



Communauté de Communes
de Desvres - Samer



Appel à manifestation d'intérêt (AMi)

Cahier des charges de cession de
terrain avec charges
Foncier à vocation économique

Maitrise d'Ouvrage Ami :
Communauté de Communes Desvres - Samer



BOULOGNE-SUR-MER
Développement
Côte d'Opale

AGENCE d'attractivité, d'urbanisme
& de développement économique

www.boulogne-developpement.com

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DU PROJET	4
1.1. Territoire de projet	4
1.2. Situation des terrains à céder	5
1.3 Cadre réglementaire	10
2. ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT	13
2.1. Principales données relatives à l'opération d'aménagement	13
3. ORGANISATION DE L'AMI	20
3.1. Organisation de la consultation	20
3.2. Contenu du dossier de consultation remis aux candidats	20
3.3. Présentation des propositions par les candidats	21
3.4. Constitution du dossier par les candidats	21
3.5. Suivi de la procédure	23
3.6. Critères de jugement	23
3.7. Renseignements complémentaires	23
3.8. Modalités de remise des dossiers	23
3.9. Réalisation de vente - Conditions de cession	24
ANNEXES	26

PREAMBULE

Le présent cahier des charges expose les modalités de cession de terrains situés à Alincthun et Colembert, dont la Communauté de Communes de Desvres – Samer est propriétaire.

La présente procédure de mise en vente sur la base d'une mise en concurrence est organisée par la Communauté de Communes de Desvres – Samer.
– Direction Aménagement du Territoire, Environnement et Tourisme.

Renseignements auprès de : **Monsieur Jean-Pierre Thiret,**

Directeur Général Adjoint
Pôle Aménagement du Territoire, Environnement et Tourisme
Tel : 03.21.92.07.20
jeanpierre.thiret@cc-desvressamer.fr

1. CONTEXTE DU PROJET

1.1. Territoire de projet

La CCDS territoire dynamique rural

La Communauté de Communes de Desvres-Samer (CCDS), composée de 31 communes, s'étend sur 24.490 ha et compte environ 22.500 habitants en 2017. Elle a gagné plus de 2 800 habitants depuis 1999 à 2017.

Inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional des « Caps et Marais d'Opale » et du SCOT du Boulonnais, le territoire de la CCDS est un espace à dominante rurale qui est particulièrement attractif pour les agglomérations de Boulogne, Calais, Saint-Omer.

La CCDS fait partie des territoires ruraux du Nord Pas-de-Calais qui ont le plus évolué au cours des dernières décennies, en raison de plusieurs facteurs : la population locale a augmenté de manière importante (+ 8,9% de 1999 à 2009), et supérieure à la croissance observée en région : environ 1% (source : RGP, INSEE 1999 et 2009).

Cet afflux de population engendre des changements importants sur le territoire, impactant son attractivité et son développement. Avec 75% de la surface totale occupée par les espaces agricoles (Source : Corine Land Cover, 2009), l'agriculture structure l'économie du territoire, elle est aussi fortement associée à sa haute valeur paysagère.

Cependant, la croissance ne s'est pas répartie également entre les secteurs, certains ont connu une très forte augmentation. Ces communes sont pour la plupart à proximité d'une infrastructure routière importante permettant de rallier facilement Boulogne-sur-Mer.

Une attractivité économique à poursuivre et accompagner

Le nombre d'emplois recensés dans le périmètre de la CCDS en 2009 s'élève à 5580 emplois. Entre 2006 et 2009, la CCDS a gagné 112 emplois, soit 37 emplois/an

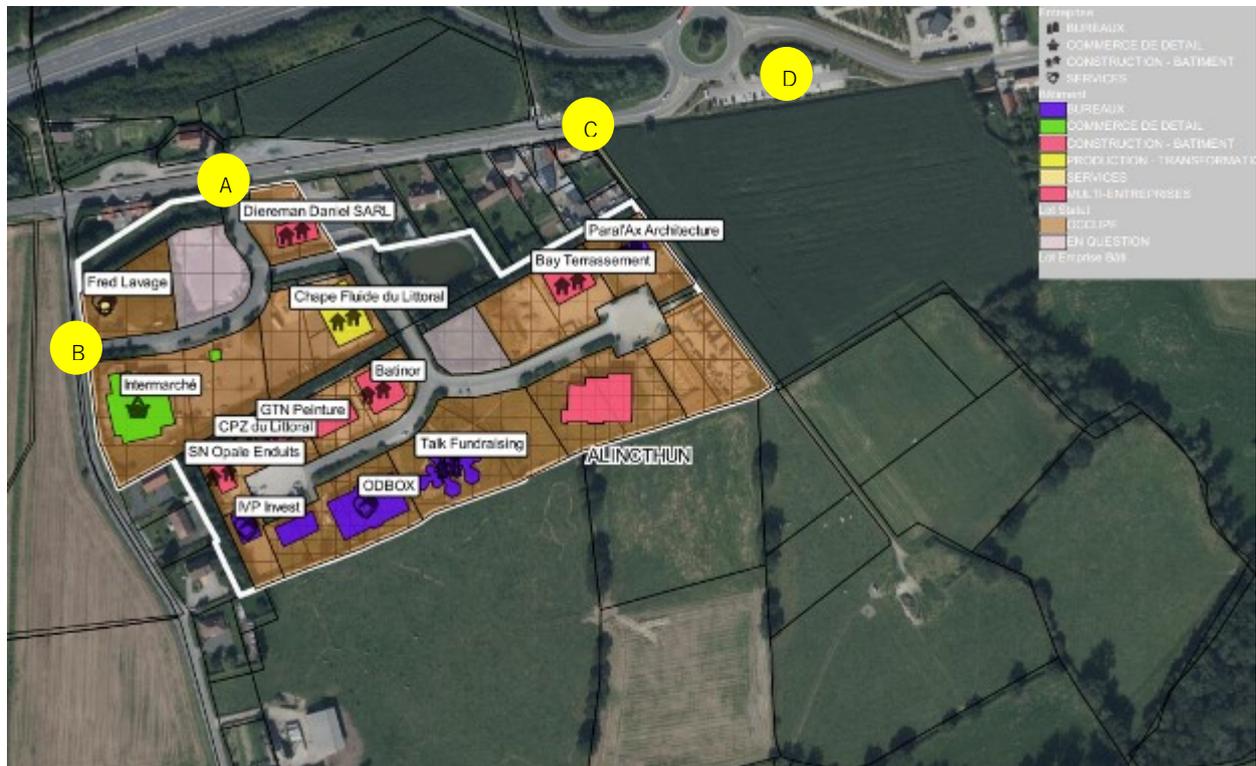
- La tendance remarquée ne répond pas à l'objectif du développement économique local permettant aux actifs de résider et travailler sur le territoire.
- Le fort décalage entre l'évolution du nombre d'habitants et celle des emplois créés dans le territoire de la CCDS risque de déséquilibrer le développement endogène, d'où la nécessité d'une politique volontariste en faveur du développement économique et de l'emploi local.

