



AVIS D'APPEL A MANIFESTATION D'INTÉRÊT

A l'initiative de la Commune de MORNANT

**EN VUE DE LA CESSION D'UN TERRAIN POUR LA
REALISATION DE LOGEMENTS & OFFRE DE
COMMERCES**

CAHIER DES CHARGES

I/ Objet de l'appel à candidatures.....	
1 – Le projet	
2 – Mode de consultation	
II /Nature du site concerné par la procédure d'AMI	
1 – Désignation du site.....	
2 – Urbanisme	
3 – Petite Ville De Demain	
4 – Prescriptions architecturales	
III / Organisation de la consultation et procédure de l'appel à manifestation d'intérêt.....	
1 – Organisation de visites	
2 – Renseignements complémentaires	
3 – Dépôt des projets : Forme, lieu, délai	
4 – Contenu des projets	
5 – Limite de responsabilité de la commune	
IV / Choix des candidats et Calendrier Prévisionnel	
1 – Choix des candidats	
2 – Calendrier Prévisionnel	
V/ Conditions de Cession	
1 – Pré-acte de vente – Permis de construire – Acte de vente	
2 – Mode de règlement du prix d'acquisition	
3 – Conditions générales d'acquisition	

I - Objet de l'appel à candidatures

La commune de Mornant organise un appel à manifestation d'intérêt en vue de cession de terrains pour la construction de logements et offre de commerces après mise en concurrence, en application des dispositions des articles R. 3211-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P).

L'objectif pour la commune consiste à trouver un projet immobilier innovant, dans le respect des exigences du plan local d'urbanisme et de l'environnement et de stimuler les imaginations et les propositions visant à développer l'attractivité et la visibilité du site.

Dans cette perspective, les attentes de la commune sont fortes, tant en termes de programmation que de qualité architecturale et d'intégration urbaine.

Cette procédure est organisée et suivie par le service Urbanisme de la Ville de Mornant en lien avec le CAUE du Rhône et l'architecte des Bâtiments de France.

Elle s'inscrit dans le dispositif Petites Villes De Demain, porté par la Communauté de Communes du Pays Mornantais.

1. Le projet

Ce projet sera entièrement privé et ne bénéficiera d'aucune participation financière de la commune.

Le projet devra répondre à plusieurs objectifs :

- Proposer une opération de logement qualitatif ;
- Être innovateur sur un espace commercial en R+0 ;
- S'intégrer dans le tissu environnant en proposant une architecture ambitieuse, qualitative et durable ;
- Être en conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur, en application du PLU de la commune et de l'orientation d'aménagement telle que définie ;
- Être en adéquation avec les exigences des bâtiments de France.

Il est attendu sur chaque projet :

- Une prise en compte des caractéristiques du site avec notamment l'accroche sur le bâtiment communal de la Poste ;
- Une composition architecturale de très haute qualité ;
- Un traitement des espaces verts et/ou bâtis devant favoriser le développement de la biodiversité ;

- Un traitement des aires de stationnement mutualisées ou insérées sur le site et adaptées aux catégories de logements et à la proximité du centre bourg ;
- Une prise en compte des intentions d'aménagements de l'avenue de Verdun et autres projets architecturaux aux alentours (projet « Passerelles » avenue du Souvenir, projet OPAC avenue de Verdun) ;
- Une prise en compte des notions de développement durable, d'ilôts de chaleur... ;
- Une composition architecturale et technique s'alliant avec le bâti ancien existant.

2. Mode de consultation

Cette Consultation s'articule en deux phases :

- Phase 1

Le présent cahier des charges marque la première phase de la consultation consistant à un appel à manifestation d'intérêt. Cette phase est ouverte jusqu'au **29 Juillet 2022**.

Les documents à fournir sont dénommés au Chapitre III, alinéa 4.

- Phase 2

La seconde phase sera ouverte à compter du **15 Septembre 2022**.

L'examen des projets des candidats retenus dans le cadre de cette phase portera à la fois sur la qualité du projet et sur la valorisation du foncier.

Cette phase permettra de dessiner un projet pour le devenir du site au regard des contraintes techniques et urbanistique en prenant en compte la dimension de valorisation de l'emprise.

Il sera demandé lors de la convocation à la phase 2 des pièces complémentaires pour la bonne compréhension du projet (esquisse sommaire...)

