



Commune
Le Bourg d'Oisans

LE BOURG D'OISANS

**Cession d'un foncier communal en partie constructible au
hameau de La Paute**

CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION



Date et heure limites de réception des candidatures :

le 10/06/22 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.....	8
4.3. Servitudes d'utilité publique	9
5. Les réseaux.....	9
6. Attentes de la commune sur le site à céder.....	10
7. Objet et étendue de la consultation.....	10
7.1. Objet de la présente consultation.....	10
7.2. Conditions de participation	10
8. Déroulement de la procédure	11
9. Contenu du dossier de consultation.....	11
10. Pièces à fournir lors de la remise des offres	11
11. Réception des offres.....	12
11.1. Conditions d'envoi et remise des offres.....	12
11.2. Date et heure limites de réception des candidatures	13
12. Analyse et sélection des candidatures	13
12.1. Critères de sélection des offres	13
12.2. Composition de la commission chargée de sélectionner les candidatures	13
13. Modalités d'obtention du dossier de consultation	13

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

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 du 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.

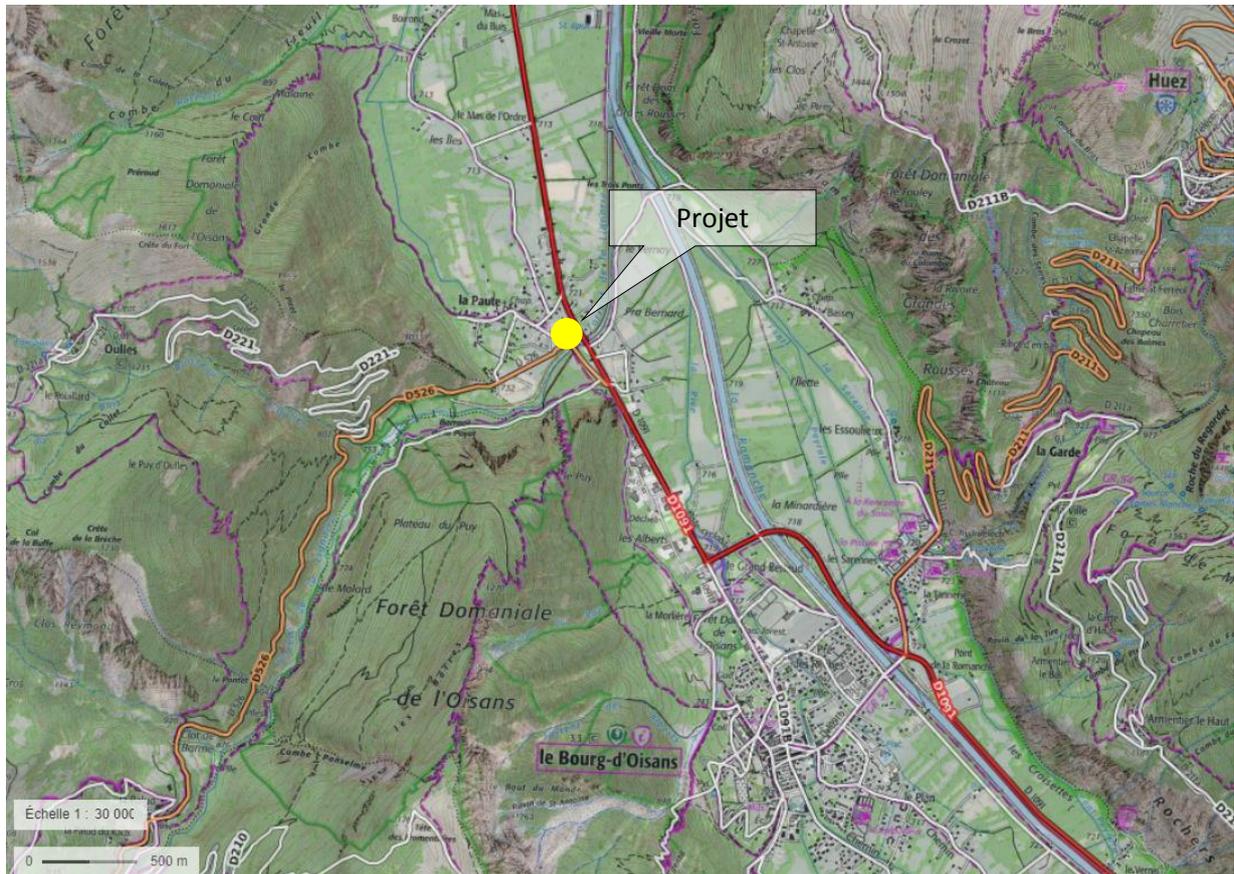
Fort de ces premiers engagements, la commune souhaite également dynamiser sa population par une augmentation de celle-ci. Pour ce faire, elle ambitionne de céder plusieurs terrains communaux dans le centre bourg et à La Paute. Ces cessions doivent permettre à la commune de consolider sa population mais 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 sur le secteur de La Paute.