Concernant le développement économique :

- Le développement économique devra concentrer les lieux générateurs de déplacements et les habitants avec un enjeu fort le long des axes des transports en commun.
- Le développement économique devra tenir compte des possibilités élargies et plus souple, comme le covoiturage, les parkings relais, le rabattement individuel vers les Transports en commun.

Environnement urbain / occupation du site :

L'extension de la zone s'inscrit en continuité / renforcement de la ZA des Pichottes qui est à ce jour complète.



La zone actuelle bénéficie d'une bonne accessibilité via 2 entrées depuis la RD 127 directement connectée à la RN42





Le développement de la future zone s'appuiera sur une accroche complémentaire à la RD 127 en reprise d'une voirie agricole existante tel que cela est prévu dans la procédure de modification du PLUI. Ce potentiel accès nécessitera un travail avec les services du Département pour assurer la sécurité du carrefour



En limite de site, l'aire de covoiturage offre une opportunité de mobilité alternative à la voiture individuelle.



Le site de projet (phase 1) est actuellement occupé par une surface en prairie.



Pour la zone de développement à long terme (phase 2), il s'agit d'un espace agricole de type culture.



1.3 Cadre réglementaire

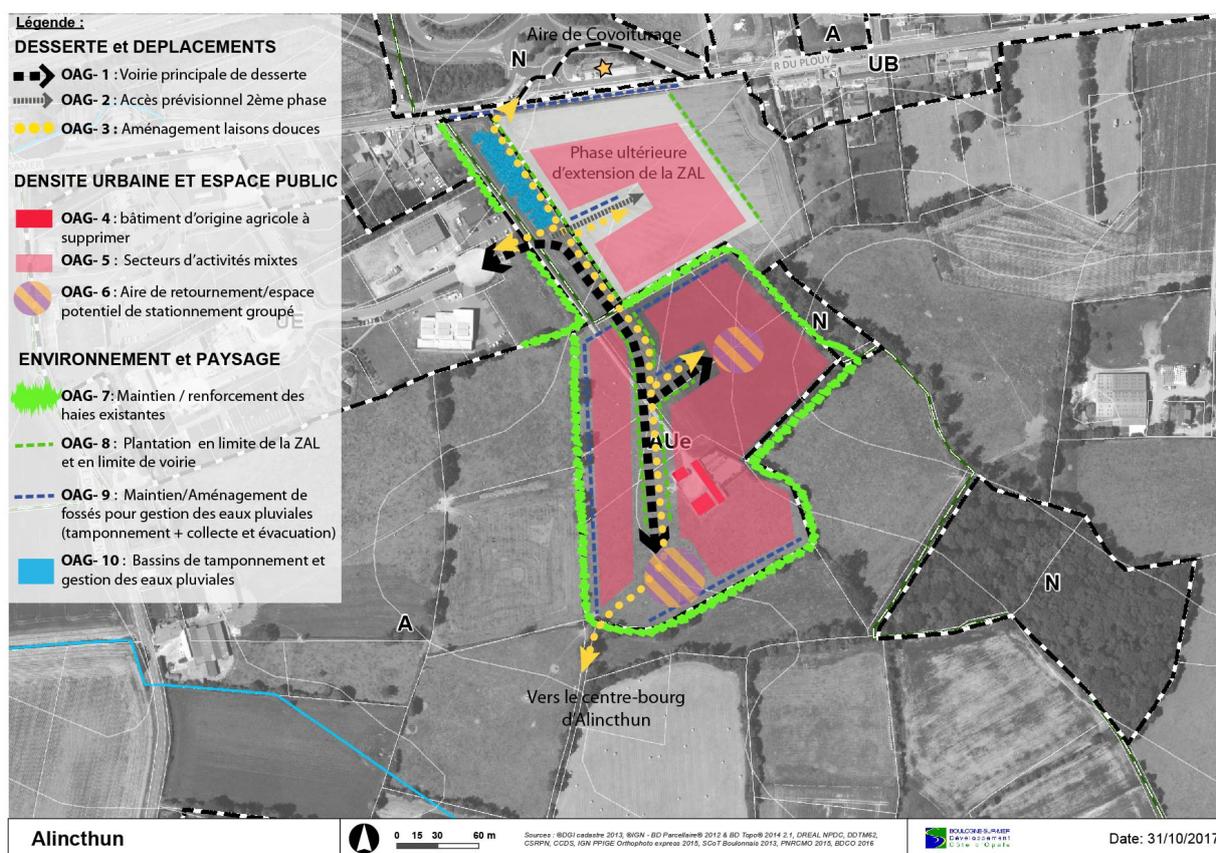
Situation du site au document de planification :

Le secteur de développement est classé en zone AUe au PLUi approuvé en 2019 en ce qui concerne la phase 1 de développement.