La consultation est organisée par :

Mairie de Mornant
Service Urbanisme
Hôtel de ville
69440 MORNANT

Contact : Laurence GIGNOUX, dgs@ville-mornant.fr

L'appel à manifestation d'intérêt est consultable sur le site <https://www.ville-mornant.fr>

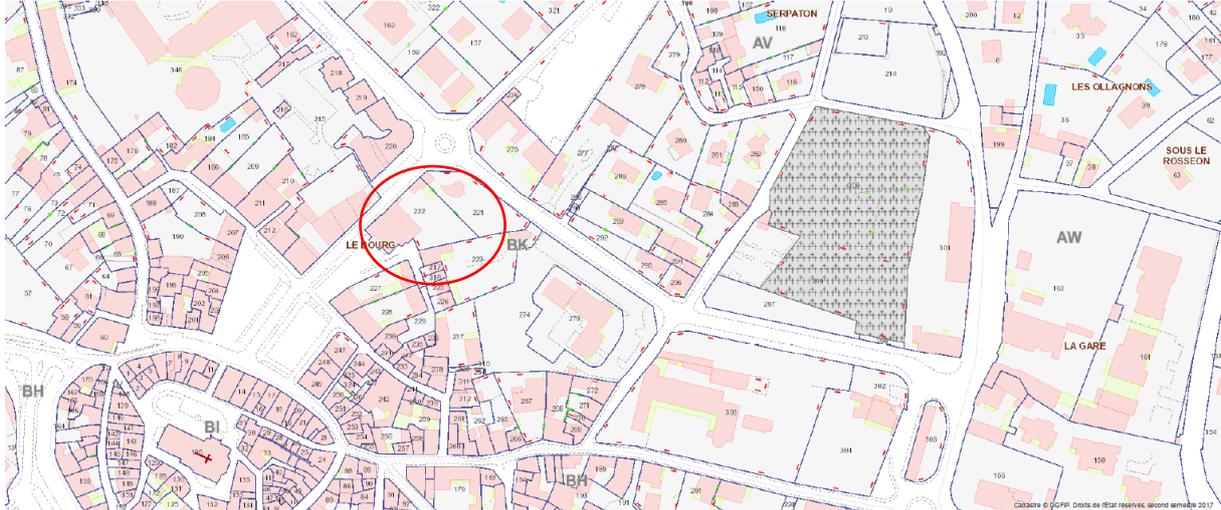
II - Nature du site concerné par la procédure d'AMI

1 – Désignation du site

- Terrains

Le foncier proposé à la vente est composé de :

- Une parcelle cadastrée BK221 (1098 m²),
- Les parcelles cadastrées BK222 (partie de 840 m²)



Les terrains au jour de la vente ne seront pas libres de toute occupation communale et/ou location : une location en cours avec la Poste sur la parcelle BK 222 et une occupation communale pour stockage de matériel sur la parcelle BK 221.

2– Urbanisme

Les terrains sont classés en zone 2UA du PLU, approuvé le 3 décembre 2018.

Ce tènement fait partie d'une OAP la Poste Gare suite à la modification 1 du PLU.

La commune est actuellement en révision de PLU.



-  Périmètre de l'OAP
-  Front bâti à affirmer (construction en ordre continu)
-  (construction en ordre discontinu)
-  (en cas de mutation du tissu existant)
-  Bâti existant à démolir
-  Coeur d'îlot public ou privé, à dominante végétale (cœur vert)
-  Espace public à requalifier
-  Trame plantée (alignement d'arbres) à compléter
-  Accès des véhicules au coeur d'îlot
-  Cheminements piétonniers
-  Porosité visuelle à conserver ou à établir

3 – ‘Petite Ville De Demain’

Depuis juillet 2021, la commune de Mornant s’inscrit dans le dispositif **Petites Villes de Demain**. Par cet engagement, elle confirme sa volonté de poser des stratégies et lancer les projets et opérations concourant à **la revitalisation de son territoire**.

En parallèle, la Communauté de Communes du Pays Mornantais (Copamo) co-signait le dispositif PVD et signait le contrat de relance et de transition écologique (CRTE) pour l’ensemble du territoire du pays mornantais dont fait partie la commune.

La commune et la Communauté de Communes du pays mornantais (Copamo) se sont donc engagées dans une démarche intégrée de revitalisation des centres-bourgs pour répondre aux profondes mutations des usages du territoires. Elles concernent les façons d’habiter, de se déplacer, de consommer, mais également les attentes en matière de services de proximité.