3. Périmètres de la cession

La présente consultation porte sur un tènement foncier de l'ordre 8 003 m² situé au hameau de La Paute au Bourg d'Oisans à environ 5 min du centre bourg en voiture (2.5 km).

Localisation du site



Ce foncier appartient au domaine privé de la commune pour 7 043 m² environ (Parcelles AK 211 de 3 155 m², AK 212 de 3 593 m² et AK 180 de 295 m²) et au domaine public communal pour 960 m² environ.

Périmètre cessible



Un plan topographique est annexé à la présente consultation.

4. Contexte réglementaire

4.1. Plan Local d'Urbanisme

Le périmètre à céder est classé en zone UB du plan local d'urbanisme pour 7 480 m² environ et pour 523 m² environ en zone A du PLU.

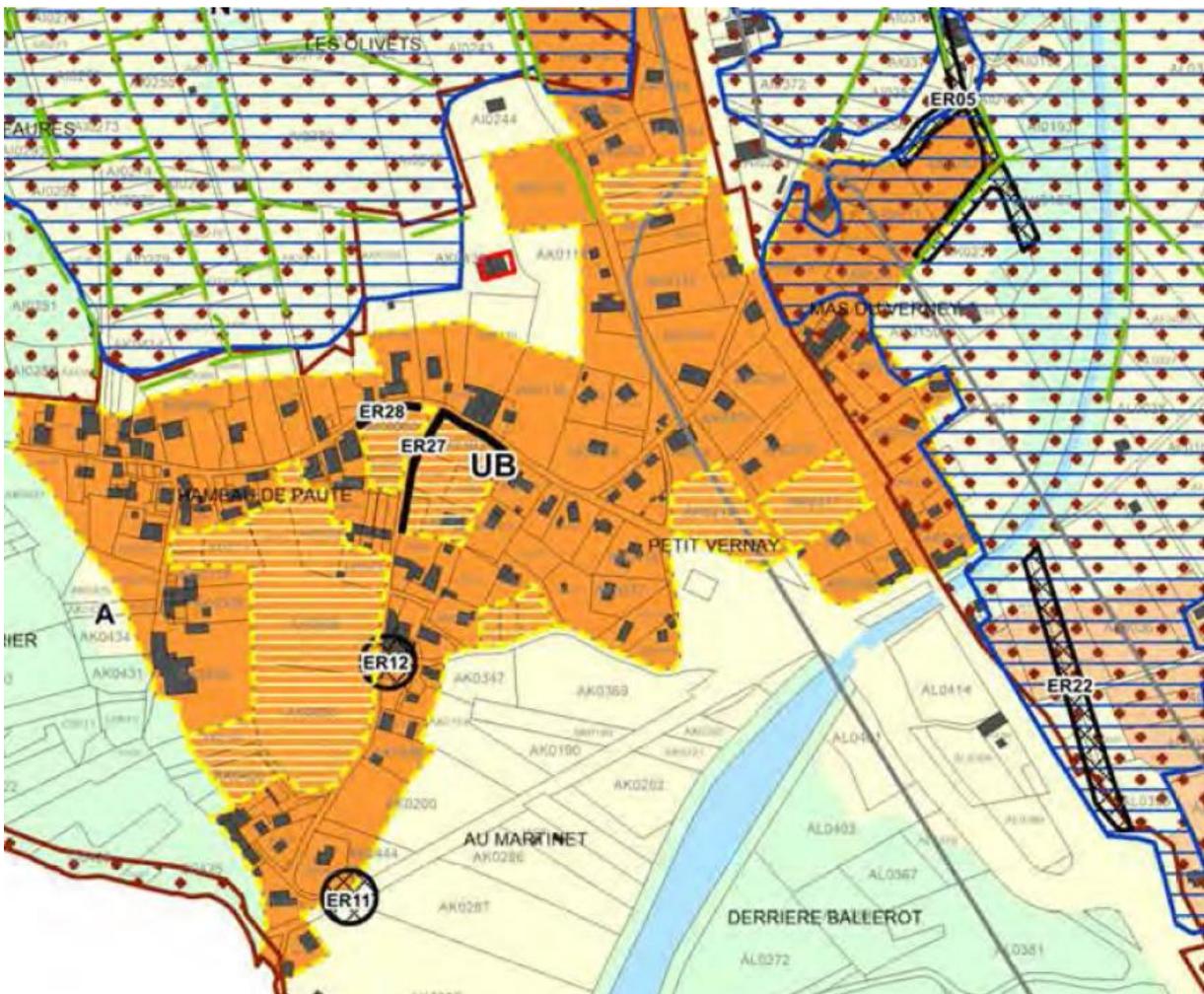
D'une façon synthétique, les principales règles afférentes à ces deux zones sont les suivantes :

