



CAHIER DES CHARGES

Relatif à l'occupation précaire d'une cellule commerciale située rue Brisson à Niort



SOMMAIRE

| | |
|--|--------|
| ➤ Images du site | page 3 |
| ➤ Plan cadastral | page 4 |
| ➤ Exposé préalable | page 5 |
| - présentation du projet | |
| ➤ Cahier des Charges | page 6 |
| - Article 1 : Description physique de la Cellule Commerciale | |
| - Article 2 : Nature de l'occupation | |
| - Article 3 : Urbanisme et Patrimoine | |
| - Article 4 : Organisation des visites | |
| - Article 5 : Montant de la redevance d'occupation du domaine public | |
| - Article 6 : Remise et présentation des projets | |
| - Article 7 : Sélection des candidats | |
| - Article 8 : Critères de choix | |



Photos des cellules commerciales



Extrait de plan cadastral



CAHIER DES CHARGES

PRESENTATION DU PROJET MUNICIPAL

La Ville de Niort dispose d'un pôle commercial situé sous les Halles, dans les espaces de la rue Brisson (côté pair – du 2 au 40).

Cet espace est voué à accueillir une offre commerciale et des services au public spécifiques.

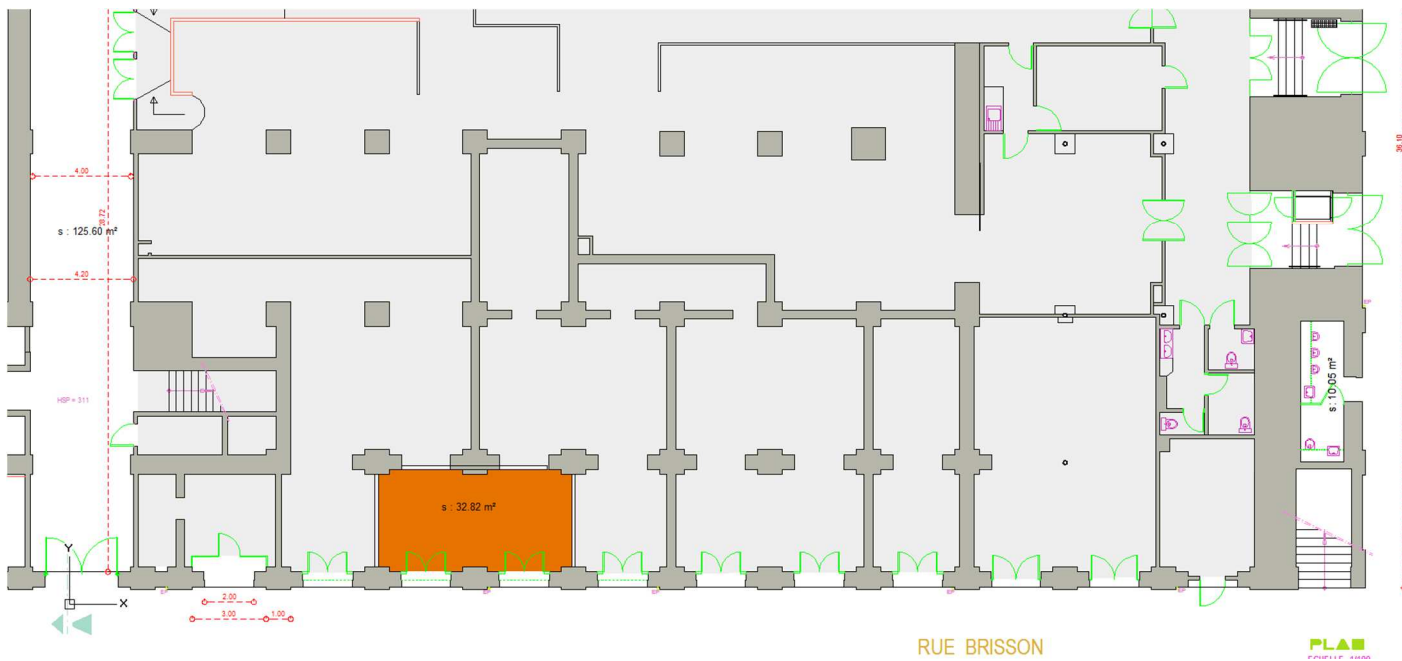
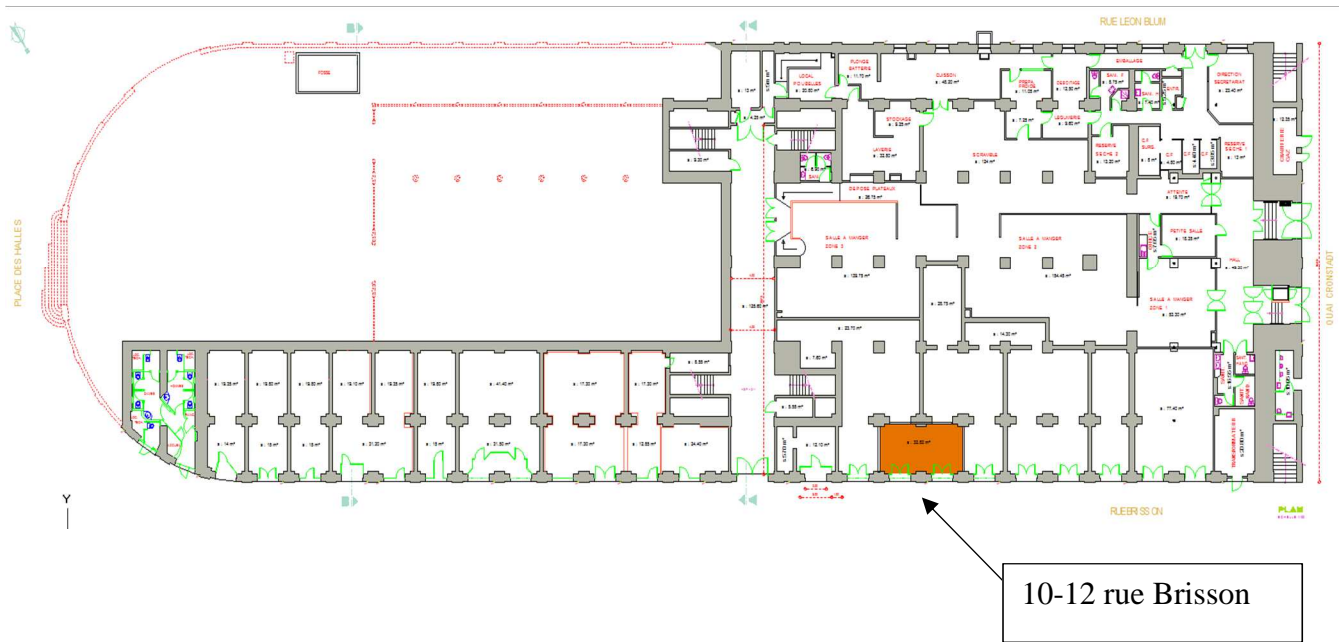
Le souhait municipal d'occupation se justifie par les considérations d'intérêt général suivantes :

- élargir l'offre commerciale et de services du cœur d'agglomération en offrant un espace de distribution à des acteurs proposant des produits innovants, répondant au besoin de conforter l'attractivité globale des Halles ou à celui d'étoffer la diffusion de produits culturels et artisanaux ;
- contribuer au maintien de commerces en voie de disparition et/ou nécessaire à l'offre du centre-ville, principalement dans le domaine artisanal.
- Au regard de la présence importante d'activité alimentaire au niveau de la rue Brisson, il est clairement mentionné que la Ville n'acceptera pas d'activité dans ce domaine.

