

Vente d'une parcelle communale

CAHIER DES CHARGES

PREAMBULE :

La ville de LA ROCHE-SUR-FORON a approuvé par délibération en date du 18 septembre 2019 la mise en vente d'un terrain lui appartenant situé lieudit « Broys Ouest » sur la parcelle cadastrée section AN n° 648b d'une superficie totale de 5210 m².

Cette parcelle est issue du détachement d'un lot en vue de bâtir d'un tènement foncier légué à la ville en 2018, provenant des parcelles cadastrées section AN 25, 26, 167, 646, 647, 648 et 649.

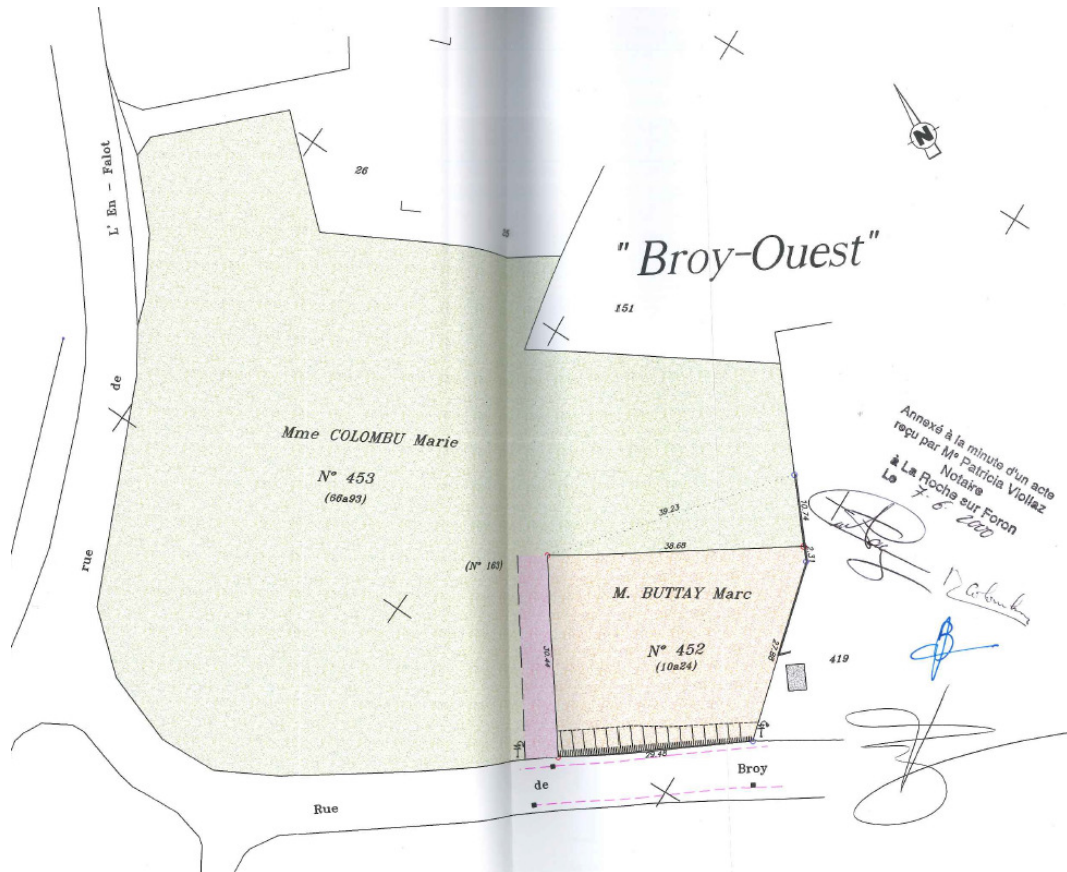
Le présent cahier des charges ne constitue ni une offre ni un document contractuel et n'engage pas la Ville à signer un acte authentique ou une promesse de vente.

Le présent cahier des charges n'est pas soumis au Code des Marchés Publics ni aux dispositions relatives aux délégations de service public visées par la loi n°93-122 du 29 janvier 1993 et le Code Général des Collectivités Territoriales.

