adaptée aux actifs nouvellement arrivés ou arrivant sur le territoire. Il s'agira également d'intégrer des espaces partagés favorisant le lien social. Les logements proposés devront présenter une diversité de typologies, notamment une offre de T2, T3 et T4, avec cuisine équipée et espace extérieur, peu présente sur le secteur. Une attention particulière sera portée aux usages, avec une priorité donnée aux formes urbaines innovantes et aux mobilités douces, dans une logique de densification harmonieuse de l'îlot.

Le programme prévoit également sur le lot 1, l'implantation de commerces et de services de proximité, notamment la relocalisation- extension de l'actuelle Pharmacie du parc - place Schneider, et d'un cabinet médical en rez-de-chaussée, ainsi qu'un cabinet dentaire en R+1 et des logements dans les étages supérieurs dont 2 logements de fonctions,. Des espaces à vocation tertiaire ou commerciale sont envisagés sur les lots n°2 et n°3, tels qu'une salle de sport, un restaurant ou un café d'étape, afin de proposer des services adaptés aux actifs, notamment pour la pause déjeuner.

Le projet doit favoriser les continuités urbaines en poursuivant le lien avec la cité de la Molette, la vie de quartier de l'axe rue Jean Jaurès / route de Montcenis, le quartier de l'université (site Technopolitain, Ecole UIMM, IUT, centre Condorcet, Staps), le quartier de l'avenue de l'Europe, le quartier de la rue Jean Jaurès et la place Schneider. Un maillage de liaisons douces devra s'incorporer dans la trame verte et la chaîne de parc existante.

## **ARTICLE 3 : CADRE GENERAL DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

### **1. Objet de l'AMI**

Le dispositif d'Appel à Manifestation d'Intérêt vise à sélectionner des projets immobiliers en vue d'un démarrage des premières opérations en 2026, parmi lesquelles à minima le lot n°1. Ce processus s'inscrit dans le cadre d'un transfert de droits entre la collectivité propriétaire et l'équipe lauréate retenue pour chaque lot de l'îlot.

La Communauté urbaine envisage ainsi la vente du foncier à prix fixe (au prorata du nombre de mètres carrés de surface au sol concerné par le projet), sans complément associé à une participation pour création d'équipements. Elle conservera la maîtrise d'ouvrage des futurs espaces devant relever de la domanialité publique. Les orientations programmatiques des collectivités ne prévoient pas la réalisation d'équipements publics à la charge de l'opérateur.

L'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est une procédure dont les dispositions du Code de la commande publique ne sont pas applicables, l'opération ne portant pas sur la conclusion de contrats de la commande publique.

Pour rappel, les candidats devront indiquer clairement si leur offre porte sur un ou plusieurs lots. Toutefois, l'attribution se fera selon la volonté de la Communauté Urbaine pour un ou plusieurs lots pour chaque lauréat(s), sur la base des conclusions du jury de sélection.

### **2. Convention cadre opération de revitalisation du territoire (ORT)**

L'îlot Jean-Jaurès se situe dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de la ville du Creusot. Cette démarche vise à répondre aux enjeux de revitalisation des centralités : modernisation du parc de logements et des locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de friches urbaines, et valorisation du patrimoine bâti. Elle s'inscrit dans une logique de complémentarité, de mixité sociale, d'innovation et de transition écologique.

### **3. Gouvernance de l'AMI**

Les candidats seront retenus suite à un jury de sélection.

Le suivi du projet Jean Jaurès sera ensuite effectué par un comité de pilotage et un comité technique.

Les partenaires qui pourront être associés sont, outre la Ville et la Communauté urbaine, sont les partenaires financeurs des opérations (ex. : action logement, banque des territoires, Région Bourgogne Franche Comté, l'Etat...)

## **ARTICLE 4 : DEROULEMENT ET ORGANISATION DE L'AMI**

### **1. Calendrier de la consultation**

L'Appel à Manifestation d'Intérêt, se déroulera en un seul tour. Les candidats devront remettre leur dossier de candidature, qui sera présenté puis étudié par un jury. Ne pourront être présentés au jury que les éléments qui figureront déjà dans le dossier de candidature transmis.

Dans le cas où aucun candidat ne se positionne sur un des lots proposés, la Communauté Urbaine se réserve le droit de le proposer directement à un ou plusieurs candidat(s) déjà positionné(s) sur un ou plusieurs lots.

Le calendrier qui devra être respecté est le suivant :

- Fin du mois de juin 2025 : lancement de l'AMI,
- 12 septembre 2025 : remise des candidatures,
- Fin du mois de septembre – début octobre 2025 : présentation et jury de sélection d'un candidat par lot,
- Novembre et décembre 2025 : décision de la CUCM relatives au compromis de vente, puis signatures,
- 1<sup>er</sup> semestre 2026 : dépôt du permis de construire du lot 1, à minima,
- 2<sup>ème</sup> semestre 2026 : dépôt du permis de construire du lot 2, à minima,
- Au plus tard, deuxième semestre 2026 : lancement des travaux pour le lot 1.
- Au plus tard, 1<sup>er</sup> semestre 2027 : lancement des travaux pour le lot 2.

## 2. Conditions de participation

### a. Présentation et composition des groupements

Les équipes sont invitées à se présenter sous la forme d'un opérateur ou d'un groupement permettant de répondre à l'ensemble des enjeux inscrits dans la fiche technique de site. Les compétences, le rôle, le statut de chaque membre de l'équipe, les relations juridiques établies ou à établir entre les différents membres de groupement éventuels, devront être clairement identifiés.

Le groupement devra désigner un mandataire. Chacun des membres ne pourra participer qu'à un seul groupement candidat.

Les compétences qui doivent obligatoirement être présentes sont :

- Mandataire : investisseur ou promoteur ou constructeur. Le mandataire présentera l'équipe et en sera le garant. Il sera le correspondant unique de la CUCM et l'acquéreur potentiel du terrain,
- Architecte,
- Economiste de la construction,
- Paysagiste : les espaces publics seront réalisés par le bureau d'études de la Communauté Urbaine, cependant une proposition est attendue par le candidat,
- Bureau d'étude (structure et fluides à minima), confirmant la faisabilité technique des projets.

### b. Incompatibilité – conflits d'intérêts

Le Mandataire de l'équipe a la responsabilité de s'assurer que la composition de son équipe et que l'offre remise ne crée pas de conflits d'intérêts, sous peine de voir sa candidature ou son offre écartée par la collectivité.

### 3. Accès à l'informations

#### a. Visites de site

Aucune visite de site n'est imposée au candidat puisque celui-ci est parfaitement visible et accessible depuis l'espace public. Cependant, celui-ci devra, dans le dossier de remise de l'appel à projets, justifier de 10 photographies prises sur le site, en annexe.

#### b. Documents disponibles

Sont mis à disposition des candidats les documents suivants :

- Le présent règlement général de l'appel à projets,
- La fiche technique du site,
- Le PLUi-H, le zonage et le règlement (un extrait),
- Un plan topographique de l'ilot Jean-Jaurès à l'échelle 1/200 (y compris de la galerie minière du tunnel de la fonderie,
- Une cartographie des aléas miniers à l'échelle 1/2149,
- Un plan des servitudes à l'échelle 1/6000,
- Etude géotechnique, 2020,
- Etude pollution 2020, Un plan des réseaux de l'ilot Jean-Jaurès.

## **ARTICLE 5 : COMPOSITION DES RENDUS ET MODALITES DE SELECTION**

### 1. Composition et critères d'analyse pour la partie candidature

Chaque candidat devra produire à minima dans un dossier « candidature » les pièces suivantes :

- Une lettre de candidatures (DC1 ou équivalent) comportant l'ensemble des indications permettant d'identifier le candidat ou l'ensemble des membres du groupement en cas de réponse en groupement,
- Déclaration du candidat (formulaire DC2),
- Lettres d'engagement des membres du groupement,
- Les pièces définies ci-dessous permettant la vérification de leur aptitude à exercer l'activité professionnelle, de leurs capacités économique et financière, de leurs capacités techniques et professionnelles :
  - Aptitude à exercer l'activité professionnelle
  - Capacité économique et financière :
    - Le chiffre d'affaires des trois dernières années
    - L'attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle
  - Capacités techniques et professionnelles :
    - Les moyens humains et matériels : pluridisciplinarité de l'équipe présentée au regard du contexte et des enjeux du projet
    - Cinq références similaires au présent marché, datant autant que possible de moins de cinq années