Site à vocation de développement économique

Le secteur est concerné par une OAP (orientations d'aménagement et de programmation) qui définit les enjeux d'aménagement à prendre en compte pour l'urbanisation de la zone.

OAP opposable PLUi approuvé 2019



Le détail des orientations à prendre en compte est présenté dans le présent cahier des charges au chapitre 3 « orientations et programme d'aménagement ».

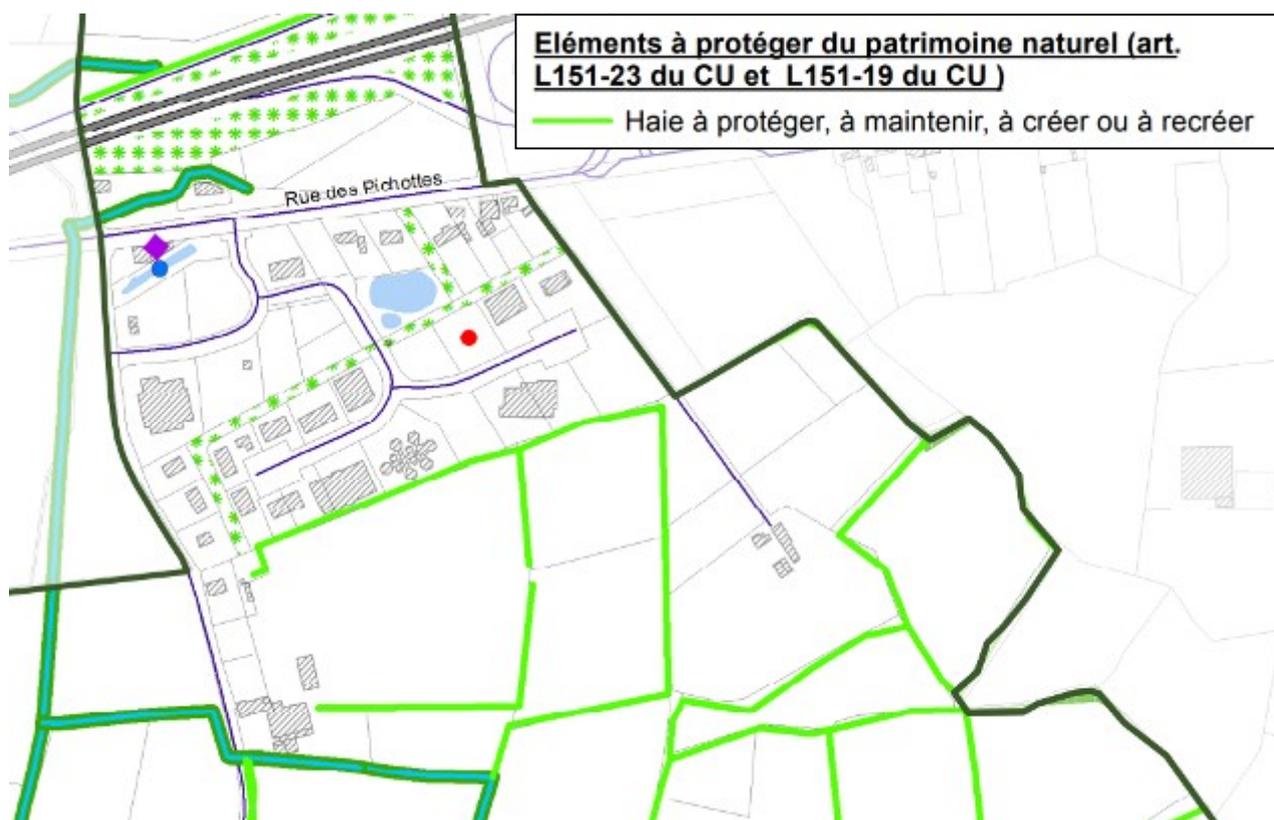
EVOLUTION DU PLUi : Procédure en cours

Afin de tenir compte des conditions d'accessibilité à la zone AUe, une procédure de modification du PLUi est en cours (délibération de lancement juillet 2024). La principale modification vise à permettre un accès plus direct de la zone sur la RD127.

Schéma OAP en cours de modification (non opposable à date de consultation AMI)



Situé é dans un **espace à haute fonctionnalité bocagère**, le futur projet nécessitera d'assurer l'intégration paysagère et environnementale des constructions et aménagements. Au sein du document d'urbanisme, le linéaire de haies en limite des parcelles constructibles est repéré et à préserver.



Le périmètre n'est pas concerné par une protection réglementaire environnementale type ZNIEFF / Natura 2000/

La partie indiquée en développement futur (phase 2) est en périmètre ASI de protection de captages d'eaux. Cette servitude est reportée au PLUi (PLAN C) consultable sur le site internet de la CCDS: <https://www.cc-desvressamer.fr/structures/enquete-publique-plui/>

Eau et faune-flore :

Dans le cadre de la vente desdits terrains via une procédure d'AMI, la CCDS a souhaité anticiper la connaissance du site via la réalisation de diagnostics préalables confiés ou à confier à des BE agréés.

Les résultats ci-dessous sont portés à connaissance et **repris dans les pièces annexes au cahier des charges** :

- Etudes préalables zones humides (phase 1 et 2 d'aménagement)
- Relevé topographique 1/500
- DT-DICT réseaux : orange/suez/Enedis / Axione

En cours : étude préalable Faune-Flore

2. ORIENTATIONS ET PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le périmètre à céder s'étend sur 4,3 hectares. Le parti d'aménagement de cette zone sera défini en conformité avec le règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.1. Principales données relatives à l'opération d'aménagement

2.1.1 : orientations générales

Les propositions formulées par les acquéreurs potentiels devront permettre de :

- Contribuer aux objectifs du développement économique de la CCDS,
- Offrir une solution immobilière/foncière adaptée à la demande économique du territoire (prix, dimensionnement de l'offre, type d'activités...) en favorisant les entreprises locales souhaitant s'implanter ou se maintenir sur le secteur,
- Assurer un développement respectueux du cadre paysager et environnemental du territoire.

