

Annexe : Programme

Appel à projets du lot 8 – Cap Horizon

Ce document vise à fixer les orientations programmatiques s'appliquant au lot N°8 de la ZAC CAP HORIZON.

L'ensemble immobilier comportera environ 10 500 m² de surface de plancher. Le nombre de m² exact de surface de plancher sera précisé par les candidats. Il détaillera sa proposition dans le fichier excel « tableau des prix et des surfaces ».

La future construction devra refléter une architecture innovante et soignée. La position de cet immeuble en partie centrale de la Zone d'Aménagement Concerté et des équipements publics de mobilité (gare routière, parking, ascenseur incliné) lui confèrera une bonne visibilité et par là même une situation d'immeuble signal.

La conception du projet immobilier devra intégrer les besoins de stationnements de ses occupants et de la clientèle potentielle. Les places de parking devront donc être intégrées en sous-sol ou en socle du ou des bâtiments dans les proportions identifiées à la fiche de lot. L'accès unique au lot devra se faire conformément à la fiche de lot.

La programmation pourra porter sur les typologies suivantes :

1. Une offre de commerces de proximité et de restauration en rez-de-chaussée,
2. Des plateaux tertiaires/bureaux viendront compléter l'offre commerciale,
3. Une partie services aux entreprises/séminaires/formation,
4. Eventuellement une partie hôtellerie en accompagnement de la partie séminaires.

1. La partie bureaux

La partie bureau est laissée à la libre appréciation des candidats en fonction du marché immobilier.

2. La partie services aux entreprises

La partie services aux entreprises représentera au moins 10% de la surface de plancher de l'opération. Cette partie fonctionnera comme un espace « séminaire » et se composera de différentes salles de réunion, dont au moins une de capacité supérieure à 50 personnes et de bureaux dédiés à la location ponctuelle. Cette partie pourra également être complétée par du coliving et du coworking, ou par des espaces de formation.

Cet ensemble devra disposer d'un gérant en charge de la gestion et du développement de l'activité service, qui pourra être le restaurant ou l'éventuel hôtel.

3. La partie commerces et restauration

La partie commerces et restauration proposera plusieurs cellules commerciales en contact avec la place publique. Le restaurant pourra être connecté à l'espace public de la place (avec possibilité de terrasses), et/ou s'installer dans la partie du programme située dans la cuesta afin de proposer un roof top avec une vue sur le grand paysage à la clientèle.

Il appartient aux candidats de proposer la répartition en surface de plancher en fonction du marché pressenti, actuel et futur, au regard de l'écosystème de la ZAC, mais surtout au regard de la proximité de l'aéroport et ses entreprises (Airbus Eurocopters, Bolloré logistic, ...) lesquelles représentent le premier bassin d'emplois de la région PACA (+ de 6000 emplois et des besoins de services aux entreprises spécifiques).

Les candidats agenceront les différents éléments programmatiques en fonction de l'opération et de ces contraintes. Le stationnement sera géré conformément au PLU ainsi que dans le parking silo public situé à proximité et construit dans l'objectif de compléter le besoin en stationnement des lots à construire.