La conviction du territoire est qu’aujourd’hui le centre du village reste le lieu privilégié de vie, de création du lien social, et si la place du village, le café, les commerces, le marché en sont toujours les lieux privilégiés, il est nécessaire de les revisiter différemment. Il faut donc repenser, restructurer, réaménager les cœurs de bourgs.

Ce projet, par sa composition architecturale, par son positionnement en entrée du centre-bourg, et par ses espaces dédiés en RDC à de nouvelles cellules commerciales sera donc un des leviers de redynamisation commerciale et de renouvellement urbain de la commune visant à répondre aux besoins de la population (enjeux du dispositif Petites Villes de Demain).

4 – Prescriptions architecturales

L'enjeu urbain de ce site est très important ; Il s'agit d'une articulation entre la ville ancienne radio-concentrique (le castrum historique), ses maisons de ville et le boulevard urbain linéaire qui tangente le noyau historique et qui peut se définir comme un nouveau territoire d'extension pour la ville avec ses petits immeubles, ses institutions (établissements scolaires, bibliothèque, structures hospitalières, SOL, cimetière...) en s'appuyant sur la nouvelle avenue de Verdun requalifiée.

C'est l'opportunité :

- De requalifier l'arrière de la Poste qui ne « regarde » que la Place du marché et offre un « dos » en direction de l'avenue de Verdun ;
- De répondre à l'immeuble du Conseil général à la géométrie complexe en vis-à-vis pour développer une porte d'entrée dans la ville ancienne ;
- De développer, comme il avait été demandé à l'OPAC du Rhône, avenue de Verdun, une liaison entre une architecture plus contemporaine le long de l'avenue de Verdun, et plus traditionnelle par certains aspects (toit et verticalité des compositions...) pour le secteur situé à l'arrière de la Poste.

Ainsi, nous pouvons noter certains points spécifiques et déterminants pour la future organisation du projet à venir tels que :

- Le principe d'un accès aux stationnements, souterrains et aériens, prévu à partir de la cour de la Poste, à l'exemple de la cour arrière de l'IME est à reprendre et à imposer dans la consultation pour garantir la qualité des espaces publics (limiter à une entrée, les accès charretiers de l'ilot) ;
- La typologie et la destination des logements souhaitée et souhaitable en complémentarité de l'offre existante ;
- Les questions des espaces extérieurs, une individualisation des logements les uns par rapport aux autres, le rapport à la ville pour chaque unité habitée, devront répondre à des logiques appartenant au registre architectural mornantais (éviter des formes architecturales type balcons ou « rooftops » trop en rupture avec l'environnement immédiat du projet).

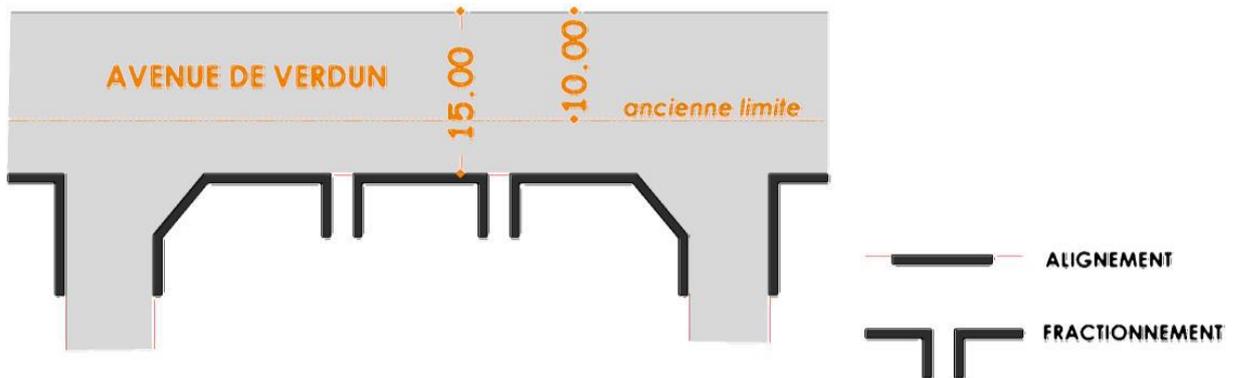
○ ALIGNEMENT- FRONT BATI

Les bâtiments seront construits à l'alignement défini avenue de Verdun et en retour d'angle sur la voie perpendiculaire, notamment avenue du Souvenir et rue Serpaton.