- ✖ **Zone A :** Sont uniquement autorisées, les installations et constructions nécessaires aux équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✖ **Zone UB :**
 - Les constructions peuvent s'implanter en limite, ou bien avec un retrait de 3 m minimum. Les garages peuvent s'implanter en limite.
 - L'implantation des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives doit s'effectuer, soit :
 - sur les limites séparatives, dans ce cas la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres (hors tout)
 - au droit de la limite parcellaire.Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée sur une hauteur plus importante dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de

part et d'autre de la limite séparative de propriété et s'harmonisant sur le plan architectural.

- en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à ces limites, et à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur.
- Pas d'emprise au sol maximale d'imposée ;
- La hauteur maximum des constructions est limitée à 13 mètres à l'égout de la toiture ou à l'acrotère et 16 mètres au faîtage.
- 20% minimum de l'unité foncière devra être en pleine terre.

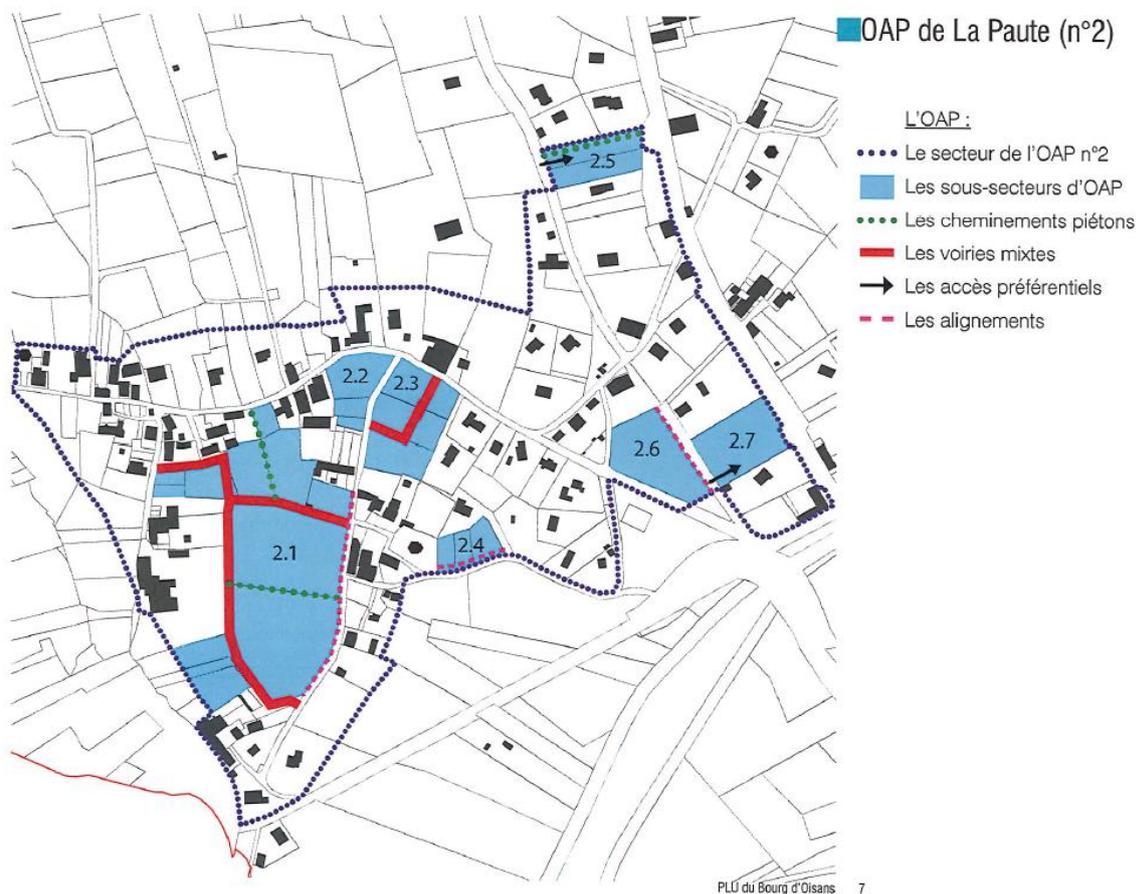
Extrait du zonage du PLU en vigueur



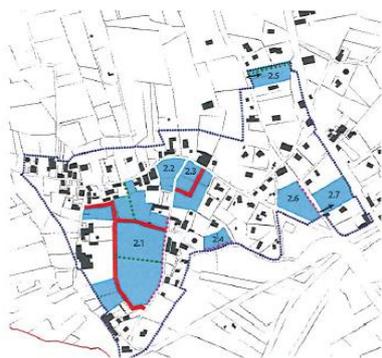
Par ailleurs, la partie classée en zone UB est soumise à l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 dans les sous-secteurs 2.6 et 2.7. Celle-ci impose :

- × Une densité minimale conduisant à un minimum de 18 logements sur la zone ;
- × Une répartition entre habitat individuel et habitat collectif ;
- × Un principe d'accès à la zone ;
- × Un principe d'alignement des constructions à respecter ;
- × Des principes architecturaux et environnementaux (orientations, toitures ...).

Schéma de l'OAP n°2 du PLU opposable



OAP de La Paute (n°2)



Objectifs

- Optimiser le foncier non bâti restant à La Paute (pas de contraintes de risques naturels ou de zones humides).
- Accueillir aux alentours de 110 logements qui seront de préférence de types individuels groupés, intermédiaires et petits collectifs de manière à favoriser la mixité sociale (petits et grands ménages, jeunes et plus anciens, locatif et accession ...).
- Il s'agira également de favoriser la fluidité des parcours piétons.

Principes d'aménagement

Dessertes et accès

- Installation de servitudes pour voies mixtes pour faciliter l'accès aux parcelles constructibles et/ou la desserte interne de grands tènements.
- Optimisation des stationnements en l'intégrant dans les bâtiments.
- Organisation et qualification paysagère des cheminements piétons maillant le hameau.

Composition urbaine et paysagère

- Pour tenir compte des constructions existantes de densité variable, un mixte est organisé : maisons individuelles groupées (sous-secteurs 2.2, 2.3, 2.5, 2.7), habitat intermédiaire (sous-secteurs 2.3), habitat collectif (sous-secteurs 2.1, 2.6). Les bâtiments seront étagés du R+1 au R+2 pour répondre aux volumes comparables des bâtiments environnants traditionnels.
- Sur les secteurs non numérotés du périmètre OAP, il faudra optimiser les futures implantations en tenant compte du contexte (ensevelissement, vue, gabarits ...) tout en facilitant leur densification.

Enjeux architecturaux et environnementaux

- Les bâtiments seront alignés le long de certaines voies d'accès et de dessertes afin de prolonger l'effet de hameau et s'intégrer visuellement.
- Les bâtiments seront majoritairement tournés vers le Sud (bioclimatisme). Ils seront placés sur les parties Nord des tènements afin de dégager des espaces verts au Sud.
- Les locaux poubelles et les abris vélos seront d'une qualité architecturale facilitant leur intégration au sein des espaces d'entrées de secteur.
- Pour une diversité des typologies architecturales, les toitures pourront être soit végétalisées, soit traditionnelles.

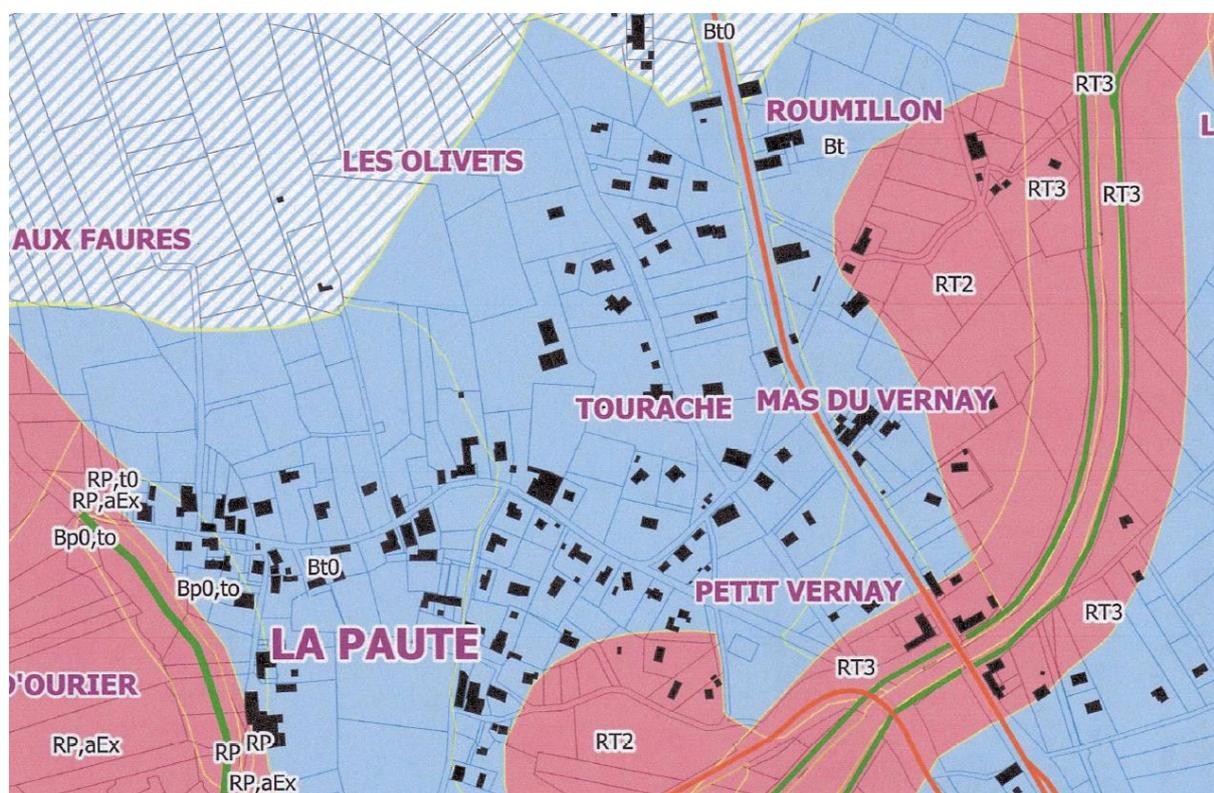
Une modification simplifiée du PLU est envisagée pour préciser les OAP sur le secteur, supprimer l'alignement, revoir les accès.... Cette modification sera engagée lors du mois de mai ou juin 2022. Le volume total de logements (18) ne sera pas remis en cause mais l'OAP sera adaptée en fonction du projet retenu dans une logique de transition urbaine avec l'existant et dans le respect du programme présenté par la suite.

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. Toutefois, la cartographie relative au volet risque naturel va évoluer. Un projet de PPR est en cours de finalisation.

Projet de zonage du futur PPRn

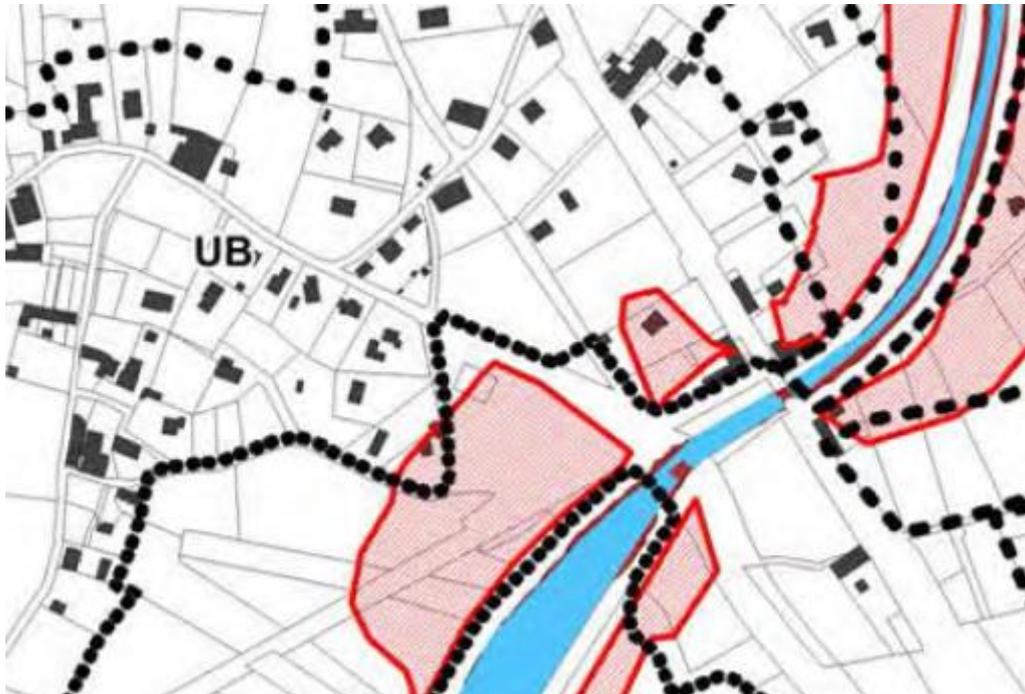


Il semble donc pertinent d'utiliser la future réglementation qui s'avère être plus contraignante en classant pour partie le périmètre à céder en zone :

- ✦ Bt0 (p36 du projet de règlement de PPRn) : peu de conséquences sur la construction mais nécessitant une étude d'incidences pour les mouvements de terrains (p36 du règlement)
- ✦ Bt (p37 et 38 du projet de règlement de PPRn) : Il est imposé :
 - le RESI devra être inférieur à 0.5 ;
 - Le premier niveau habitable devra être surélevé de 0.50m ;
 - Accès par la façade la moins exposée ;
 - Renforcement des façades exposées ;
 - Renforcement des structures du bâtiment ;
 - Une étude d'incidences pour les mouvements de terrain ;
 - Sous-sol interdit
 - ...

Le projet de PPRn exclut le risque inondation de La Romanche et de la Lignare. Une partie du périmètre cédé est concerné par un Sur aléa de niveau fort en arrière des digues et est à ce titre inconstructible (cf plan de zonage 4.3 du PLU).