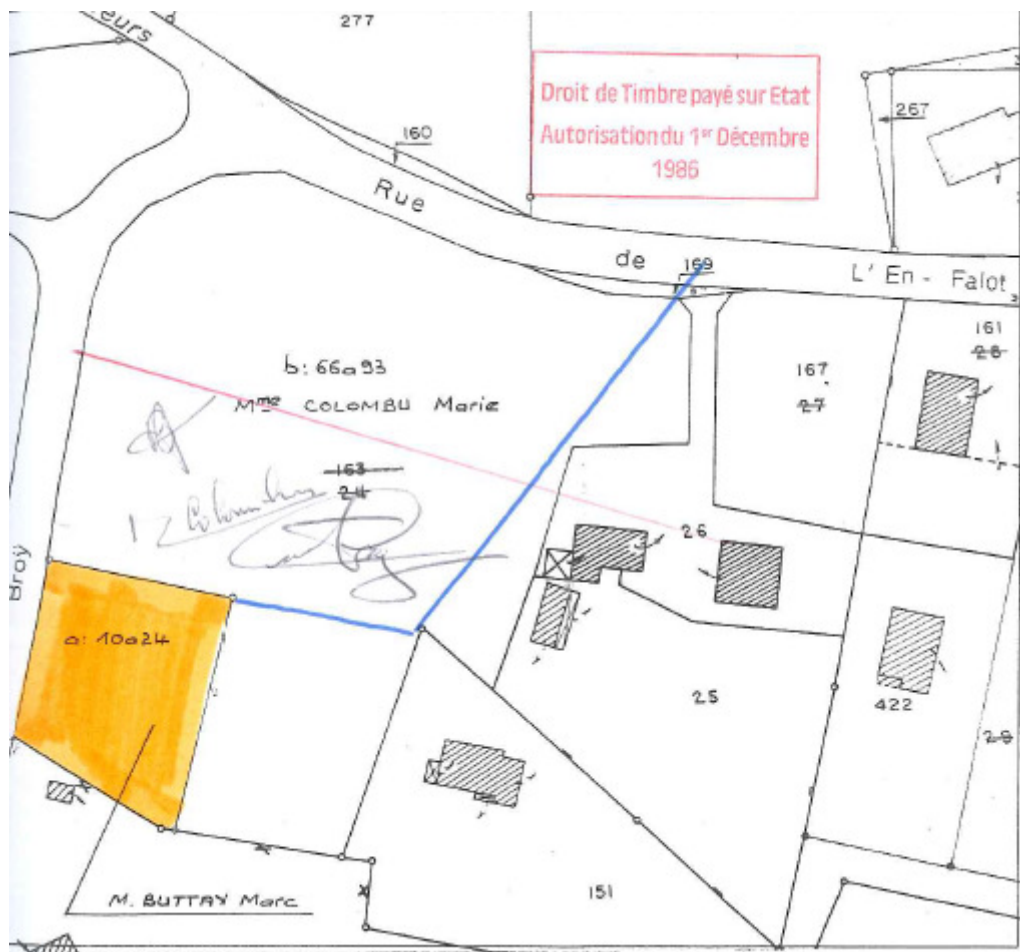
La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres reçues si elle les estime insatisfaisantes pour quelque raison que ce soit, sans avoir à s'en justifier et sans aucun droit à indemnisation pour les candidats à l'acquisition.

CONTRAINTES ET EXIGENCES DE LA COMMUNE:

1. **Prix** : le prix devra être indiqué net vendeur.
2. **Destination** : Le projet sera destiné uniquement à de l'habitat individuel et/ou mitoyen. 20% des logements créés seront affectés à l'accession sociale à la propriété, avec un montage type bail réel solidaire. Une attention particulière sera demandée sur le traitement architectural et l'intégration du projet dans l'environnement existant.
3. **Contraintes d'urbanisme et architecturales** : Le terrain a fait l'objet d'un arrêté de non opposition à déclaration préalable n°A2020-325 en date du 2 mars 2020. Les prescriptions jointes à ladite déclaration préalable devront être strictement respectées, ainsi que les dispositions générales et le règlement de la zone UD2 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à cette date.
4. **Accès** : Un seul accès au tènement sera accordé en limite nord Rue de l'En Fallot. Une aire de retournement sera créée sur la parcelle afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
5. **Servitude de passage et canalisations** : Le terrain objet du présent cahier des charges est grevé :
 - d'une servitude de passage au profit de la parcelle cadastrée section AN 452 figurant en teinte rose au plan ci-dessous. Ledit passage s'exerce le long de la limite divisionnelle entre la parcelle AN 648b (ex453) et la parcelle AN 452 sur une largeur de cinq mètres. Ce droit de passage est constitué pour tous usages, y compris l'implantation de toute canalisation et réseau de viabilité ;



- d'une servitude de canalisation tous réseaux au profit de la parcelle cadastrée AN 452. Le passage des canalisations ayant dû être effectué suivant le tracé figurant en bleu sur le plan ci-dessous



Lesdites servitudes seront strictement respectées.