Article 1 : DESCRIPTION PHYSIQUE DE LA CELLULE COMMERCIALE

Sur la Commune de Niort – 79000 – rue Brisson

La zone soumise à la possibilité d'occupation est la suivante :



| Adresse | Superficie* | Linéaire en mètre de deux vitrines en largeur | Linéaire en mètre du local en longueur |
|---------------------|----------------------|---|--|
| 10 - 12 rue Brisson | 32,82 m ² | 2,08 m 2,09 m | 7,78 m |

Description technique sommaire :

- **Cellule 10-12 rue Brisson :**

Local créé accessible PMR

Cellule disponible et inoccupée à compter du 1^{er} janvier 2019.

2 vitrines et 2 ouvertures possibles

Article 2 : NATURE DE L'OCCUPATION

L'élément du patrimoine dénommé « Halles de Niort » constitue une dépendance du domaine public de la Ville de Niort.

De ce fait, il est impossible de conclure des baux commerciaux en application des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce sur le domaine public et par voie de conséquence, l'occupation des cellules concédée à titre précaire et révocable, non cessible et personnel ne peut en aucun cas fonder la création d'un droit au bail.

Il est proposé au candidat retenu la signature d'une convention d'occupation du domaine public à titre précaire et révocable d'une durée de 5 ans. La Ville de Niort se réserve le droit de mettre fin à la convention, conformément à un préavis de 6 mois, dans l'hypothèse de la réalisation du projet de rénovation global des Halles qui justifierait la reprise du local commercial. A ce titre, il est clairement mentionné que les dispositions relatives aux baux commerciaux ne sont pas applicables à la future occupation.

Toute extension du commerce par occupation de la rue Brisson est interdite à l'exception de la mise en place de présentoir (sans marchandise) dûment autorisés par la Direction Gestion Urbaine et Réglementaire de la Mairie de Niort.

Mairie de Niort

Direction Patrimoine et Moyens
Service Gestion du Patrimoine
Place Martin Bastard – CS 58 755
79027 NIORT CEDEX

Article 3 : URBANISME ET PATRIMOINE

L'ensemble immobilier est situé en zone UCa au PLU de la Commune de Niort – secteur du Centre-Ville. La zone UC recouvre le Centre-Ville de NIORT étendue aux faubourgs et aux villages urbains de Niort, ainsi qu'aux zones à dominante d'habitat collectif faisant l'objet d'opération de renouvellement urbain. Le secteur UCa est le secteur du Centre-Ville et des faubourgs du 19^{ème} siècle.

Les objectifs principaux du règlement d'urbanisme de cette zone sont :

- affirmer les centralités, principales ou secondaires de zone, en permettant une évolution du tissu urbain, tout en maintenant l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...);
- permettre la rénovation spontanée tout en renforçant le caractère intéressant de ces vieux quartiers.

Les Halles et ses commerces sont inscrits « Monument historique » conformément à l'arrêté en date du 14 mai 1987 – Bâtiment constitué d'une partie métallique et d'un soubassement en pierre.

Les Halles sont dans le périmètre de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) depuis son entrée en vigueur le 20 avril 2016.

La Ville de Niort et la Communauté d'Agglomération souhaitent aller plus loin et mettre en œuvre un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) destiné à préserver et valoriser le patrimoine culturel du centre historique de la ville de Niort conformément aux dispositions de l'article L. 631-3 du Code du patrimoine.

L'arrêté portant mise à l'étude du PSMV de Niort a été signé par Madame le Préfet le 14 août 2018. Les Halles sont dans le périmètre défini.

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003, dite loi « risques », a instauré dans son article 77 l'obligation pour le propriétaire d'un bien immobilier d'informer le locataire de l'existence de risques naturels ou technologiques majeurs sur le territoire de la commune où se situe le bien et si le bien se trouve dans une zone à risques.

En application des arrêtés préfectoraux n° 37 du 04 avril 2011 et au regard du Plan de Prévention de Risques Inondations (PPRI) applicable sur le territoire de Niort et approuvé le 3 juillet 1998, l'ensemble immobilier en question est situé hors du périmètre du risque.

Tout aménagement intérieur nécessitera le dépôt d'une demande d'autorisation au titre de la sécurité et l'accessibilité des établissements recevant du public auprès de la Direction de la Gestion Urbaine Réglementaire.

Article 4 : ORGANISATION DES VISITES

Des visites sur rendez-vous pourront être sollicitées auprès du Service Gestion du Patrimoine aux numéros suivants :

□ 05.49.78.77.24

Article 5 : MONTANT DE LA REDEVANCE D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Conformément aux dispositions de la délibération du Conseil municipal en date du 18 décembre 2017, le montant modique de location mensuel est fixé à 7,10 € le m² pour l'année 2018. Ce tarif sera amené à évoluer chaque année conformément à la nouvelle tarification qui sera votée et approuvée par le Conseil municipal de la Ville de Niort notamment à compter du 1^{er} janvier 2019.

Article 6 : REMISE ET PRESENTATION DES PROJETS

6-1*) Langue autorisée

Les projets seront obligatoirement rédigés en langue française.

Il est rappelé que le ou les signataires doivent être habilités à engager le candidat.

6-2*) Remise des projets

Le porteur de projet devra adresser son dossier accompagné d'un courrier signé par sa part à l'adresse suivante :

Mairie de Niort
Direction Patrimoine et Moyens
Service Gestion du Patrimoine
Place Martin Bastard
Hôtel Administratif Triangle – 1^{er} étage
CS 58755 - 79027 NIORT CEDEX

La transmission de l'offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« Candidature à l'occupation de cellules commerciales rue Brisson »

« Ne pas ouvrir par le service du courrier »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat.

Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés à l'article 6-3.

Ces plis sont soit transmis par voie postale, par lettre recommandée avec avis de réception, soit remis directement contre récépissé par le service cité ci-dessus à l'adresse mentionnée ci-dessus également.

6-3*) Contenu des dossiers

Le candidat devra remplir le dossier type de candidature qui est annexé au présent cahier des charges et qui pourra être complété éventuellement par les informations suivantes :

- **Références par rapport au projet et attentes particulières**

Le candidat pourra présenter sous forme de photos et plans les références significatives par rapport au projet en question, en y incluant les exemples ou expériences similaires qu'il a déjà réalisés. Dans le cas d'une nouvelle expérience, si des éléments sont en cours, les présenter.

- **Renseignements techniques**

- des plans des intentions d'aménagements projetées.

Article 7 : SELECTION DES CANDIDATS

Le choix du candidat répondant aux critères fixés par la Ville de Niort sera réalisé par une commission d'élus de la Ville de Niort.

Article 8 : CRITERES DE CHOIX

8.1*) Critères de jugement des offres

Il sera examiné par la commission en préalable la capacité économique financière du candidat et sa capacité à réaliser son projet.

Les critères de jugement des dossiers de candidature suivront la hiérarchie suivante :

Mairie de Niort

Direction Patrimoine et Moyens
Service Gestion du Patrimoine
Place Martin Bastard – CS 58 755
79027 NIORT CEDEX

- 1) **Le premier critère** est la pertinence du projet de candidature eu égard aux objectifs du projet municipal.
- 2) **Le deuxième critère** est l'aptitude du candidat à mettre en œuvre le projet et à assurer sa pérennité : réalité économique du projet, situation financière du candidat, plan de financement du projet et comptes d'exploitation prévisionnels, montage financier (investissement de départ, plan de trésorerie, ...), emplois créés par exemple.
- 3) **Le troisième critère** est la capacité du candidat à répondre aux délais d'occupation de la cellule retenue.

Les dossiers de candidature seront déposés au plus tard **le vendredi 1^{er} février 2019** et examinés par les élus municipaux, en vertu de ces critères.

Elle choisira parmi les dossiers le projet les plus en adéquation avec les conditions établies au présent cahier des charges.

La Ville de Niort se réserve le droit d'interrompre le processus de consultation à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

8.2) Choix du candidat

Le candidat retenu sera celui dont le projet intégrera au maximum les critères.