○ **FRACTIONNEMENT**

Un fractionnement régulier sera ménagé sur le front bâti créé avenue de Verdun :

- Soit par le séquençage de la façade principale avenue de Verdun ;
- Soit par une implantation en peigne Avenue de Verdun, les pignons seront traités dans ce cas comme de véritables façades *courtes*



○ **C/ HAUTEUR DES REZ DE CHAUSSEE**

Les Rez de chaussée, Avenue de Verdun, devront comporter une hauteur de 3,50m entre trottoir et plafond. Ils pourront se différencier dans leur matérialité ;

L'accessibilité sera prévue à l'intérieur des bâtiments et non pas à l'extérieur (rampes, etc...).

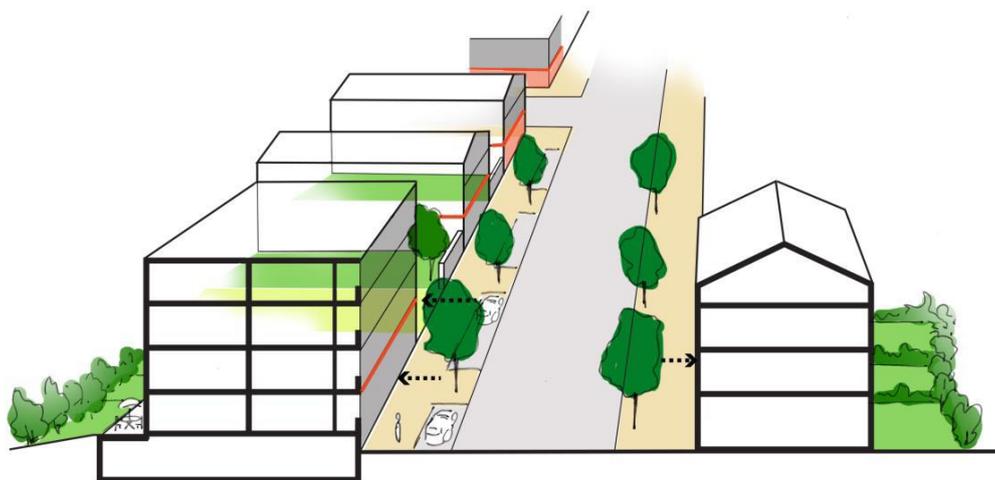
○ **D/ BALCONS-LOGGIAS**

Sur l'Avenue de Verdun, les espaces extérieurs type loggias/balcons/ terrasses seront contenus dans le volume bâti



○ **E/ DES LOGEMENTS COLLECTIFS ALIGNES LE LONG DE L'AVENUE**

- De larges espaces piétons et plantés mettent la voiture à distance des rez-de-chaussée ;
- Une hauteur des RDC à 3,5m apporte une homogénéité et une prestance à l'avenue et offre de la potentialité de valorisation des locaux en logement, services ou commerce ;
- Des RDC surélevés par rapport à la rue et avec loggia permettent une intimité des logements ;
- Des RDC traversant avec jardin privatif à l'arrière offrent une belle qualité ;
- Une organisation du bâti en peigne avec pignons alignés sur rue et jardins latéraux, est particulièrement intéressante pour la qualité d'habiter ;
- Des murs de clôture gèrent la limite entre les espaces publics et privés ;
- Les clôtures transparentes sont réservées pour clore les espaces en copropriété ;
- Les commerces sont concentrés autour d'un carrefour vers le centre ancien.



III - Organisation de la consultation et procédure de l'appel à manifestation d'intérêt

1 – Visite du site

Les candidats pourront visiter les terrains après prise de RDV auprès de la Directrice Générale des Services : dgs@ville-mornant.fr

2- Renseignements complémentaires

Le présent dossier ne dispense pas les candidats de procéder à des reconnaissances et des investigations complémentaires.

Les candidats peuvent poser des questions écrites par mail : dgs@ville-mornant.fr

Il ne sera répondu à aucune question orale.

Par souci d'équité, la question et la réponse apportée seront communiquées par courrier ou par mail à tous les candidats qui se seront fait connaître.

3- Dépôt des projets : forme, lieu, délai

Les propositions de projet et les pièces annexes doivent être rédigées en français ou accompagnées d'une traduction effectuée par un traducteur assermenté.

La transmission des projets doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :
“ Appel à Manifestation d'Intérêt pour la construction de logements et offre commerciale –
Ville de Mornant “

Une copie de ce pli sera adressée par mail à l'adresse suivante : dgs@ville-mornant.fr

Ce pli devra être impérativement être transmis :

- Au plus tard **le 29 juillet 2022 avant 12h**
- