



LE BOURG D'OISANS

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

**Cession d'un foncier communal constructible au centre bourg
(Parcelle AR0849)**

CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION



Date et heure limites de réception des candidatures :

Le 31/01/2023 à 12h

Sommaire

Sommaire	2
1. Identification du propriétaire.....	3
2. Contexte	3
3. Périmètres de la cession.....	4
4. Contexte réglementaire	5
4.1. Plan Local d'Urbanisme	5
4.2. Risques.....	6
4.3. Servitudes d'utilité publiques.....	8
5. Les réseaux	8
6. Attentes de la commune sur le site à céder	8
7. Objet et étendue de la consultation.....	9
7.1. Objet de la présente consultation	9
7.2. Conditions de participation	9
8. Déroulement de la procédure	9
9. Conditions de la consultation.....	Erreur ! Signet non défini.
10. Contenu du dossier de consultation	10
11. Pièces à fournir lors de la remise des offres	10
12. Réception des offres.....	11
12.1. Conditions d'envoi et remise des offres.....	11
12.2. Date et heure et limites de réception des candidatures.....	11
13. Analyse et sélection des candidatures	12
13.1. Critères de sélection des offres	12
13.2. Composition de la commission chargée de sélectionner les candidatures	12
14. Modalités d'obtention du dossier de consultation	12

1. Identification du propriétaire

Dénomination :

Commune de Le Bourg d'Oisans – Département de l'Isère

Adresse :

1, Rue Humbert
38520 LE BOURG D'OISANS
Tél : 04.76.11.12.50
Fax : 04.76.80.26.74

Renseignements administratifs et techniques :

M. Vincent ESTABLE
Directeur Général des Services
Commune de Le Bourg d'Oisans
Tel : 07.68.24.01.41
Mail : v.estable@mairie-bourgdoisans.fr

2. Contexte

La commune de Le Bourg d'Oisans est située au cœur de la communauté de communes de l'Oisans dont elle est la commune centre. Dotée de 3286 habitants en 2019, Le Bourg d'Oisans bénéficie du programme Petites Villes de Demain. Dans ce cadre, une réflexion globale a été engagée par la municipalité pour définir le futur de la cité. Cela a conduit à la réalisation de plusieurs études et engagements opérationnels :

- La révision générale du PLU : les grands axes du développement futur ont été posés dans un pré projet de PADD. Toutefois, cette procédure est pour le moment en pause dans l'attente des résultats de l'étude sur l'ascenseur valléen.
- Une étude de faisabilité sur la réalisation d'un ascenseur valléen entre Le Bourg d'Oisans et l'Alpe d'Huez. Cette étude a débuté en 2022 et doit prendre fin en 2023. Concernant Le Bourg d'Oisans, l'étude doit permettre de déterminer les caractéristiques de l'appareil à réaliser et les aménités nécessaires à son fonctionnement, en particulier en matière de stationnement, de mobilités et d'espaces publics. Les travaux sont ambitionnés pour une livraison fin 2024.
- Une étude de programmation relative à la revitalisation du centre bourg.
Celle-ci a été engagée prioritairement en début de mandat. Elle s'est terminée à l'automne 2021. Dans le prolongement de cette étude, un accord cadre de requalification des espaces publics a été engagé pour une période de 4 ans. Ce programme est doté d'un budget de 5 000 000 € HT à 6 500 000 € HT en fonction des subventions.

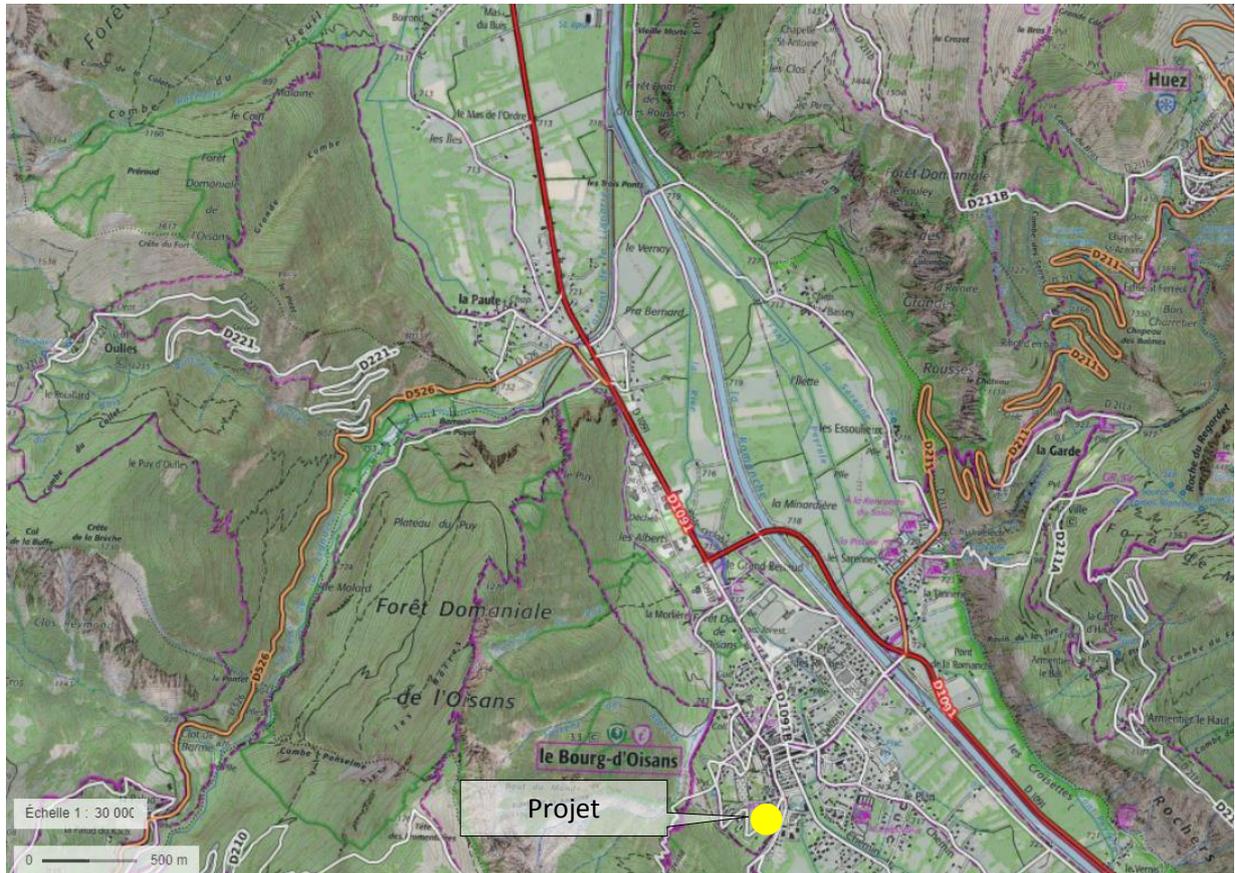
Fort de ces premiers engagements, la commune souhaite également dynamiser sa population par une augmentation de celle-ci. Pour ce faire, elle ambitionne de céder plusieurs terrains communaux dans le centre bourg et à La Paute. Ces cessions doivent permettre à la commune de consolider sa population mais aussi de répondre au déficit d'offre de logements de qualité à l'échelle de l'Oisans afin d'éviter une érosion de la population communale vers les villages périphériques.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent appel à manifestation d'intérêt relatif à la cession de la parcelle AR0849, dit de l'ancien camping, dans le centre bourg à proximité de la mairie et des commerces.

3. Périmètres de la cession

La présente consultation porte sur un tènement foncier de 4 841 m² situé dans le centre bourg à une centaine de mètres de la mairie et de l'école et à 300m de la rue centrale du bourg et de ses commerces. L'emplacement est hautement stratégique pour la commune et ce surtout qu'il s'agit de l'un des derniers fonciers de ce type dans le village. Ce foncier appartient au domaine privé de la commune.

Localisation du site



Périmètre cessible

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Le terrain n'est pas soumis à une OAP.

Enfin, la zone ne supporte pas de contraintes environnementales identifiées au PLU : Natura 2000, zones humides, haies à préserver, espaces boisés classés, espaces naturels sensibles...

4.2. Risques

Le périmètre envisagé pour la cession est concerné par des risques naturels. Le PLU opposable de la commune intègre ces risques. Il s'agit des risques :

- Bt liés à des risques de crue des torrents et des ruisseaux torrentiels. Le règlement dispose que :
 - Sont interdits : Dans les sous-secteurs indicés Bt, RG et RT, les affouillements et exhaussements, sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence pour les secteurs indicés Bt ;
 - La construction est autorisée, sous réserve du respect des prescriptions ci-dessous :
 - Le RESI, tel que défini au lexique, devra être :
 - Inférieur ou égal à 0.30 pour les constructions individuelles et leurs annexes ;
 - Inférieur ou égal à 0.50 :
 - pour les permis groupés R 421-7-1 ;
 - pour les lotissements (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;
 - pour les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles (globalement pour infrastructures et bâtiments) ;

- pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales, industrielles ou commerciales ;
- pour les zones d'activités ou d'aménagement existantes (globalement pour infrastructures et bâtiments)

Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.
- Constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable de 0,50 m au-dessus du terrain naturel
- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment accès par une façade non exposée.
- Ba liés à des risques d'avalanches : les constructions sont autorisées sous réserve d'absence d'accès ou d'ouvertures non protégées sur les façades exposées.

Extrait du zonage des risques naturels issu du PLU en vigueur.



La cartographie relative au volet risque naturel va évoluer. Un projet de PPRn est en cours de finalisation. L'enquête publique a été rendue aux services de l'Etat début novembre 2022. La zone concernée sera rendue constructible début 2023 à l'issue des modifications du PPRn proposées par le commissaire enquêteur et acceptées par la DDT.

La zone concernée par le projet devrait être reclassée Bt0 et les candidats peuvent se baser sur cette réglementation.

4.3. Servitudes d'utilité publique

Le terrain est concerné par :

- une servitude de type PT1 relative aux radios télécommunications ;
- une servitude relative aux risques naturels en application de l'article R111-3 du code de l'urbanisme. Cette cartographie s'applique actuellement tant que le nouveau PPRn n'est pas opposable, cf ci-dessus.

La zone n'est pas concernée par des périmètres de captage ou des protections de monuments historiques.

5. Les réseaux

Les réseaux sont présents à proximité du périmètre cédé (Cf. Annexe de la présente consultation) :

- ✕ Eau potable : en limite nord et sud du terrain ;
- ✕ Eau usée : en limite Nord sous la montée de la Condamine et au sud du terrain ;
- ✕ Pluvial : en limite nord sous la montée de la Condamine ;
- ✕ Telecom : en limite Nord sous la montée de la Condamine et au sud du terrain ;
- ✕ Electricité : en limite Nord sous la montée de la Condamine et au sud du terrain ;

6. Attentes de la commune sur le site à céder

La commune souhaite que ce périmètre accueille des habitants permanents en cohérence avec les objectifs du PADD du PLU opposable et du futur PLU. Pour ce faire, elle attend de l'opérateur qu'il réalise au moins 30 logements dont 20% de logements en PSLA, soit au moins 6 logements correspondant à la répartition suivante :

- 1T2 ;
- 4 T3 ;
- 1T4.

Il est attendu des logements collectifs en R+2 à R+3 maximum en conformité avec les dispositions du PLU.

Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain en préservant des échappées visuelles entre chaque bâtiment pour éviter l'effet de barre.

Les stationnements seront préférentiellement sous-terrain sauf en cas d'insertion paysagère de qualité.

7. Objet et étendue de la consultation

7.1. Objet de la présente consultation

Le périmètre défini précédemment est destiné à être cédé pour y réaliser au moins 30 logements dont 20% sous forme de Prêt Social Location Accession.

7.2. Conditions de participation

La consultation, organisée par la commune auprès d'opérateurs immobiliers, vise à céder l'intégralité du périmètre ci-avant présentée.

Cette consultation pour vente d'un foncier ne relève pas d'un formalisme administratif règlementé. Elle s'organise dans les conditions définies au présent dossier. Les opérateurs qui répondront à cette consultation déclareront reconnaître et valider ces conditions.

Les éléments de projet souhaités par la collectivité constituent la base obligatoire pour laquelle les candidats doivent répondre.

Clause d'exclusivité : Les membres d'un groupement ne peuvent être présents dans un autre groupement.

Maîtrise d'ouvrage et financements :

Les terrains seront vendus à l'opérateur immobilier en capacité de réaliser l'opération avec, si nécessaire, au préalable, une modification de l'OAP.

8. Déroulement de la procédure

La présente consultation se déroulera en 1 phase de candidature et de remise des offres.

Phases	Périodes prévisionnelles
Avis d'appel à candidatures	12 décembre 2022
Date limite de remise des offres	31 janvier 2023
Choix du candidat retenu	Mars / avril 2023 (conseil municipal)
Mise au point du dossier et de la promesse de vente	Avril / mai 2023
Signature de la promesse de vente	Mai 2023
Dépôt du permis de construire	Mai 2023
Obtention du permis de construire	septembre 2023
Délais de purge des recours	Oct / nov 2023
Vente définitive des terrains	Décembre 2023
Début des travaux	Janvier 2024

10. Contenu du dossier de consultation

Le présent dossier de consultation comprend les pièces suivantes :

- Pièce 1 : Avis d'appel à candidatures
- Pièce 2 : Cahier des charges de la consultation
- Pièce 3 : Annexes :
 - Relevé topographique ;
 - Plan des réseaux ;
 - Extrait du PLU ;
 - Projet de PPRn / Lien vers rapport du commissaire enquêteur

