



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET
En vue de la cession d'une fraction de la Parcelle communale
AR0742

CAHIER DES CHARGES DE LA CONSULTATION



Date et heure limites de réception des candidatures :

le 23 septembre 2022 à 12h00

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.....	7
5. Les réseaux.....	7
6. Attentes de la commune sur le site à céder	8
7. Objet et étendue de la consultation	8
7.1. Objet de la présente consultation.....	8
7.2. Conditions de participation	8
8. Déroulement de la procédure	9
9. Conditions de la consultation.....	9
10. Contenu du dossier de consultation	9
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	11
13.1. Critères de sélection des offres	11
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

Mr Estable sera absent du 28 juillet au 22 août 2022.

Des questions peuvent lui être posées par courriel, il apportera les réponses à son retour.

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 3 286 habitants au 1^{er} janvier 2022, 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 décembre 2024.
- Une étude de programmation relative à la revitalisation du centre bourg de Le Bourg d'Oisans. 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 ou l'agglomération grenobloise.

La commune doit également faire face à un vieillissement de sa population et être en capacité de l'accompagner le plus longtemps à domicile ou en résidence autonomie.

A ce jour, la commune possède une résidence pour personnes âgées d'une vingtaine d'appartements qui sont tous occupés et pour lesquels une liste d'attente importante existe.

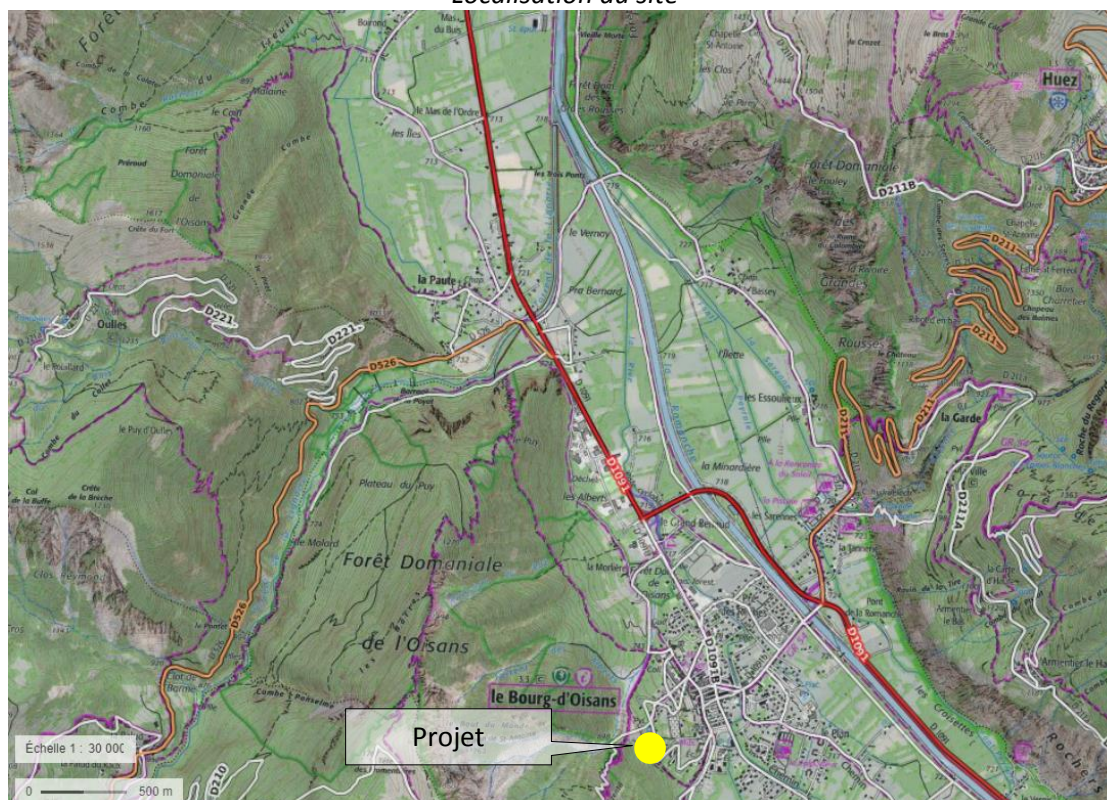
Ainsi, en complément de logements pour des ménages plus jeunes, la commune souhaite augmenter l'offre à destination des personnes âgées autonomes mais ne souhaitant plus rester à leur domicile.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent appel à manifestation d'intérêt relatif à la cession d'une fraction de la parcelle AR0742 dans le quartier de Bois Gauthier à proximité d'équipements publics et du centre bourg.

3. Périmètres de la cession

La présente consultation porte sur un tènement foncier d'environ 5 860 m² situé dans le centre bourg à proximité du collège et à 300 m 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



Un plan topographique est annexé à la présente consultation.

4. Contexte réglementaire

4.1. Plan Local d'Urbanisme

Le terrain à céder est intégralement classé en zone UB du PLU. Les principales règles sont les suivantes :

- 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 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.

Le terrain est également classé en OAP. Une modification du PLU est actuellement engagée pour l'adapter et permettre la réalisation de ce programme.