Zones soumises à un risque inondation par Sur aléa de niveau fort (inconstructible)



4.3. Servitudes d'utilité publique

La zone est en partie concernée par la servitude de voie bruyante identifiée sur le plan de zonage du PLU.

Une ligne électrique 63 000 Volt est présent à proximité (annexe du PLU).

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.

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) :

- ✗ A l'Ouest et à l'Est pour l'eau potable ;
- ✗ En limite Nord de la parcelle AK212 pour l'eau usée ;
- ✗ En limite sud de la parcelle AK212 pour les réseaux Telecom ;
- ✗ Au croisement de la rue des chapelles et de la rue des écoles pour l'électricité.

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 18 logements avec des clauses non spéculatives à la revente et d'occupation en tant que résidence principale pour au minima les 10 prochaines années.

Le programme de logements attendus est le suivant :

- 1 petit bâtiment intermédiaire de logements collectifs en R+1+Combles maximum comprenant 4 logements. Ce bâtiment doit être positionné d'une telle façon qu'il n'apporte pas ou peu de nuisances pour le voisinage ;
- 4 à 6 logements sous forme de maisons individuelles mitoyennes ;
- 6 à 8 logements sous forme de maisons individuelles libres.

L'accès à la parcelle AK 210 doit être maintenu, idéalement sur site mais peut être déviée si besoin.

Le domaine public existant peut être utilisé. Une procédure de désaffectation puis de déclassement est envisageable compte tenu de ses caractéristiques actuelles. Ce choix sera à justifier par l'opérateur s'il estime qu'il s'agit d'une plus-value à l'aménagement. Il en précisera les impacts financiers positifs à son offre mais aussi les impacts sur le calendrier (par exemple allongement des délais).

Les systèmes de haies existants seront maintenus ou reconstitués de façon à préserver une trame bocagère en lien avec les enjeux de biodiversité.

Une attention particulière devra être portée aux vues organisées depuis la RD1091.

Afin d'éviter tout conflit de voisinage, il est attendu que la proposition d'aménagement intègre le respect de ceux-ci en limitant notamment l'impact visuel des nouvelles constructions.

Les espaces non constructibles inclus dans le périmètre pourront servir d'espaces verts de l'opération.

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 18 logements permanents avec des clauses non spéculatives à la revente d'une durée d'au moins 10 ans.

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 procédure de désaffectation puis de déclassement du domaine public.

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	11 avril 2022
Date limite de remise des offres	10 juin 2022
Audition du ou des 3 meilleurs candidats suite à l'analyse des offres	27 juin 2022
Mise au point du dossier et de la promesse de vente avec le candidat pressenti	Juillet / août 2022
Choix candidat retenu	Conseil Municipal de septembre 2022
Signature de la promesse de vente	Septembre / Octobre 2022
Dépôt du permis d'aménager	Octobre 2022
Obtention du permis d'aménager	Décembre 2022
Délais de purge des recours	Janvier / février / mars 2023
Vente définitive des terrains	Avril 2023
Début des travaux d'aménagement	Avril 2023

9. 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.

10. 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 lots, les m² de surface de plancher par lot et la typologie des logements par lot ;

11. Réception des offres

11.1. 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 en partie constructible au hameau de La Paute »

Ce pli devra parvenir à destination avant les date et 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 et 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 les date et 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 : urbanisme@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.

11.2. Date et heure limites de réception des candidatures

Les date et heure de réception des candidatures sont fixées le **10 juin 2022 à 12h00**

12. Analyse et sélection des candidatures

12.1. Critères de sélection des offres

Les critères de sélection des candidats sont :

1. Le prix de l'offre d'achat, et les garanties financières présentées (50%) ;
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.

12.2. Composition de la commission chargée de sélectionner les candidatures

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

13. Modalités d'obtention du dossier de consultation

Le dossier est téléchargeable sur le site internet de la commune « <https://www.mairie-bourgeoisans.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 : urbanisme@mairie-bourgeoisans.fr