2.1.2 Le parti d'aménagement (extrait OAP du PLUi opposable)

Accessibilité :

Le développement du site s'appuie sur la ZA existante.

En l'état de l'OAP du PLUi opposable : l'accès aux terrains se fera via l'actuelle ZAL, accès qui aura vocation à devenir un accès secondaire une fois la desserte via la RD réalisée.

Objet de la modification PLUi en cours : La desserte principale sera assurée via la reprise de la voirie agricole existante en connexion sur la RD127 (rue des Pichottes). Cet accès sera à réaliser une fois l'OAP modifiée à l'issue de procédure de modification du PLUi qui est actuellement en cours. Le schéma de circulation sera présenté et validé par la CCDS avec l'appui et le conseil des services du Département quant à la mise en sécurité de connexion avec la RD127.

La mise en œuvre du projet doit permettre de garantir une mobilité douce sécurisée. Une liaison douce sera créée en parallèle de la voirie de desserte et sera connectée à l'aire de covoiturage développée au droit de l'échangeur avec la RN42 ainsi que vers la partie ZAL existante.

En limite Sud de la zone, l'aménagement intégrera la possibilité d'une connexion douce à développer vers le centre bourg d'Alincthun.

Le schéma d'aménagement de l'OAP intègre une phase ultérieure de développement de la ZAL. La desserte de ce terrain se fera via la voirie de desserte à créer en connexion avec la rue des Pichottes. La continuité piétonne sera assurée vers les îlots à vocation économiques.

Programme d'aménagement

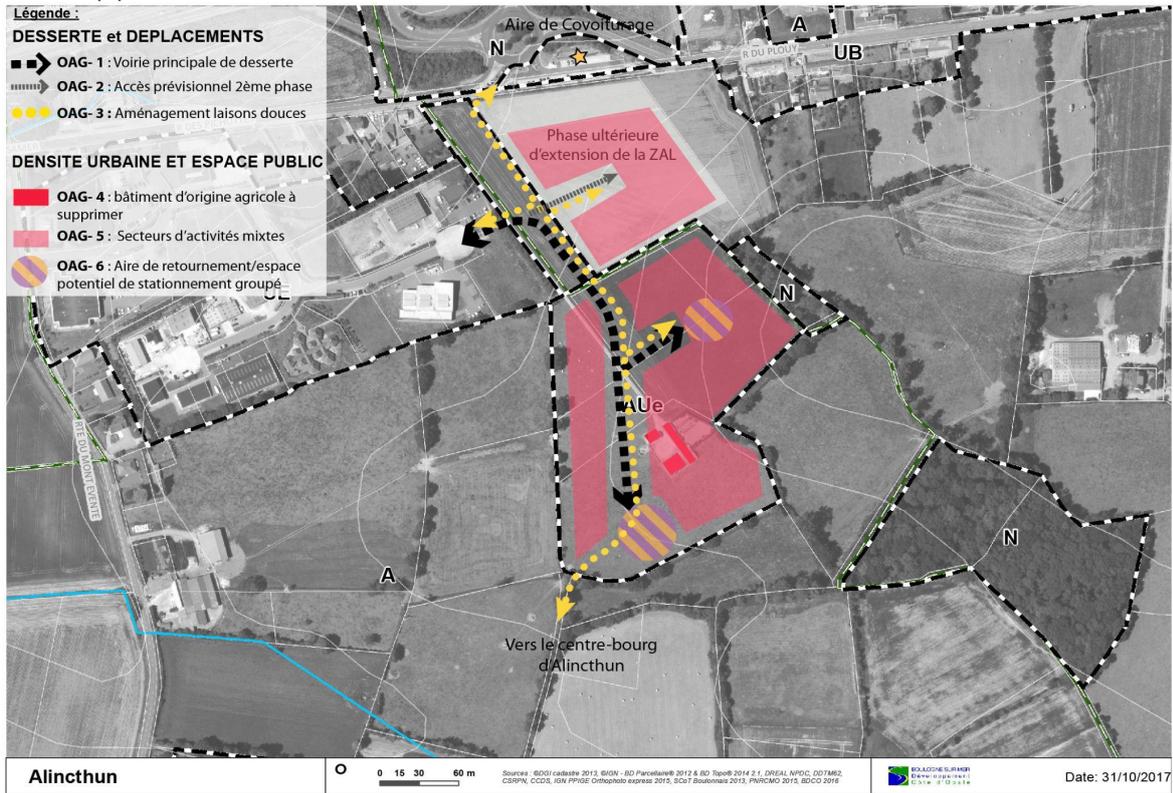
L'aménagement de la zone et l'implantation des constructions devront permettre de limiter l'impact des constructions dans le paysage. Le schéma de desserte devra permettre de développer des îlots à bâtir dont le dimensionnement et les limites seront définis en fonction des besoins économiques du territoire.

La démolition du bâti au sein de la zone n'est plus à prendre en compte au titre de l'OAP car déjà réalisée.