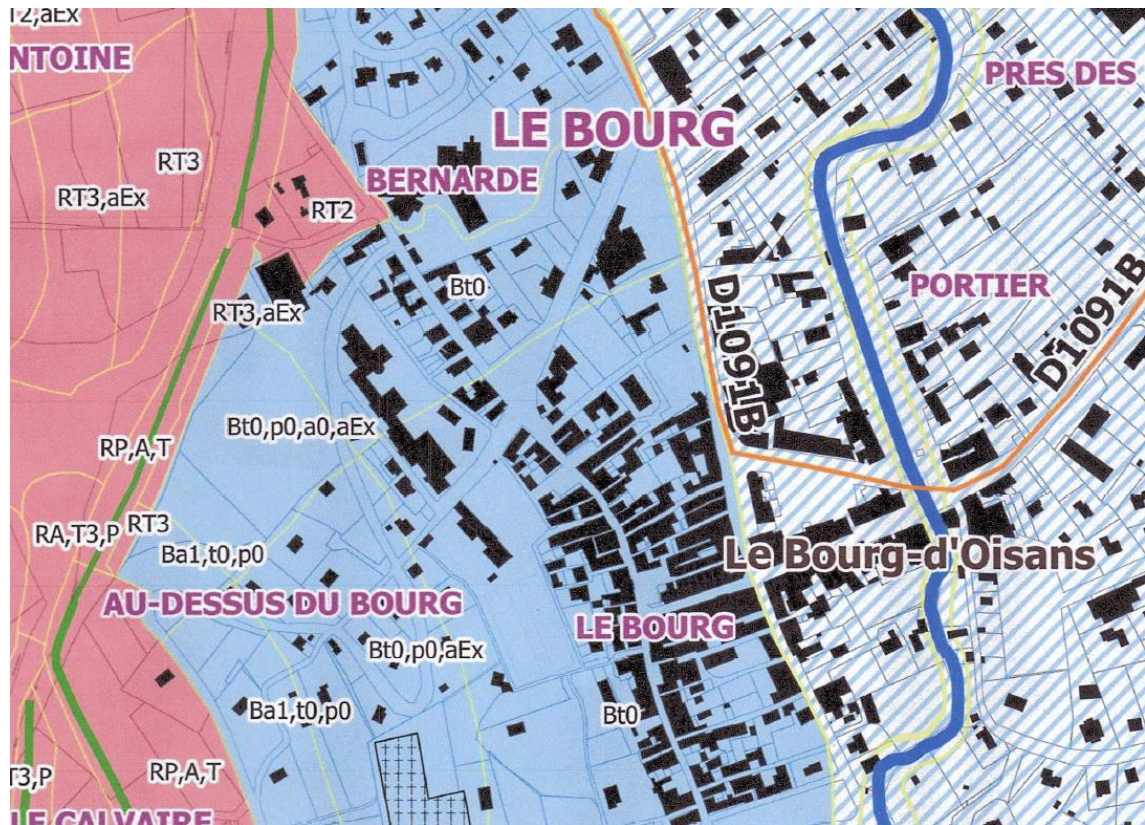
Extrait du zonage du PLU en vigueur



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. Une élaboration de PPRn est en cours (Cf Annexe). Le terrain est concerné par un zonage réglementaire sans que sa constructibilité soit remise en cause.



Des prescriptions devront néanmoins être respectées :

- Zone Bt0 (mouvement de terrain faible) ;
- Zone p0 (chute de blocs faible) ;
- Zone aEx (avalanche exceptionnelle).

Le PLU opposable intègre également des risques naturels mais cette fois le terrain n'est concerné par aucun risque.

4.3. Servitudes d'utilité publique

Le terrain est concerné par :

- deux servitudes 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.

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 dans la montée du Belvédère (Cf. Annexe de la présente consultation).

6. Attentes de la commune sur le site à céder

La commune souhaite que ce périmètre puisse permettre d'accueillir une population senior et des habitants permanents. Il est ainsi attendu la réalisation d'environ 60 logements de 2 types :

- Une résidence seniors
 - 30 logements sous la forme d'une résidence autonomie avec un gestionnaire ;
- Des logements permanents
 - 10 logements réalisés dès la première phase ;
 - 20 logements éventuellement réalisés dans le cadre d'une seconde phase de travaux.

Les 2 opérations de logements permanents devront prévoir des clauses anti-spéculatives à la revente et d'occupation en tant que résidence principale pour au minima les 10 prochaines années.

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 environ 60 logements dont au moins 30 dédiés aux seniors sous la forme d'une résidence autonomie.

7.2. Conditions de participation

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

Cette consultation pour vente d'un foncier ne relève pas d'un formalisme administratif réglementé. 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.

8. Déroulement de la procédure

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

Phases	
Avis d'appel à candidatures	27 juillet 2022
Date limite de remise des offres	23 septembre 2022
Choix du candidat retenu	Octobre 2022
Mise au point du dossier et de la promesse de vente	Novembre / Décembre 2022
Signature de la promesse de vente	Décembre 2022
Dépôt du permis de construire	Mars 2023
Obtention du permis de construire	Septembre 2023
Délais de purge des recours	Novembre 2023
Vente définitive des terrains	Décembre 2023
Début des travaux d'aménagement	Avril 2024

9. Conditions de la consultation

Les candidats proposeront un prix d'acquisition net vendeur des biens.

Le prix prévisionnel de vente du foncier sera un des principaux critères de sélection du candidat retenu.

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 ;
 - PLU consultable sur le site internet de la commune :

<https://www.mairie-bourgdosans.fr/> 01. LA MAIRIE / URBANISME / PLAN LOCAL D'URBANISME

- Projet de PPRn ;
- Bilan synthétique de l'opération.

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 réalisées récentes 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 récentes réalisées, 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. Le bilan synthétique de l'opération selon le modèle fourni, à remplir en format Excel.

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 AR0742 »

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

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

- Ouverture de la mairie : **du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 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-bourgdosans.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 et limites de réception des candidatures

Les dates et heure de réception des candidatures sont fixées le **23 septembre 2022 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 garanties financières présentées et l'analyse du bilan prévisionnel de l'opération pour juger de son acceptabilité vis-à-vis du programme attendu (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.

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 : urbanisme@mairie-bourgdoisans.fr