- Note méthodologique (15 pages maximum) permettant à minima de renseigner l'approche du candidat quant :
  - A sa compréhension du site et des enjeux du projet
  - A la programmation qu'il convient de réaliser (approche contradictoire)
  - Aux intentions urbaines, architecturales et paysagères qu'il envisage (avec un schéma de principes exprimant de manière claire les choix d'aménagement),  
*A noter : le niveau de précision des documents et des informations accompagnant cette note sont les suivants : plan masse 1/100 illustrant l'implantation des bâtiments, des espaces publics, des circulations et des équipements, plans de coupe, illustration visuelle.*
  - A la capacité du projet à s'intégrer dans une diversité de propositions architecturales sur l'îlot Jaurès,
  - A l'adéquation avec les objectifs du programme « Action Cœur de Ville » et plus largement l'impact souhaité sur la dynamisation du quartier d'implantation des projets.
  - Au délai de réalisation, phasage et calendrier / prix de sortie envisagé au m<sup>2</sup> en distinguant locaux d'activités et logements / stratégie de commercialisation / modalités d'acquisition du terrain d'assiette du projet)
- Éléments financiers et commerciaux :
  - Montage financier étudié et explicité
  - Répartition des différents maîtres d'ouvrage et investisseurs par type de programme
  - Stratégie de commercialisation (prix de sortie et phasage)
- A la répartition des rôles permettant la concrétisation du projet (organisme constructeur / organisme investisseur /

*Les candidats pourront faire usage des formulaires DC1 et DC2 qu'ils pourront se procurer sur le site du ministère de l'économie à l'adresse suivante :*

*<http://www.economie.gouv.fr/daj/formulaires-declaration-du-candidat> ou  
Accueil | [economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)*

- Recueil de photographies (10) en référence à l'article 3/a du présent règlement.
- Tout autre document permettant d'appréhender sa proposition, sa compréhension du site et des enjeux, les solutions techniques et financières qu'il envisage pour répondre au besoin exprimé.

## 2. Processus de sélection

Avant de procéder à l'examen des candidatures, s'il apparaît que des pièces du dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, la CUCM peut décider de demander à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces dans un délai maximum de 10 jours.

Les candidatures parvenues après cette date et heure limites seront éliminées sans avoir été lues et le candidat en sera informé.

Dès la remise des candidatures, la CUCM procèdera à leur analyse, selon les modalités éditées dans le présent règlement.

Les candidats devront remettre leur dossier de candidature d'ici au 12 septembre à 12h00, via le profil d'acheteur Arnia / Territoires numériques.

Les candidats seront ensuite invités à présenter leur dossier devant le jury de sélection fin septembre ou début octobre 2025. Ces entretiens viseront à permettre aux candidats de clarifier leur proposition, exclusivement à partir des éléments transmis dans leur offre. Cette exigence garantit l'équité de traitement entre tous les candidats, jugé indispensable pour éclaircir notamment les options de montage retenues (constructeur/investisseur) et répondre aux questions du jury.

Le délai entre la remise des candidatures et les auditions offrira au jury le temps nécessaire pour procéder à une préanalyse des dossiers.

A la suite des entretiens, le jury désignera un lauréat pour chaque lot. Pour rappel, un même candidat peut être retenu sur plusieurs lots.

Le jury, présidé par le Président de la CUCM, Maire du Creusot, sera pluridisciplinaire et comprendra des représentants de la CUCM et de la ville du Creusot, du monde de la conception, de partenaires d'Action Cœur de ville et pour le lot 1 des représentants des acquéreurs finaux du programme de services en Santé.

L'appel à projet est publié sur le profil d'acheteur ARNIA / Territoires numériques.

### 3. Conditions de remise des candidatures

La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur du pouvoir adjudicateur.

Afin de pouvoir décompresser et lire les documents mis à disposition, la Communauté Urbaine invite les candidats à disposer des formats ci-dessous. Cette liste vise à faciliter le téléchargement et la lecture des documents. Pour tout autre format qui serait utilisé par le candidat, celui-ci devra transmettre l'adresse d'un site sur lequel la CUCM pourra télécharger gratuitement un outil en permettant la lecture. A défaut, la Communauté urbaine se réserve la possibilité de rejeter la candidature ou l'offre du candidat.

- Standard .zip
- Adobe® Acrobat®.pdf
- Rich Text Format.rtf
- .doc ou .docx ou .xls ou .xlsx ou .ppt
- .odt, .ods, .odp, .odg
- le cas échéant, le format DWF
- ou encore pour les images bitmaps .jpg, et png

Le soumissionnaire est invité à :

- Ne pas utiliser certains outils, notamment les "macros".
- Traiter les fichiers constitutifs de sa candidature et/ou de son offre préalablement par un anti-virus.

Le choix du mode de transmission est global et irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à l'ensemble des documents transmis à la Communauté Urbaine.

Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception et d'un accusé de réception électronique. A ce titre, le fuseau horaire de référence est celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid. Le pli sera considéré « hors délai » si le téléchargement se termine après la date et l'heure limites de réception des offres.

Si plusieurs plis sont transmis successivement par le même candidat, seul le dernier pli transmis dans le délai imparti est pris en compte. Il doit par conséquent contenir l'ensemble des pièces exigées au titre de la présente consultation.

Le pli peut être doublé d'une copie de sauvegarde transmise dans les délais impartis, sur support physique électronique (CD-ROM, DVD-ROM, clé usb) ou sur support papier. Cette copie doit être placée dans un pli portant la mention « copie de sauvegarde », ainsi que le nom du candidat et l'identification de la procédure concernée. Elle est ouverte dans les cas suivants :

- lorsqu'un programme informatique malveillant est détecté dans le pli transmis par voie électronique ;
- lorsque le pli électronique est reçu de façon incomplète, hors délai ou n'a pu être ouvert, à condition que sa transmission ait commencé avant la clôture de la remise des plis.

La copie de sauvegarde peut être transmise ou déposée à l'adresse suivante :

Communauté Urbaine Le Creusot-Montceau  
Monsieur le Président  
Château de la Verrerie  
BP 90069  
71206 LE CREUSOT CEDEX

Aucune signature électronique des documents n'est exigée dans le cadre de cette consultation.

La transmission des candidatures par voie électronique est imposée. Par conséquent, la transmission par voie papier n'est pas autorisée.

#### **ARTICLE 6 : REGLES DE CONFIDENTIALITE**

Les équipes candidates sont informées que les informations, pièces et éléments transmis aux collectivités sont couvertes par le respect d'une règle stricte de confidentialité. Toutefois, il est rappelé qu'en application des articles L. 311-1 et suivants du Code des relations entre le public et l'administration, au terme de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, les collectivités pourront être conduites à communiquer aux personnes en faisant la demande les orientations générales des projets finalement non retenus et l'offre du lauréat de l'appel à projets.

Les candidats s'interdisent de communiquer à des tiers les éléments portés à leur connaissance au cours d'éventuelles négociations avec la collectivité.

## **ARTICLE 7 : DROITS D'AUTEUR**

Le lauréat de l'appel à manifestation d'intérêt cède à la collectivité à l'initiative de l'AMI et aux partenaires ayant contribué à la mise en œuvre de cet AMI, à titre exclusif, pour toute la durée légale des droits d'auteur, les droits de propriété intellectuelle qu'il détient ou qu'il a obtenus de l'auteur sur les prestations accomplies en exécution de l'AMI. Ces droits comprennent, notamment :

- Pour le droit de reproduction : le droit de reproduire, de faire reproduire ou d'autoriser un tiers à reproduire, sans limitation de nombre, tout ou partie des résultats, sur tout support et/ou moyen notamment support papier, optique, magnétique, numérique, informatique ou électronique ; reproduction au sein d'une base de données ou photothèque analogique ou numérique ;
- Pour le droit de représentation : le droit de représenter, de faire représenter ou d'autoriser un tiers à représenter les résultats par tout moyen de diffusion, notamment par voie d'exposition, et/ou support électronique, numérique, informatique, télématique, de télécommunications et de communication électronique, par les réseaux notamment internet et/ou intranet et ce, auprès du public en général ou de catégories de public en particulier.