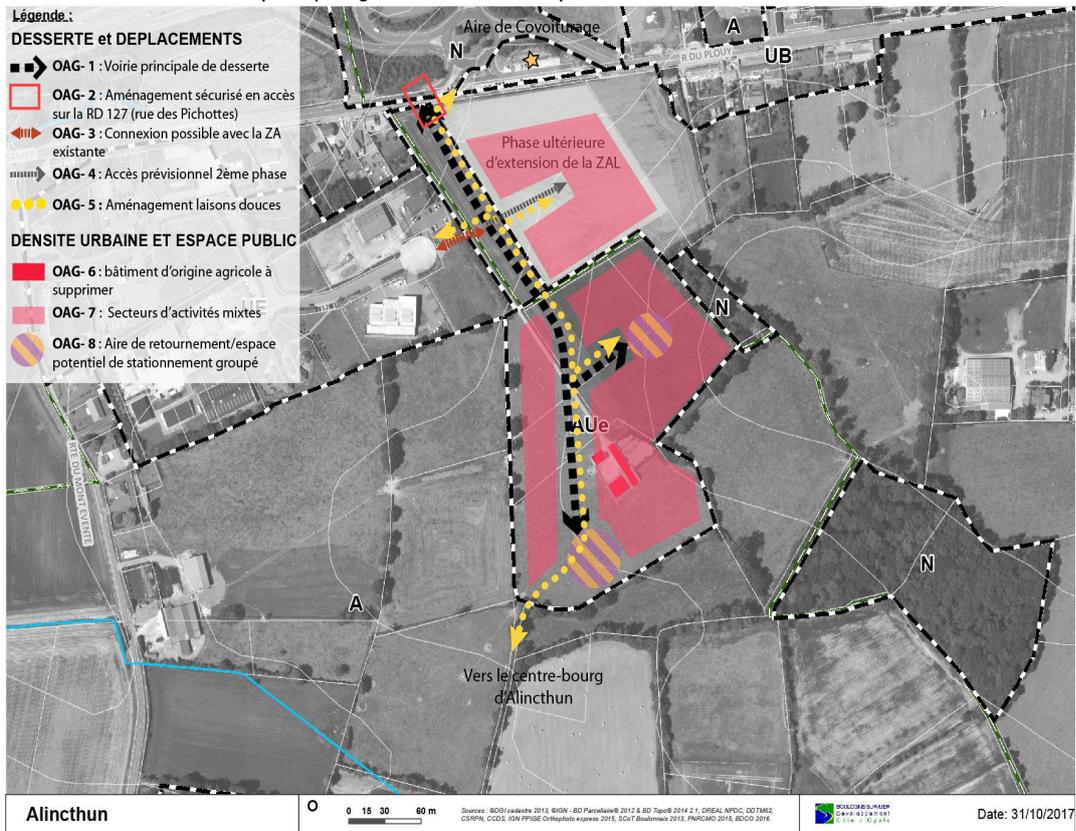
La voirie de desserte se terminant en impasse pour les véhicules, un espace de retournement sera configuré en tenant compte des contraintes d'accès aux différents lots et permettant d'intégrer des places de stationnements mutualisés.

La zone est identifiée en secteur AUe à vocation de développement économique dans les conditions d'utilisation fixées par le règlement du PLUi de la CCDS. Au sein de la zone de développement, la programmation doit permettre de renforcer l'attractivité économique du territoire en proposant une offre foncière et immobilière adaptée et complémentaire de l'offre existante sur le territoire.

OAP opposable actuellement :



OAP future telle que projetée dans la procédure de modification en cours :



Espaces verts, paysage et environnement

Les terrains à céder sont situés au sein d'un espace bocager à haute fonctionnalité écologique. Ce secteur porte donc des enjeux fort d'intégration paysagère et environnementale qui devront être prises en compte dans les choix d'aménagement (matériaux, revêtement, hauteurs...). Les limites de la zone sont définies afin de maintenir au maximum la structure bocagère existante.

Afin d'assurer l'intégration paysagère du secteur, l'aménageur (ici l'acquéreur des terrains dans le cadre de la présente cession avec charges) assurera le pré-verdissement global de la ZAL (dans le cas présent : maintien des éléments repérés au PLUi et traiter les limites avant toute cession de lots à bâtir)

- Les limites entre parcelles (adapté en fonction du découpage dans la mise en œuvre du projet) seront plantées par une haie d'essence locale de 3m de largeur minimum.
- La voirie de desserte de la zone sera accompagnée d'un espace planté (arbres, haie, pelouse...) pouvant contenir des dispositifs de gestion de l'eau pluviale.

L'objectif est de minorer l'impact visuel de la zone d'activités, afin que la perception de « hors gabarit » n'en résulte pas.

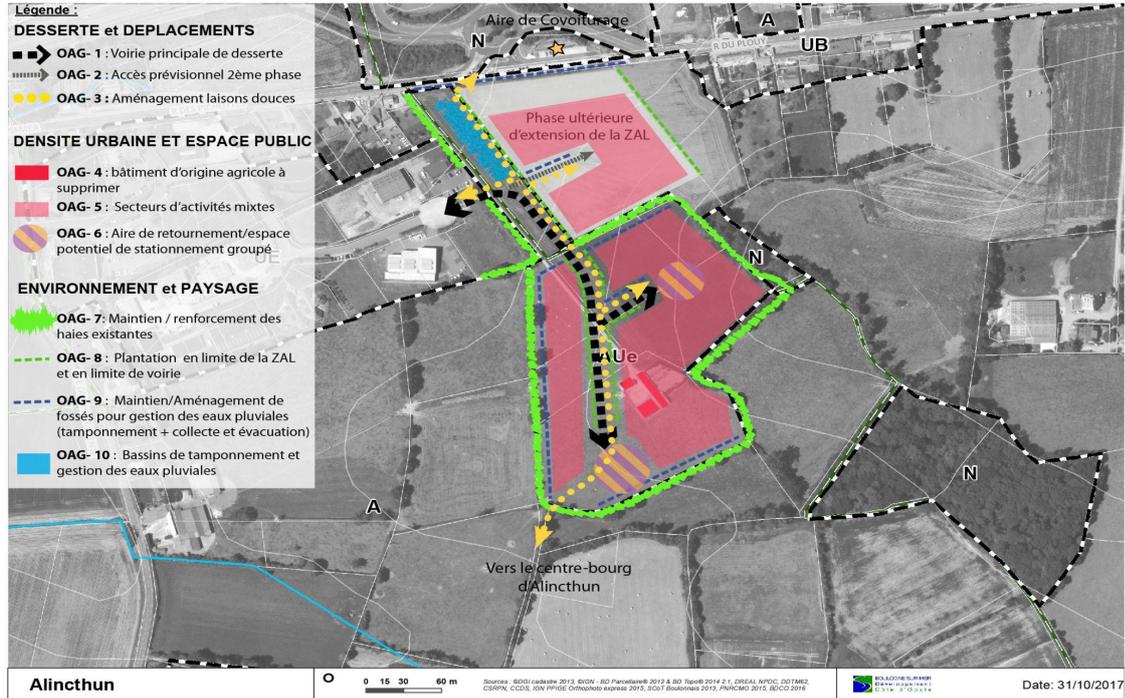
Gestion de l'eau pluviale : la gestion de l'eau pluviale doit répondre aux prescriptions de l'article 4 du règlement du PLUi. Le dimensionnement des dispositifs de gestion sera réalisé en fonction de la pluie centennale et en tenant compte du contexte urbain et naturel du secteur de développement (ruissellement, nature des sols et capacité d'infiltration, capacité des réseaux...).

Des dispositifs de gestion de l'eau pluviale seront mis en place et dimensionnés pour les besoins du projet en tenant compte de l'état initial du site (écoulements d'eau, capacité réseaux, pente...). La gestion sera effectuée par des ouvrages privilégiant l'intégration paysagère et écologique (bassins paysagers, noues végétalisées...)

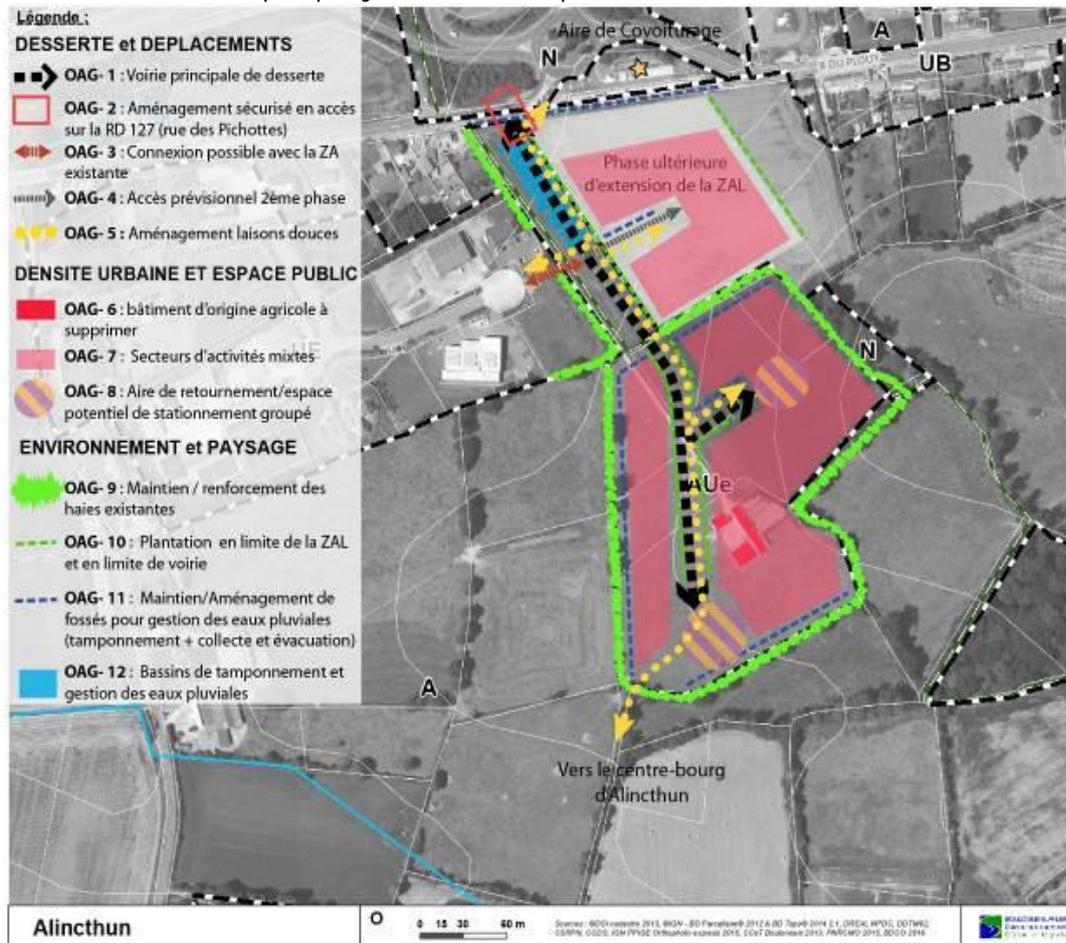
- Des noues végétalisées en accompagnement des voiries de desserte et en limite de site pour assurer une gestion par palier dans la pente. Les noues intégreront des dispositifs limitant les apports de terre (haies, fascines) et favorisant l'infiltration (fosse à redent,)
- Un espace tampon sera aménagé sur le site en limite Nord pour la récupération des eaux pluviales. Le volume sera déterminé par l'étude hydraulique.
- Le fossé existant en limite de la rue des Pichottes et de l'air de covoiturage sera préservé.

Tout comblement ou déviation affectant sa fonction hydraulique est interdite. Les matériaux drainants seront mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols notamment sur les voiries de desserte et les espaces de stationnements.

OAP opposable actuellement :



OAP future telle que projetée dans la procédure de modification en cours :



2.1.3. Les équipements publics

Il n'est pas prévu d'équipements publics au sein du périmètre.

3. ORGANISATION DE L'AMI

3.1. Organisation de la consultation

ETAPE 1 :
Appel à Manifestation d'intérêt (AMi)

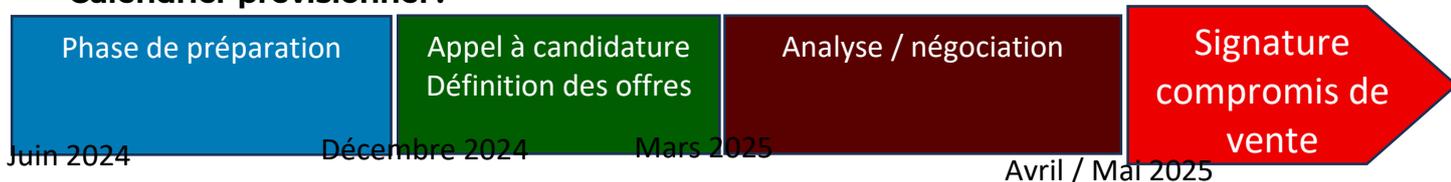
ETAPE 2:
Transmission CDC

ETAPE 3 :
Dépôt des dossiers des offres : dans la limite du calendrier fixé par l'appel à candidature

ETAPE 4 :
Négociation avec le(s) candidat(s) ayant remis une offre et sur avis de la commission spécifique désignée de la CCDS

ETAPE 5 :
Proposition du candidat retenu par la commission pour délibération de la CCDS
Signature du compromis de vente

Calendrier prévisionnel :



3.2. Contenu du dossier de consultation remis aux candidats

Le présent cahier des charges comporte :

- Les objectifs et orientations définis par la CCDS notamment via le document de planification opposable.
- Les modalités de déroulement de l'appel à manifestation d'intérêt ;

En annexe :

- L'ensemble des études ayant un intérêt pour le projet d'aménagement :
- Les orientations d'aménagement inscrites au PLUi et le règlement du PLUi
- Les études préalables comprenant :
 - Un plan topographique
 - Les études préalables zone humide

3.3. Présentation des propositions par les candidats

L'offre d'acquisition comprendra :

- Un dossier administratif,
- Un dossier permettant d'apprécier la qualité architecturale et paysagère, et une offre de prix selon les modalités fixées ci-après dans le présent cahier des charges.

Chaque candidat aura la possibilité de s'associer avec tout partenaire de son choix, sous la réserve expresse que ce ou ces partenaires prennent les mêmes engagements. La forme juridique que revêt ce groupement devra être clairement indiquée, ainsi que les engagements pris par chacun des membres qui le constituent.

Les candidats pourront procéder, sur requête écrite (par courriel à l'adresse jeanpierre.thiret@cc-desvressamer.fr), à toutes les investigations qu'ils estimeront nécessaires et suffisantes pour établir leur offre en toute connaissance de cause sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'état du site au moment de la requête et qu'elles n'induisent pas de prolongation de procédure.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes de l'accord de confidentialité, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire une offre d'acquisition, sans pouvoir à ce titre solliciter un décalage de date de remise des offres.

A noter : tous les frais et dépenses de toutes natures, directs ou indirects, liés à l'étude et à l'élaboration du projet en vue de l'acquisition de l'immeuble que le candidat pourrait avoir à supporter, y compris pour la recherche d'éléments d'information complémentaires à la documentation remise ou à sa vérification, resteront définitivement à sa seule charge, et ce, quelle que soit l'issue de la procédure.

3.4. Constitution du dossier par les candidats

La proposition des candidats devra comprendre les éléments ci-dessous, organisés en deux parties distinctes :

DOSSIER A : dossier de candidature / pièces administratives :

- Une note présentant du candidat,
- Un extrait K-bis du registre du commerce et des sociétés ou un document équivalent,
- Une lettre de candidature justifiant l'identité du candidat et l'objet de sa candidature (le modèle DC1 peut être utilisé),
- Une déclaration sur l'honneur attestant de la régularité de sa situation au regard des obligations fiscales et sociales,
- Le pouvoir de la personne habilitée à engager la société.

Capacité économique et financière

- Une déclaration concernant les garanties financières apportées pour acquérir les terrains et mener à bien l'opération,

- Le bilan financier des trois derniers exercices ainsi qu'une notice prévisionnelle de leur situation et leur perspective,
- La déclaration du candidat (ou DC2) la désignation du capital social des représentants ayant qualité pour engager la société. Les sociétés en cours de constitution pourront faire la preuve de leur capacité par tout autre moyen.

Moyens humains :

- les moyens humains et matériels dont dispose le candidat, et ceux qu'il envisage d'affecter pour mettre en œuvre le projet.

Cas d'une offre en groupement : le groupement est possible. Dans ce cas, l'ensemble des membres du groupement présentera distinctement les pièces administratives et de composition de l'équipe dédiée au projet. Le groupement se présentera sous la forme d'une entité juridique dotée d'une personnalité morale distincte de celle de ses membres et dédiée à l'opération.