6. **Traitement des eaux pluviales** : La rétention des eaux pluviales devra être étudiée à l'échelle de la parcelle, afin de ne pas accentuer le débit du réseau public existant. Une étude géopédologique justifiant le choix et le dimensionnement du dispositif de gestion des eaux pluviales devra être fournie avec le dossier de permis de construire déposé par le candidat retenu.
7. **Energie** : Le candidat proposera une source d'énergie durable à l'exclusion de toute énergie fossile.
8. **Ordures ménagères** : Un point d'apport volontaire sera proposé sur la Rue de l'En Falot
9. **Contraintes de candidatures** :
 - Le candidat s'engage dans son offre à signer un compromis de vente stipulant une indemnité d'immobilisation de 10 % du prix proposé, dès l'approbation de la vente à son profit par le Conseil municipal et au plus tard le 31 juillet 2023.
 - Les éventuelles conditions suspensives du compromis de vente devront être listées de manière exhaustive dans l'offre du candidat.
 - Le candidat devra assurer lui-même la maîtrise d'ouvrage de l'opération.
 - Il s'engage à déposer son permis de construire dès que possible et au plus tard le 31 décembre 2023.
 - Il devra être joint à la candidature :
 - un projet de plan masse de principe à l'échelle 1/500°,
 - une vue en perspective depuis la Rue de Bröys,
 - un plan sommaire des façades des constructions ;
 - ainsi qu'une note décrivant le projet envisagé, notamment les stationnements, les espaces verts, les performances énergétiques des constructions, les matériaux envisagés et tous autres éléments qui permettront une bonne compréhension et appropriation de son dossier.

CRITERES DE SELECTION :

Avertissement :

Tout candidat devra respecter rigoureusement le présent cahier des charges et devra l'intégrer dans son dossier de candidature en l'ayant dûment daté et signé. Toute candidature ne respectant pas ce préalable sera éliminée de la présente consultation.

Les offres seront jugées selon les critères suivants :

1. L'offre de prix d'achat du foncier, avec en annexe les garanties financières et professionnelles du candidat ;
2. La qualité architecturale, le traitement des façades, et l'intégration du projet dans son environnement ;
3. La performance énergétique du projet
4. Le côté innovant du projet

SUITES DE LA PROCEDURE :

Une présélection des offres sera faite par Monsieur le Maire, l'adjointe déléguée à l'urbanisme, l'adjoint en charge des finances et l'adjoint en charge de l'écologie, accompagnés de techniciens.

Après consultation d'un représentant de chaque groupe minoritaire, des deux légataires universelles et des habitants intéressés au projet sur les offres retenues, le maire choisira l'offre définitive.

L'offre éventuellement sélectionnée sera soumise à l'approbation du Conseil municipal qui donnera autorisation à Monsieur le Maire de signer le compromis de vente.

Le candidat retenu devra s'engager dans le compromis à payer la totalité du prix de l'acquisition au moment de la signature de l'acte authentique, qui, en cas de réalisation, devra impérativement intervenir avant le 31 décembre 2024.

La demande de permis de construire devra impérativement être déposée avant le 31 décembre 2023.

Les candidats non retenus seront informés par simple courriel ou courrier sans que la ville n'ait à donner de justification de son choix.

La commune se réserve le droit d'auditionner le ou les candidats ayant été retenus suite à la présélection sans que ce ne soit une obligation.

DOCUMENTS FOURNIS PAR LA COMMUNE :

- Le présent cahier des charges,
- La délibération du 18 septembre 2019 (Annexe 1)
- Le plan cadastral du terrain (Annexe 2),
- Le plan topographique du terrain pdf et dwg (Annexe 3),
- Le plan de division (Annexe 4)
- La déclaration préalable de détachement du lot en date du 2 mars 2020 (Annexe 5),
- Les dispositions générales et le règlement de la zone UD2 du PLU en vigueur à la date de détachement du lot (Annexe 6 et 7),

PUBLICITE DE LA CONSULTATION :

- Site internet de la Commune de La Roche-sur-Foron,
- Parution d'une annonce dans le Dauphiné Libéré du 6 février 2023

DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES : 24 MARS 2023 à 16 heures.

La réception des offres fera l'objet d'un récépissé si elle est remise directement en mairie au service indiqué ci-dessous.

L'offre pourra également être transmise par courrier recommandé avec accusé de réception à l'adresse ci-dessous. L'envoi des offres par courrier électronique est strictement exclu.

Toute offre reçue en dehors du délai fixé et ne respectant pas les modalités indiquées ci-dessus sera exclue de la consultation.

LIEU DE RECEPTION DES OFFRES :

Mairie de la ROCHE-SUR-FORON
Secrétariat du service juridique-foncier-urbanisme
1 place de l'hôtel de Ville
74800 LA ROCHE-SUR-FORON

ATTENTION : La mention "VENTE PARCELLE COMMUNALE - NE PAS OUVRIR" devra être portée sur l'enveloppe contenant l'offre.

Nom et Signature du candidat

Précédée de la mention « lu et approuvé »