11. Pièces à fournir lors de la remise des offres

Chaque candidat aura à produire un dossier comprenant les pièces citées ci-dessous, datées et signées par lui :

- ✓ Une note de présentation du candidat permettant d'apprécier :
 - La composition de l'équipe ;
 - L'intérêt du candidat pour cette consultation dans une note de 4 pages maximum (1 page = 1 recto) ;
 - Les particularités de sa candidature.
- ✓ Un dossier comprenant :
 1. Lettre d'engagement de l'opérateur immobilier avec proposition financière d'acquisition,
 2. Pour l'opérateur immobilier, 3 références sur des opérations récentes réalisées dans un cadre similaire, spécifiant :
 - Le lieu et l'année d'obtention de l'autorisation d'urbanisme
 - La surface de plancher, la date de livraison
 3. Pour l'architecte, 3 références sur des opérations similaires réalisées récemment, permettant d'apprécier son écriture, en spécifiant :
 - Le lieu et l'année d'obtention de l'autorisation de l'urbanisme
 - La surface de plancher, la date de livraison
 4. Pour l'opérateur et l'architecte [et autres membres en cas de groupement]
 - Extrait KBIS (datant de moins de 3 mois)
 - Chiffre d'affaires et bilan des deux derniers exercices clos
 - CV des responsables de l'opération
 5. Une note synthétique de présentation du projet de 5 pages maximum (1 page = 1 recto) présentant ses grandes caractéristiques architecturales et paysagères (volumétries, espaces verts, espaces communs, stationnement...) ;
 6. Un plan d'aménagement au 1/500^{ème} intégrant la composition urbaine et paysagère ;
 7. Un tableau programmatique détaillant les surfaces des logements et leur typologie.
 8. Un bilan prévisionnel d'opération permettant d'apprécier la cohérence de la proposition financière avec le marché immobilier de l'Oisans conformément au modèle ci-joint ;

12. Réception des offres

12.1. Conditions d'envoi et remise des offres

Les candidats transmettent 1 exemplaire de leur offre sous pli cacheté portant la mention suivante :

« Cession d'un foncier communal – Parcelle AR0849 »

Ce pli devra parvenir à destination avant la date et l'heure limites de réception des offres et remis contre récépissé à l'adresse suivantes :

Monsieur Le Maire
En mairie
1, Rue Humbert
38520 LE BOURG D'OISANS

- Réception des plis du lundi au vendredi : 9h – 12h / 13h30 – 16h30
- Ou envoyés par la poste par pli RAR à l'adresse indiquée ci-dessus

Les plis qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure limites précitées ainsi que remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas retenus. Ils seront renvoyés à leurs auteurs.

Il est rappelé que c'est la date de réception du pli qui est prise en compte **et non la date d'expédition**.

Il est également demandé un envoi dématérialisé via la plateforme Wetransfer à l'adresse courriel suivante : v.estable@mairie-bourgeoisans.fr

Les pièces contenues dans l'envoi dématérialisé doivent être strictement identiques au support papier.

Si les pièces dont la production était réclamée sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé aux candidats concernés de produire ou de compléter ces pièces dans un délai qui sera précisé dans la demande.

12.2. Date et heure limites de réception des candidatures

Les date et heure de réception des candidatures sont fixées le **31 janvier 2023 à 12h00**

13. Analyse et sélection des candidatures

13.1. Critères de sélection des offres

Les critères de sélection des candidats sont :

1. Le prix de l'offre d'achat, les clauses suspensives, et les garanties financières présentées (50%). Il sera notamment analysé la cohérence de l'offre financière au regard des prix de vente envisagés par rapport aux moyens financiers des habitants du territoire ;
2. La qualité du projet sur le plan architectural, environnemental et programmatique, intégrant le calendrier prévisionnel de l'opération (50%) ;

La commune peut décider ne pas donner suite à la procédure engagée sans produire de justificatifs et les candidats accepter que cette décision ne soit pas susceptible d'entraîner une indemnisation.

13.2. Composition de la commission chargée de sélectionner les candidatures

Cette commission sera composée d'élus de la commune et de ses conseils.

14. Modalités d'obtention du dossier de consultation

Le dossier est téléchargeable sur le site internet de la commune « <https://www.mairie-bourgdoisans.fr> » rubrique : 01. Mairie / Marchés publics, Appels d'Offres, Enquêtes Publiques / Appel à manifestation d'intérêt

En cas de dysfonctionnement lié au téléchargement complet du dossier, veuillez contacter la personne suivante :

Marie Hélène BELLE
Service Urbanisme
Commune de Le Bourg d'Oisans
Tel : 04 76 11 12 56
Mail : v.estable@mairie-bourgdoisans.fr