**La Communauté Urbaine Creusot Montceau**  
**Direction de l'aménagement opérationnel**  
**Château de la Verrerie**  
**BP 90069**  
**71206 LE CREUSOT CEDEX**

**APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI) POUR L'ILOT  
JEAN-JAURES**

**FICHE TECHNIQUE DU SITE**

**QUARTIER D'HABITAT JAURES - CREUSOT**

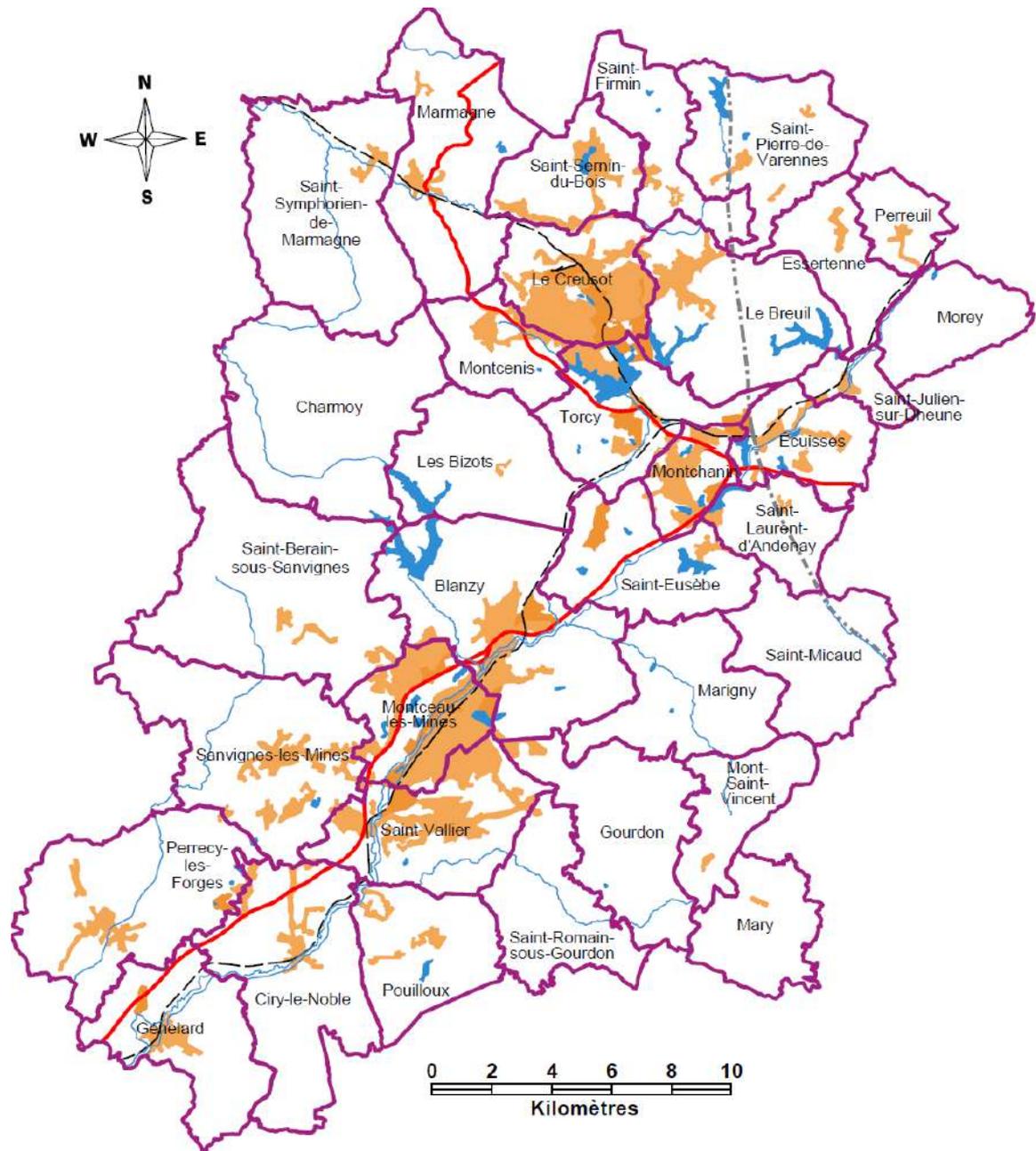
L'objectif de ce document est de fournir aux candidats des éléments de présentation du site, de ses caractéristiques propres, des conditions particulières et du calendrier. Ce document est en lien avec le règlement général de l'appel à manifestation d'intérêt.

Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt.....	3
Contexte territoriale de la CUCM et du projet.....	3
Présentation du site.....	5
Contexte urbain du site.....	5
Périmètre du site : objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	6
Les recommandations.....	8
L'îlot Jean-Jaurès inscrit dans des cadres stratégiques de revitalisation des centres-ville.....	10
Un site relié au réseau urbain : MonRézo.....	11
Situation réglementaire.....	11
Des aléas à prendre en considération.....	13
Les objectifs stratégiques du projet Jean-Jaurès.....	14
Les orientations d'aménagement.....	15
Un projet à intégrer dans le quartier et dans la ville.....	15
Les orientations programmatiques.....	17
Particularité de l'îlot n°1 : création d'un pôle médical.....	21
Avis de valeur pour la parcelle AD 0005 : l'îlot Jean Jaurès.....	20
Attentes de la collectivité.....	21
Conduite et gouvernance de projet.....	21
Aspects juridiques.....	22
Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé.....	22
Déroulement de l'AMI : calendrier.....	23
Annexes.....	23

## 1. Contexte de l'appel à manifestation d'intérêt.

### a. Contexte du territoire de la CUCM et du projet.

La Communauté Urbaine Creusot-Montceau (CUCM), située au sud de la Bourgogne-Franche-Comté en Saône-et-Loire, a été créée en 1970. À l'origine, elle comptait 16 communes, organisées autour des agglomérations du Creusot au nord et de Montceau-les-Mines au sud. Depuis les années 2000, elle a progressivement élargi son territoire pour inclure 34 communes, représentant une population de 90 674 habitants (population légale 2024 - INSEE 2021).



Aujourd'hui, le Creusot, Montceau-les-Mines et leurs périphéries concentrent 72 % de la population et trois quarts des emplois, répartis principalement dans une dizaine de zones économiques le long de l'axe Creusot-Montceau (INSEE, 2015). Cette organisation a conduit à la définition de deux bassins de vie (nord et sud) dans le cadre du PLUI.H, autour d'un ensemble de pôles hiérarchisés : les deux villes-centres, les pôles relais, les pôles de proximité et les communes rurales.

Malgré la forte empreinte industrielle, le territoire conserve une dimension rurale marquée, avec 26 communes de moins de 3 000 habitants. L'occupation des sols se compose à 67 % de prairies d'élevage et de cultures, 20 % de bois et de forêts, et 2 % de cours d'eau.

La forte dynamique économique, tirée par un rebond industriel, génère un flux de populations en mobilité professionnelle, représentant une opportunité démographique. Dans ce contexte, la ville du Creusot renoue avec un solde migratoire positif et son centre-ville semble retrouver de l'attractivité.

Toutefois, l'habitat dans les centres-villes est pour une part importante inadapté aux besoins actuels, principalement en raison d'une offre de logements anciens ne répondant pas aux attentes des nouveaux actifs (logements locatifs équipés notamment, bénéficiant d'espaces extérieurs).

Depuis plusieurs décennies, La Ville et la Communauté Urbaine ont engagé des investissements importants pour favoriser la mutation urbaine du centre-ville du Creusot. Historiquement, la ville s'est construite autour du « fleuve industriel », avec un habitat datant du XIXe siècle, adjacent au Château de la Verrerie et aux zones industrielles. La crise de l'industrie creusotine dans les années 1980 (avec la fermeture de Creusot-Loire en 1984) a permis des transformations urbaines significatives, notamment la déconstruction de sites industriels et l'urbanisation des friches. Depuis 1995, les efforts se concentrent sur la réalisation d'équipements urbains, de places, de ponts et d'espaces publics pour construire un véritable centre-ville. Des opérations d'espaces publics récemment livrées ou en cours de réalisation (ex. : secteur Foch, Place Schneider) s'inscrivent encore dans cette dynamique. Plus récemment, et s'appuyant sur le levier que constitue l'amélioration des espaces publics, un accent a été mis sur la requalification de l'Habitat dégradé (programme d'aide à la rénovation, traitement d'îlots dégradés) et sur la production d'une nouvelle offre de logement. De même, l'amélioration de l'offre culturelle (rénovation de l'Arc – scène nationale, implantation d'un nouveau cinéma, ...), les initiatives d'embellissement de la ville, en lien avec un collectif d'artiste, les actions de redynamisation commerciale participent à l'effort d'attractivité.

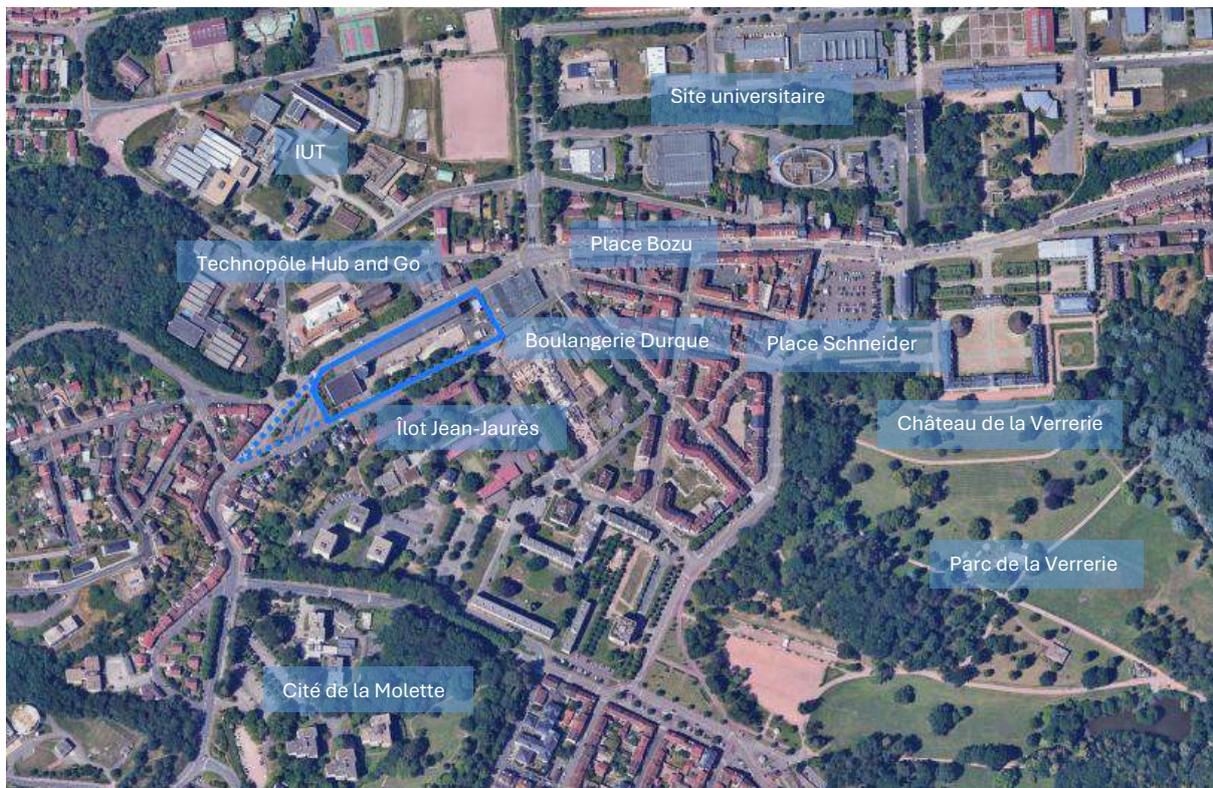
## 2. Présentation du site

### a. Contexte urbain du site

L'urbanisme du Creusot est marqué par du relief, par un tissu urbain divers et fractionné organisé en plusieurs quartiers autour du fleuve industriel, par un habitat diffus et surtout par l'absence de centre historique unique : cela rend parfois difficiles une perception unitaire de la ville. Il est ainsi possible d'envisager le fonctionnement du Creusot par polarités, dont la principale est l'axe rue Jean Jaurès/place Schneider/rue Foch. Le site Jean Jaurès est situé dans le secteur d'intervention « centre-ville » de la stratégie Action Cœur de Ville et de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) portée par la CUCM.

La rue Jean Jaurès marque l'entrée dans le cœur de ville et de son linéaire commerçant (vers la place Schneider) en arrivant de Montcenis par la rue homonyme. La rue Jean Jaurès est rythmée par une alternance entre le parc de la Couronne et le bâti historique, produisant un effet d'ouverture/fermeture qu'il serait intéressant de conforter par les formes urbaines du projet.

L'îlot constitue aussi une façade de la place Bozu : articulation entre le centre-ville et l'avenue de l'Europe. Celle-ci est l'épine dorsale de la plaine des Riaux où se concentrent les équipements universitaires (IUT, Centre Condorcet, Staps, polytech Dijon, bibliothèques, restaurant universitaire, équipements culturels et sportifs, logements étudiants...) et diverses activités économiques.



 : Périmètre de l'îlot Jean-Jaurès,

 : Périmètre rattaché à l'îlot Jean-Jaurès, correspondant à la gare des bus, n'est pas inclus dans le présent appel à manifestation d'intérêt.

A proximité de la place Schneider actuellement en requalification, le site proposé à l'appel à projet est donc une opération à enjeu pour la relance du cœur de ville. La programmation est concentrée particulièrement sur l'habitat, mais elle doit proposer des services, voire des commerces, en lien avec la dynamique de la rue Jean Jaurès, de la place Bozu et du Site Technopolitain.

b. Périmètre du site : objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent AMI se situe sur l'ancien site qui accueillait le lycée Léon Blum jusqu'en 2018. Sur ce site aujourd'hui en friche enherbée, la CUCM a démoli au cours de l'année 2024 les anciens bâtiments du lycée Leon Blum.

Le périmètre du site proposé à l'appel à manifestation d'intérêt est le suivant et se découpe en trois lots distincts :





- Surface totale de l'îlot commercialisé : 7 162 m<sup>2</sup>
- Découpage de l'îlot en 3 lots distincts :
  - Lot 1 : 2 200 m<sup>2</sup>
  - Lot 2 : 2 200 m<sup>2</sup>
  - Lot 3 : 2 200 m<sup>2</sup>

Il est précisé que ces surfaces sont données à titre indicatif et qu'elles pourront évoluer en fonction des besoins exprimés par les candidats, dans le cadre des négociations.

Selon les demandes et les offres, une fusion des lots n°1 et n°2 pourra être envisagée.

Un opérateur, ou un groupement d'opérateurs, pourra soumettre une offre portant sur un ou plusieurs lots, voire sur l'ensemble des lots. Il devra préciser de manière explicite le ou les lots sur lesquels il se positionne, éventuellement selon plusieurs scénarii (ex. : soit lots 1 et 2, soit lot 1 ou 2).

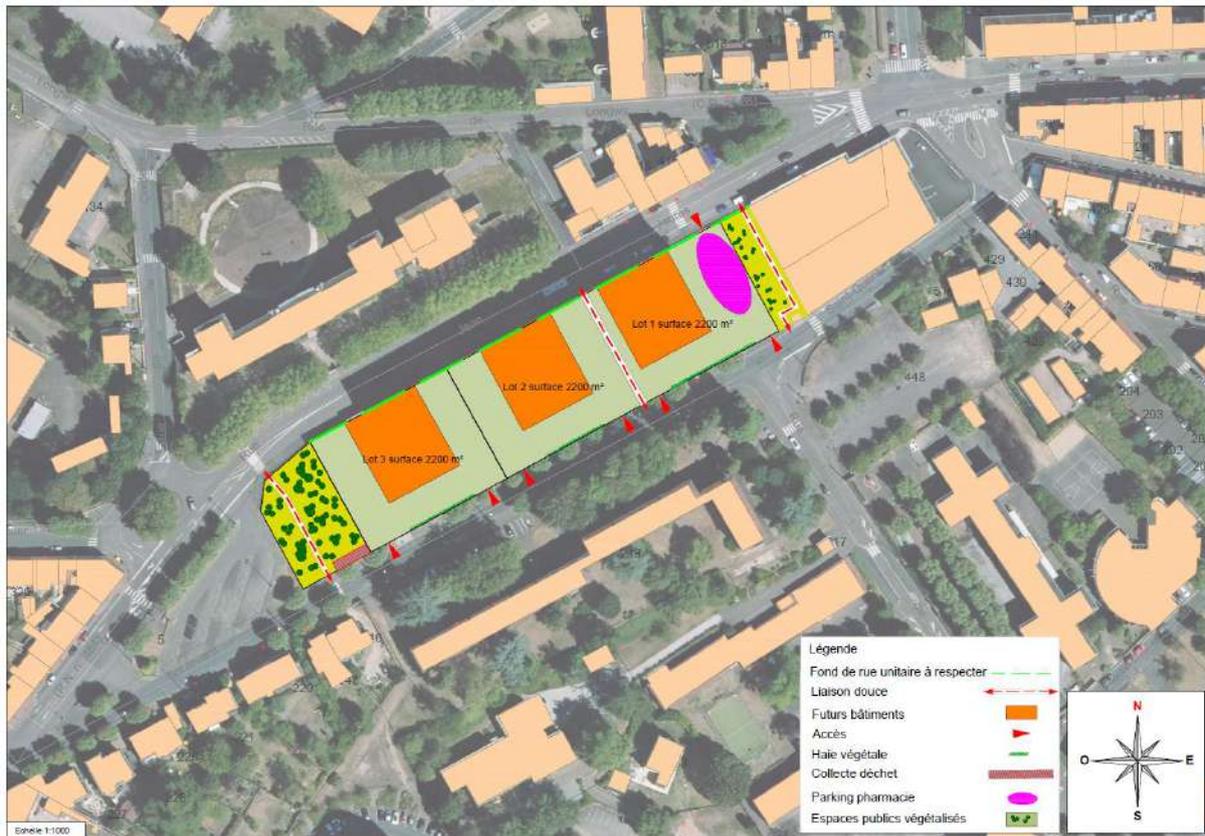
Afin de favoriser la commercialisation de ces différents lots, la Communauté Urbaine souhaite adopter une stratégie progressive, en proposant un phasage allant d'est en ouest.

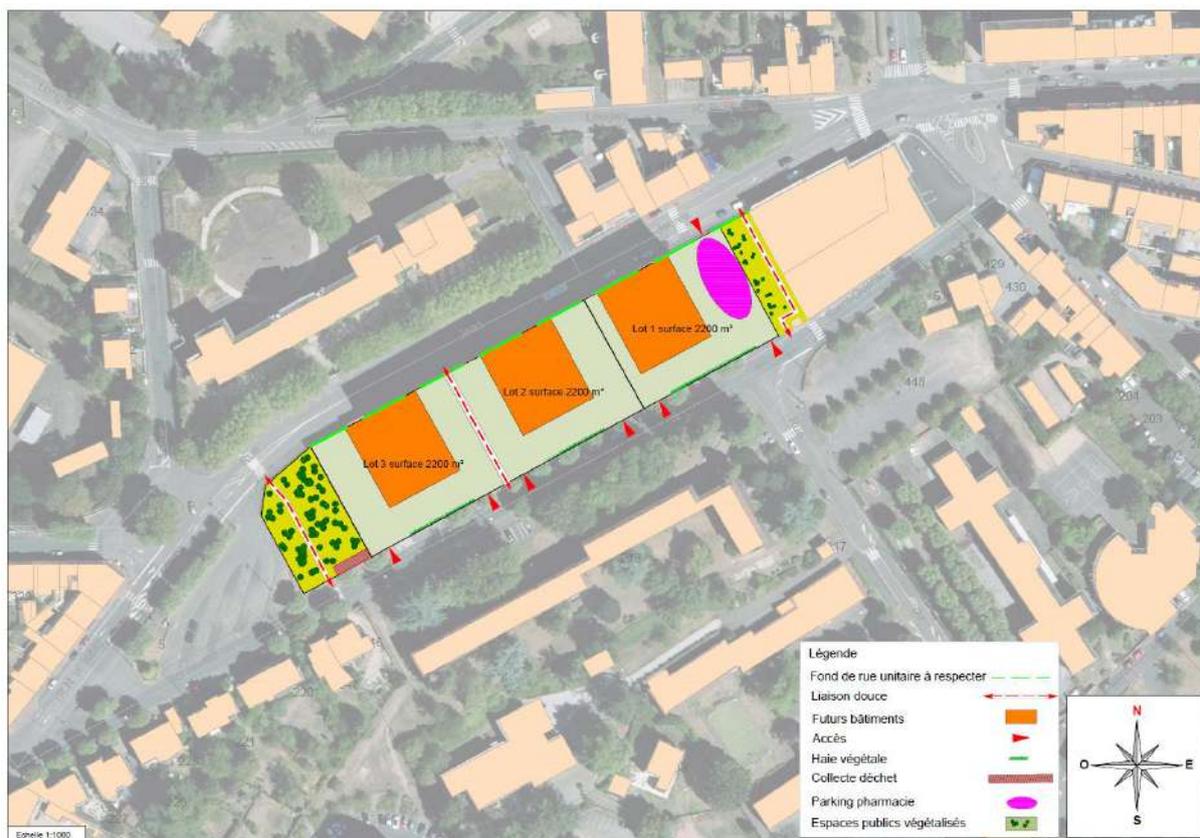
La partie ouest de l'îlot, d'une superficie de 1 022 m<sup>2</sup> n'est volontairement pas commercialisé en raison de contraintes techniques liées à la topographie. Cette zone, inconstructible, offre l'opportunité de créer un espace tampon avec la gare routière et de développer l'aménagement d'un espace public végétalisé.

Par ailleurs, la Communauté Urbaine Creusot Montceau (CUCM) envisage, dans avenir proche, la requalification de la gare routière.

### c. Les recommandations

Chaque opérateur ou groupement d'opérateurs auquel sera attribué un lot devra respecter des recommandations communes, applicables à l'ensemble de l'îlot, afin de garantir une cohérence globale du projet.





Les propositions d'aménagements doivent respecter plusieurs principes fondamentaux :

- Un front de rue devra être respecté afin d'assurer une continuité urbaine avec le tissu existant et la rue Jean-Jaurès,
- La création d'une liaison douce est attendue sur le lot 1 ainsi qu'entre les lots 2 et 3,
- La forme du stationnement n'est pas imposée : il pourra être semi-enterré ou en surface. Dans le cas d'un stationnement en surface, celui-ci devra obligatoirement être végétalisé.
- Les accès véhicules aux parkings se feront par le boulevard Saint-Quentin, à l'exception du lot 1 dont l'un des accès, l'accès entrant du parking de la pharmacie, pourra être effectué par la rue Jean-Jaurès et l'accès sortant par le bd Saint-Quentin,
- Un stationnement minute destiné aux commerces et aux services, complétera l'offre de stationnement et sera réalisé par la CUCM,
- La volumétrie et le projet architecturale pourront cependant varier selon les choix des opérateurs,

- Les accès piétons des résidents se feront par la rue Jean-Jaurès.

d. L'îlot Jean -Jaurès s'inscrit dans des cadres stratégiques de revitalisation des centres-villes

L'îlot Jean-Jaurès se situe dans le périmètre de l'ORT intercommunale (secteur d'intervention « Centre-ville du Creusot »). Cette opération vise à prendre en compte l'ensemble des enjeux de revitalisation des centralités : modernisation du parc de logements et de locaux commerciaux, lutte contre la vacance et l'habitat indigne, réhabilitation de friches urbaines, valorisation du patrimoine bâti... dans une perspective de complémentarité, de mixité sociale, d'innovation et de transition écologique.

D »autre partt, la stratégie de développement porté par le PLUiH vise notamment :

- Une organisation de celui-ci autour d'une armature urbaine structurante,
- Une amélioration de l'habitat et la consolidation du tissu commercial pour améliorer son attractivité résidentielle,
- Un renforcement de l'attractivité économique et touristique du territoire,
- La poursuite de l'embellissement des villes et villages et la valorisation d'un cadre de vie agréable,
- La transition écologique, comme opportunité de changement et moteur de développement.

e. Un site relié au réseau urbain : MonRézo

La parcelle Jean-Jaurès, localisée en cœur de ville, bénéficie d'une situation stratégique et d'une bonne accessibilité. Elle est intégrée au réseau de transports en commun de la communauté urbaine, avec un maillage assuré par les lignes de bus C1, C2 et C3, qui desservent directement le site.



#### f. Situation réglementaire

La parcelle correspond à la section AD numéro 0005 dont une superficie totale 7 162 m<sup>2</sup> sera dédiée au projet (superficie sans la gare routière).

La Communauté Urbaine Creusot-Montceau est propriétaire de la parcelle.

Une procédure de déclassement de l'usage scolaire a été menée en 2019.

La parcelle se situe à l'adresse suivante : 2 boulevard Saint Quentin, 71 200, Le Creusot

La communauté urbaine est couverte par un PLUi valant SCoT depuis mi-2020.

Les éléments suivants ne sont pas exhaustifs ; ils visent simplement à fournir une première compréhension.

Le terrain d'assiette du projet est situé en zone UA, réglementant les quartiers d'habitat denses des centres-urbains, centre-bourg et quartiers périphériques. La zone a vocation à accueillir de l'habitat, des services, des commerces et d'autres activités afin de garantir une mixité des fonctions.

Actuellement, il n'existe pas d'OAP au PLUi pour cet îlot urbain.

La zone UA est caractérisée par une certaine souplesse réglementaire qui se traduit, notamment, à travers l'existence de règles alternatives pour gérer, entre autres, les conditions d'implantation des bâtiments par rapport aux voies ou emprises publiques (à l'alignement ou en retrait inférieur à 5m), ou faciliter les dérogations aux prescriptions relatives aux toitures afin que les projets d'ensemble, au caractère architectural innovant, puissent voir le jour. L'emprise du lot 1 est, par

ailleurs, partiellement comprise dans le périmètre ABF des « monuments historiques » : cela appelle de fait un traitement qualitatif du projet.

Le traitement des façades et clôtures est conditionné à une intégration harmonieuse. Les espaces non bâtis doivent faire l'objet d'aménagements et de plantation. La hauteur des constructions neuves à usage d'habitation ne doit pas excéder 16m (ce qui correspond à des bâtiments en R+4).