DOSSIER B : références /présentation de l'offre

Référence :

- La présentation d'une opération d'aménagement significative en cours de réalisation ou réalisée depuis moins de 5 ans. La présentation détaillera : la nature et les caractéristiques principales de l'opération, sa superficie, la programmation, les surfaces cédées, la complexité des montages juridiques, la nature des prestations, le coût global, la mise en œuvre des principes de développement durable et des critères de qualité environnementale

Nb : *Il est demandé de fournir des références de réalisations ou travaux similaires datant de moins de 5 ans. Pour les entreprises nouvellement créées, les candidats devront fournir tous les éléments susceptibles de permettre d'apprécier leurs moyens (en personnel, en matériel, en compétences et savoir-faire).*

Lettre de proposition qui comprendra à minima :

- une note méthodologique exposant la perception du projet et les moyens qui seront mis en œuvre pour répondre aux objectifs de la commune
- un schéma reprenant les principes d'aménagement et qui permettra de comprendre la stratégie d'aménagement proposée par le candidat ainsi que les principes urbanistiques et le management environnemental du projet envisagés
- une note sur la nature des travaux à réaliser (descriptif précis des prestations techniques envisagées par le candidat dans le domaine des VRD et ouvrages divers) ;
- une proposition d'un planning prévisionnel pour aménager les terrains ;
- Un dossier reprenant l'ensemble des éléments financiers relatifs à l'opération :
 - o Un bilan prévisionnel d'aménagement reprenant notamment les postes suivants :
 - Coûts d'acquisition du terrain
 - Coûts travaux / aménagement (VRD, espaces verts, taxes : aménagement, archéologie préventive, etc.)
 - o Le plan de financement : - Modalités de financement (type de prêts, durée, calendrier et programmation économique)

3.5. Suivi de la procédure

La procédure d'appel à manifestation d'intérêt en vue de la cession de terrain avec charge est organisée par la CCDS. Afin de suivre la procédure selon les modalités définies au 4.1, la CCDS désignera une commission spécifique afin d'analyser les candidatures et d'engager les négociations avec un ou plusieurs candidats. Mis en place sous la présidence de Monsieur le Président de la CCDS, la commission sera composée :

- D'élus communautaires
- D'agents des services techniques de la CCDS
- D'agents de l'agence Boulogne-sur-Mer développement côte d'opale

Il associera toute personne utile à l'occasion des réunions lorsque l'ordre du jour le nécessitera.

3.6. Critères de jugement

Après avis d'une commission spécifique de la CCDS sur les candidatures reçues, la collectivité choisira le bénéficiaire de la cession après avoir engagé librement toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant présenté une candidature.

Critère d'attribution (sans hiérarchie):

Le CCDS choisira le prestataire en tenant compte des critères suivants :

- Capacités techniques et financières du candidat,
- Compétences et références en opérations d'aménagement,
- Pertinence et cohérence de la proposition au regard :
 - o Des conditions dans lesquelles le candidat entend traduire les prescriptions définies dans le PLUi
 - o Du calendrier prévisionnel et du phasage
 - o Du bilan prévisionnel d'aménagement
- Capacité humaine à mener l'opération d'aménagement.

3.7. Renseignements complémentaires

Pour toute information complémentaire nécessaire à l'élaboration de la proposition, les demandes d'information seront adressées à :

Monsieur Jean-Pierre Thiret,

Directeur Général Adjoint

Pôle Aménagement du Territoire, Environnement et Tourisme

Tel : 03.21.92.07.20

jeanpierre.thiret@cc-desvressamer.fr

3.8. Modalités de remise des dossiers

La date limite de présentation des candidatures a été fixée au 14 mars 2025 17h00.

La CCDS adresse à chacun des candidats le présent règlement de consultation, précisant les caractéristiques essentielles du projet de cession de foncier ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération.

Sur la base de ce document, les offres pourront être remises contre récépissé dans les locaux de la CCDS (du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 17h), avant la date et l'heure indiquées, ou si elles sont envoyées par la poste, devront l'être à l'adresse indiquée précédemment, par pli recommandé avec avis de réception postal, et parvenir à destination avant ces mêmes date et heure limites.

Les offres seront transmises sous pli cacheté et anonyme à l'adresse suivante en recommandé :

Monsieur le Président de la CCDS
Communauté de Communes Desvres-Samer
41 Rue des Potiers, - 62240 Desvres

Avec l'indication : **« Ne pas ouvrir -- AMI Procédure de cession avec charges des terrains de développement économique »**

Tout dossier transmis par mail ne sera pas recevable.

Une commission spécifique émettra un avis sur les candidatures reçues. **Monsieur le Président de la CCDS pourra engager librement des négociations avec le ou les candidats de son choix.** Il proposera alors à l'approbation du Conseil Communautaire, au vu de l'avis de la commission, le choix du candidat pour la cession des terrains.

3.9. Réalisation de vente - Conditions de cession

A l'issue de la procédure de sélection des offres, le projet de cession au profit du candidat retenu devra faire l'objet d'une décision de la CCDS.

Un compromis synallagmatique de vente sera conclu dans un délai de trois mois à compter de la notification du caractère exécutoire de la délibération actant le choix du lauréat et autorisant le Président à signer les actes immobiliers qui en découlent. A défaut, la procédure sera caduque.

Le compromis de vente comportera une clause résolutoire, à savoir :

- L'obtention des autorisations en matière d'urbanisme dans un délai maximal de 2 ans à compter de la signature du compromis sous peine de caducité du compromis ;

La vente sera conclue par un acte authentique intervenant dans un délai maximal de 2 ans à compter de la signature du compromis de vente. A défaut, le compromis de vente et la présente procédure seront caduques.

L'acte authentique de vente comportera des clauses résolutoires dont les conditions de réalisations sont les suivantes :

- En cas de cession à un nouvel acquéreur de tout ou partie de l'immeuble sans reprise effective de la charge telle que définit à l'issue de la présente procédure, par le nouvel acquéreur,

- Droit de priorité à la CCDS en cas de vente des terrains selon les conditions initiales de cession
- Absence d'engagement des travaux de viabilisation dans un délai de quatre ans à compter de la date de signature de l'acte authentique,
- Non viabilisation complète de la zone Aue dans un délai de 6 ans,

Les conséquences de la mise en œuvre de ces clauses résolutoires seront définies dans l'acte authentique conformément au cadre légal des restitutions.

ANNEXES

ÉTUDES PORTÉES À CONNAISSANCE

Données environnement et eau
ETUDES ZONE HUMIDE

Réseaux
CARTE DES RESEAUX

Caractéristiques des terrains : relevé topographique
Plan 1/500