Dans le cas d'opération de démolition/reconstruction, des hauteurs différentes pourront être autorisées si la hauteur de la nouvelle construction n'est pas plus importante que le bâtiment démolé, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant. Exceptionnellement, la hauteur définie précédemment pourra être dépassée de 2m lorsque la topographie du terrain ; notamment dans le cas de terrains en pente ou fortement remodelés ; nécessite une adaptation du bâti et lorsqu'une hauteur supérieure permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage environnant.

Cependant, l'îlot Jean-Jaurès se situe dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) de la Ville du Creusot. À ce titre, le projet bénéficie d'un cadre juridique spécifique, permettant de déroger à certaines règles du PLUi, sous conditions. Ces possibilités de dérogation sont encadrées par l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, et concernent principalement :

- La densité : il est possible de déroger au gabarit ou au nombre maximal de logements autorisés ;
- Les règles de stationnement : le nombre de places exigées peut être réduit ;
- La mixité fonctionnelle : une adaptation de la répartition entre logements, commerces ou activités peut être envisagée ;
- Le gabarit et les alignements : des ajustements sont possibles en matière de hauteur, de retraits ou de prospects.

Ces dérogations doivent contribuer à améliorer la qualité architecturale et urbaine du projet, renforcer la centralité ou répondre aux objectifs de l'ORT. Elles ne sont pas automatiques : elles doivent être clairement justifiées dans le dossier de permis de construire et approuvées par l'autorité compétente, la CUCM pour le compte du Maire du Creusot.

Pour mémoire, les objectifs de l'ORT sont les suivants :

- Lutter contre la vacance,
- Revitaliser les centres-bourgs et centres-villes,
- Améliorer l'offre et la qualité de l'habitat,
- Favoriser une densification maîtrisée et qualitative.

g. Des aléas à prendre en considération

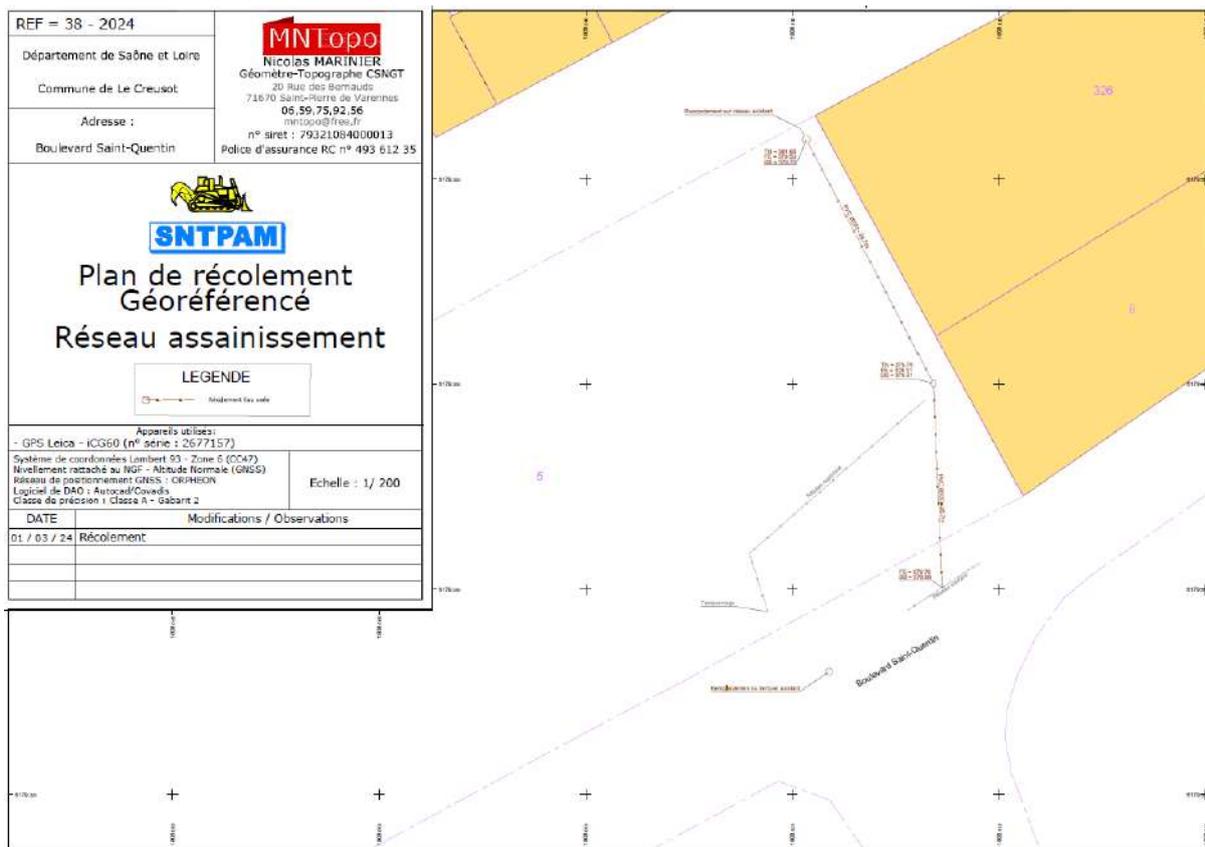
La parcelle est également située dans une zone d'aléas miniers : aléa de tassement de niveau faible ; et présence d'une ancienne galerie (galerie des Alouettes). Cette information, entraîne une servitude, voir plan ci-dessous :



D'autre part, une différence de dénivelé (Cf. plan topographique en annexe) entre la rue Jean-Jaurès et le boulevard Saint-Quentin doit être prise en compte et traitée dans les aménagements.

Des réseaux sont encore présents en bordure de parcelle : une ligne haute tension et un transformateur (non relié mais peut-être utilisable).

Concernant la gestion des eaux, un réseau d'assainissement existe sur la parcelle Jean-Jaurès. Le plan de récolement ci-dessous géoréférence le réseau :



Un exutoire de déversoir d'orage est situé à l'intersection entre la rue Jean-Jaurès et la rue de Montcenis pour la gestion des eaux pluviales. Toutefois, aucune canalisation ne le relie au réseau situé boulevard Saint-Quentin.

#### h. Les objectifs stratégiques du projet Jean Jaurès

Le site Jean Jaurès s'inscrit dans la dynamique de développement du campus universitaire et urbain et accompagne le site Technopolitain Hub and Go inauguré en octobre 2024. L'objectif du projet est de proposer une offre de logements de qualité, adaptée aux besoins des actifs, des étudiants et des acteurs de l'innovation. Ce projet constitue une opportunité pour expérimenter et promouvoir un habitat innovant, exemplaire et en phase avec les ambitions de la ville, où la priorité est donnée à la qualité de vie au quotidien. Il devra également répondre aux enjeux climatiques et énergétiques actuels, en favorisant le développement des énergies renouvelables et en intégrant des solutions d'adaptation au changement climatique.



Site technopolitain Hub&Go – Creusot info



Vue aérienne de l'îlot Jean-Jaurès avant démolition des bâtiments – Google maps

L'industrie connaît un rebond sur le territoire et tire la croissance économique, 1 200 nouveaux emplois directs sont attendus au cours des cinq prochaines années. Face à cet enjeu majeur, il est essentiel de développer de nouvelles constructions et de réhabiliter les logements existants pour offrir des habitats de qualité adaptés à ce public cible, qu'il s'agisse de logements en location ou en accession à la propriété.

La stratégie intercommunale en matière d'habitat en cours de renouvellement, donnera lieu à un ajustement des orientations prioritaires et à la mise en place d'outils opérationnels pour renforcer l'offre résidentielle. Un dispositif spécifique de mise en relation entre la demande issue des recrutements et l'offre existante ou à venir vient d'être lancé. Il donnera lieu à de nouveaux partenariats avec les entreprises (Ex. : convention de réservation, bail collectif...).

### 3. Les orientations d'aménagement

#### a. Un projet à intégrer dans le quartier et dans la ville

Situé au nord-ouest de la ville, le secteur Jean Jaurès se situe au « carrefour » entre quatre entités urbaines du Creusot, dans un tissu hétéroclite et fractionné. Le site présente un potentiel pour renforcer la centralité du Creusot. Ainsi, l'enjeu urbain du projet est de proposer une forme urbaine en dialogue avec l'existant, de renforcer les liens existants avec le campus Sud-Bourgogne et le technopôle Hub and Go et d'introduire de nouveaux espaces partagés notamment des espaces verts.

Le secteur Jean Jaurès jouxte un quartier populaire, la cité de La Molette érigée dans les années 60, composé à l'origine exclusivement de logements sociaux, dont la part reste aujourd'hui importante. D'autre part le quartier « Saint-Laurent » est composé d'un bâti historique, typique des centres-villes, à l'alignement sur rue, avec un cœur d'îlot dégagé. Viennent s'ajouter les bâtiments industriels, administratifs et scolaires, participant à l'éclectisme architectural du cœur de ville.

L'îlot Jean-Jaurès représente un enjeu de vitrine pour la Ville du Creusot.

Ainsi, de manière générale, les orientations d'aménagement sont les suivantes :

- Pour l'habitat :
  - o Considérer la mixité programmatique à l'échelle du site, en proposant des bâtiments en R+4 ou R+4 avec comble ou attique pour des logements privés de qualité (locatifs et/ou en accession), tout en intégrant des services en rez-de-chaussée,
  - o Proposer une diversité de typologies de logements (notamment T2, T3, T4) afin de favoriser la mixité résidentielle,
  - o Considérer le projet pour proposer des logements privés équipés, notamment en locatif, destinés aux nouveaux actifs arrivant sur le territoire, tels que des logements d'atterrissages,  
Dans le cadre d'une mixité de l'habitat, pourront être proposés des logements sociaux, destinés aux actifs arrivant sur le territoire.
- Pour l'urbanisme :
  - o Considérer le secteur Jean Jaurès comme un potentiel de développement local, connecté avec les différentes entités urbaines et économiques du quartier,
  - o Considérer le projet comme vecteur de nouvelles porosités urbaines dans le tissu existant (éviter les enclaves), en créant du lien entre les quartiers,
  - o Considérer le projet comme vecteur d'innovation pour la ville dans le lien entre architecture et espaces publics,
  - o Proposer une requalification des espaces publics en intégrant des éléments paysagers et des zones de détente, afin de favoriser les interactions sociales et l'appropriation collective des lieux,
  - o Mettre en place une gestion durable de l'eau et de l'énergie, en intégrant des solutions écologiques dans le projet urbain, telles que des toitures végétalisées, des systèmes de récupération des eaux pluviales et des dispositifs énergétiques innovants.

Ces orientations générales peuvent se lire à travers la notion d'« interface ». Celle-ci permet de comprendre la volonté de la collectivité de positionner l'opération sur le site Jean Jaurès comme projet pour faire évoluer les pratiques d'urbanisme sur le territoire :

- Renouveler les modes d'usage de la ville en introduisant davantage d'espaces partagés et de mobilités douces : *un projet interface entre espaces et usages*
- Renouveler les rapports entre les espaces, les quartiers et leurs populations : *un projet interface entre différents quartiers*
- Renforcer le lien entre le site Jean Jaurès, le site Technopolitain, le quartier de la Molette et, plus loin, le parc de la Verrerie, les sites universitaires, l'avenue de l'Europe : *un projet interface entre rues et équipements*
- Renouveler les pratiques de production de la ville en termes d'urbanisme, comme d'habitat (énergie,...) : *un projet interface entre l'habitat d'hier et de demain.*

En termes de réflexion urbaine, plusieurs échelles d'étude sont à prendre en compte pour l'insertion du projet dans les trames de la ville :

- Trame urbaine : insertion du projet dans le cœur de ville. Le site se situe en entrée de ville et sur l'axe Jean Jaurès qui mène au centre patrimonial de la place Schneider
- Trame de quartier : prise en compte dans le projet des relations avec les quartiers limitrophes : les espaces et les équipements des deux écoles ; la cité de la Molette ; la vie de quartier de l'axe rue Jean Jaurès / route de Montcenis ; le quartier de l'université (site Technopolitain, IUT) ; le quartier de l'avenue de l'Europe ; le quartier de la rue Jean Jaurès / place Schneider
- Trame d'habitat : le projet se situe dans un périmètre où les formes d'habitat sont très variées. Il va devoir donc s'intégrer dans un tissu constitué d'HLM, maisons de maître, équipements public (Site Technopolitain) et privés (boulangerie, bar,...). Cette insertion doit donc trouver un équilibre en termes de densité entre : bâti existant, faisabilité économique et intensité urbaine pour contribuer au dynamisme du centre-ville
- Trame économique : le voisinage avec le site technopolitain Hub and Go génère des besoins en termes de petit commerces et services et une proximité de commerces et services existants côté entrée de ville et côté place Schneider
- Trame des mobilités : intégrer les modes doux dans les aménagements des espaces publics (deux traversantes, dont l'une en frange est du lot n°1, à consacrer au flux piéton).

Trame verte : afin de s'inscrire dans la continuité du réseau d'espaces verts de la ville (chaîne des parcs), le projet intègre divers espaces verts qui constituent un maillon essentiel du paysage urbain et naturel du territoire

#### b. Les orientations programmatiques

L'ambition du projet s'inscrit dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », avec pour objectif d'« intensifier » les usages au centre-ville. Pour ce faire, il convient de trouver un équilibre entre les fonctions d'habitat, de commerce et d'économie.

Ainsi, l'objectif pour le site Jean-Jaurès est de proposer des logements en locatif et/ou accession libre destinés aux jeunes actifs arrivant sur le territoire, tout en créant des espaces de partage. Le projet met l'accent sur la notion d'usage, en privilégiant des formes urbaines et des mobilités innovantes pour la ville, tout en poursuivant l'objectif de densification de l'îlot urbain.

L'ambition du projet pour le site Jean-Jaurès se situe à deux niveaux :

- 1- Un niveau de programmation : habitat, espaces partagés, commerces et services, et conception d'espaces extérieurs,
- 2- Un niveau de production : méthodes de construction et matériaux de construction.

Les enjeux identifiés à ce jour par la collectivité peuvent être réinterrogés et évoluer grâce au travail des candidats.

## 1- Programmation

### a. Volet Habitat et espace partagés :

- i. Bâtiment en R+4 ou R+4 avec attiques ou combles de type résidence, ; pour le lot 1, un proposition à R+3 pourra être acceptée
- ii. La CUCM a réalisé une première estimation faisant état d'environ 70 logements sur l'ensemble des trois lots,
- iii. Une diversité de typologies de logements (notamment T2, T3, T4) est attendue, avec une volonté affirmée de mixité entre logements en accession à la propriété et logements locatifs (à dominante privé), dotés d'espaces extérieurs,
- iv. Des places de stationnement devront être intégrées au projet. Elles devront être infiltrantes et répondre aux enjeux environnementaux,
- v. Les bâtiments devront obligatoirement respecter la réglementation énergétique et environnementale en vigueur, voire rechercher une performance supérieure,
- vi. Des espaces communs publics et privés de partage pour les trois publics cibles, de convivialité, jardins avec récupération des eaux pluviales, balcons arborés.

### b. Volet commerces et services (marchands) de proximité :

- i. La CUCM et la Ville du Creusot ont rencontré en amont le pharmacien de la pharmacie du Parc, située place Schneider, ainsi que des praticiens dentaires. Il est donc attendu que le lot 1 intègre la relocalisation et l'extension de la pharmacie, ainsi que la création d'un cabinet dentaire,
- ii. L'intégration d'un espace de restauration ou d'une offre de services attendue dans le lot 2 et/ou le lot 3,
- iii. Résidence / espaces d'accueil pour professionnels de passage (chercheurs, industriels, clients...).

### c. Volet conception des espaces extérieurs :

- i. L'aménagement des espaces publics (domaine public ou privé de la Collectivité) sera assuré par la CUCM, incluant notamment la création de trois cheminements piétons, et d'une « micro-forêt urbaine » sur l'emprise non constructible, dans une logique de contribution à la trame verte et à la résilience climatique de la ville, et de création de transparences dans l'îlot,
- ii. Requalification de la gare routière par la CUCM dans un proche avenir,
- iii. Le projet doit favoriser les continuités urbaines en poursuivant le lien avec la cité de la Molette, la vie de quartier de l'axe rue Jean Jaurès / route de Montcenis, le quartier de l'université (site Technopolitain, IUT), le quartier de l'avenue de l'Europe, le quartier de la rue Jean Jaurès et la place Schneider,
- iv. Gestion intégrée des eaux pluviales,

- v. Le projet devra favoriser l'aménagement d'espaces paysagers communs et partagés au sein des résidences.

Concernant la conception des espaces extérieurs, l'attente de la collectivité est que la question soit intégrée dans le projet des candidats, et donc à l'échelle de l'îlot. Néanmoins, ces espaces doivent être pensés comme partie intégrante de continuités plus larges, comme expliqué plus haut. Dans le cas où ces espaces auraient une vocation publique, différentes solutions pourront être explorées quant à la réalisation et au financement de ces travaux. Les candidats sont libres de proposer des montages juridiques adaptés, sous condition d'avoir la capacité d'illustrer et argumenter les impacts juridiques, financiers, voire administratifs, de ces solutions.

d. Particularité de l'îlot n°1 : création d'un pôle médical

Le lot 1 doit faire l'objet d'un programme adapté au projet d'investisseurs locaux pour l'implantation d'une offre de services de Santé et de logements associés (proposée en majeure partie à leur acquisition).

il s'agira notamment de faire une proposition, concertés avec ces derniers, qui intégrera :

**Commerces – services :**

- Pharmacie : 320 m<sup>2</sup> en Rez-de-Chaussée, occupant le front de rue Jean Jaurès et bénéficiant d'un accès entrant par la rue Jean Jaurès,
- Un cabinet médical : 180 m<sup>2</sup> en Rez-de-Chaussée, composé de cellules dédiées à l'accueil de professionnels de santé et de sanitaires partagés, accès distinct de la pharmacie, plutôt côté St Quentin ; réfléchir à évolutivité possible vers logements
- Cabinet Dentaire : 500 m<sup>2</sup> + terrasse ou un balcon réservé aux professionnels (orienté plutôt vers l'intérieur du lot), avec accès côté St Quentin.
- Les accès à ces équipements seraient facilités par leur position, tout comme l'organisation de leur visibilité.
- 

**Logements :**

- 2 appartements de fonction grands standings : l'un de 200 m<sup>2</sup> + terrasse de 50 m<sup>2</sup>, l'autre de 150 m<sup>2</sup> + terrasse de 50 m<sup>2</sup>.
- 5 à 7 logements standards

**Localisation des stationnements et accès :**

- Niveau haut (Jean Jaurès) :
  - o Accès entrant par Jaurès et sortant par St Quentin à un Parking dédié à la clientèle de la pharmacie : niveau haut, accès entrée par la rue Jean Jaurès (Cf. plan annexé), accès sortie par bd St Quentin

- Possibilité de proposer une variante supplémentaire en vue d'une optimisation financière ou de faisabilité technique,
- Niveau bas (St Quentin) :
  - Accès entrant et sortant par St Quentin, desservant :
    - Accès bas de l'immeuble,
    - 25 places de stationnement (dont 2 à 3 PMR) dédiées à la clientèle et aux professionnels du cabinet dentaire
    - Places de stationnements dédiées à la patientèle et au personnel du cabinet médical (à définir)
    - Autres stationnements dédiés aux logements
    - Stationnements vélos

#### **Composition de l'immeuble :**

- RDC : Pharmacie + cabinet médical
- R+1 : Cabinet dentaire + terrasse ou balcon
- R+2 : 7 à 10 logements (T2, T3 et un T4)
- R+3 : 2 grands appartements de standing avec grandes terrasses
- Accès : prévoir à minima un ascenseur accessible à partir du niveau des stationnements au plus bas de l'îlot.

Il est possible de proposer une variante en R+3 + combles ou en R+4 (avec plus de logements), en conservant les 2 grands appartements de standing au dernier étage.

Les accès à ces équipements serait facilité par leur position, tout comme leur visibilité.

En termes de circulation verticales et de respect de la réglementation pour la construction, une séparation de l'ERP et du reste du programme semble à prévoir sous réserve de l'avis d'un bureau de contrôle le confirmant.

Ce programme permet d'assurer une part de la pré-commercialisation du candidat.

La Communauté Urbaine tient à la disposition des candidats les coordonnées des professionnels de santé, s'ils souhaitent échanger davantage sur leurs besoins.

## 2- Production

Les candidats sont attendus sur des approches innovantes en matière :

- D'équilibre entre les dimensions :
  - o de bonne fonctionnalité de l'ouvrage, y compris au regard des différentes fonctions hébergées,
  - o du respect de la réglementation en matière de construction / d'ERP pour les parties des immeubles concernées par cette catégorie,
  - o de qualité architecturale et de durabilité des ouvrages,
  - o de l'impact positif à avoir sur la séquence paysagère concernée, contribuant à l'ambiance urbaine du quartier, soit un pas vers l'avenir de cette partie de territoire,
  - o De réalisme économique, dans le temps de la construction comme dans le temps de l'exploitation / la gestion des ouvrages réalisés.

En cohérence avec le plan climat, air, énergie territorial adopté en octobre 2020 par la Communauté Urbaine, il est souhaité que le projet prenne en compte la qualité des matériaux.

Au vu des enjeux climat air énergie, la volonté de la collectivité est de valoriser les matériaux locaux, les filières de production et de réalisation locales. Il serait intéressant d'inclure l'utilisation de matériaux naturels, biosourcés et durables, et les principes d'une approche aussi bioclimatique que possible.

e. Avis de valeur pour la parcelle AD 0005 : l'îlot Jean Jaurès

Après un travail de sourcing mobilisant plusieurs agences immobilières, le prix de vente des terrains est ici envisagé comme rapporté à la surface au sol vendue au candidat, et non en référence à une surface de plancher. Le prix de vente arrêté est de 40 € TTC / m<sup>2</sup>, en l'état actuel de viabilisation.

#### **4. Conduite et gouvernance de projet**

Les candidats seront retenus suite au jury de sélection.

Le suivi du projet Jean Jaurès sera ensuite effectué par un comité de pilotage et un comité technique. Les partenaires qui pourront être associés sont, outre la Communauté urbaine et la Ville, les partenaires financeurs des opérations (ex. : action logement, banque des territoires, Région Bourgogne Franche Comté, l'Etat...)

Le projet sera suivi par un comité de pilotage et un comité technique.

#### **5. Aspects juridiques**

#### a. Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

Cet appel à manifestation d'intérêt a pour objectif le transfert de droits réels sur le foncier appartenant à la collectivité en vue de la réalisation du projet, lot par lot, par le ou les opérateurs lauréats.

La procédure de l'appel à manifestation d'intérêt n'est pas une procédure soumise aux règles de la commande publique.

L'opérateur ou le groupement à l'origine du projet sélectionné en assurera la maîtrise d'ouvrage, après avoir acquis les droits sur le foncier concerné auprès de la collectivité.

L'opération se conclut par une vente de terrain.

Pour information, cette démarche a été utilisée à plusieurs reprises par des collectivités de tailles diverses et dans des contextes différents.<sup>1</sup>

Il est envisageable que la CUCM reste maître d'ouvrage des espaces publics qui pourraient être proposés pendant l'appel à projet.

Entre l'appel à manifestation d'intérêt et la cession du foncier, une promesse synallagmatique de vente : cela permettra de rassurer le candidat quant aux intentions de la collectivité, et la collectivité quant à la possibilité d'influencer la nature et les choix de programme du futur quartier. L'acquéreur s'engage en effet à construire sur le terrain cédé et à ne construire que le programme qui sera défini dans la promesse de vente.

Pour rappel, la sélection des candidats ne repose pas sur la valeur foncière proposée, mais sur la qualité du projet présenté sur un ou plusieurs lots.

#### b. Déroulement de l'AMI : calendrier

L'appel à manifestation d'intérêt se déroulera selon le calendrier suivant :

- Fin du mois de juin 2025 : lancement de l'AMI,
- 12 septembre 2025 : remise des candidatures,
- Fin du mois de septembre – début octobre 2025 : présentation et jury de sélection d'un candidat par lot,
- Novembre et décembre 2025 : décision de la CUCM relatives au compromis de vente, puis signatures,
- 1<sup>er</sup> semestre 2026 : dépôt du permis de construire du lot 1, à minima,
- 2<sup>ème</sup> semestre 2026 : dépôt du permis de construire du lot 2, à minima,
- Au plus tard, deuxième semestre 2026 : lancement des travaux pour le lot 1.

---

<sup>1</sup> A titre d'exemple : - appels à projet multi sites : « Réinventer Paris » 1 et 2 (Ville de Paris), « Inventons la Métropole » (Métropole du Grand Paris), « Imagine Angers » (Ville d'Angers)  
- appels à projets portant sur un site unique, à des échelles variées : Site Saint Louis (Ville de Saintes), Hôtel Dieu de Rennes (CHU Rennes, Ville de Rennes et EPF Bretagne), site de l'ancien Hôpital Saint Jacques (Ville et CHU de Besançon) etc

- Au plus tard, 1<sup>er</sup> semestre 2027 : lancement des travaux pour le lot 2.

## **6. Annexes**

Pour accompagner cette fiche technique, plusieurs documents sont mis à disposition du (des) candidat(s)

- Un plan topographique de l'îlot Jean-Jaurès, planche 1 et 2, à l'échelle 1/200 (y compris de la galerie minière du tunnel de la fonderie),
- Un plan des servitudes – échelle 1/6000,
- Un plan des aléas miniers et servitudes monuments historiques – échelle 1/2149,
- Etude géotechnique, 2020,
- Etude pollution 2020, Un plan des réseaux de l'îlot Jean-Jaurès.
- Le règlement zone UA du PLUi,
- Un plan des réseaux de l'îlot Jean-Jaurès.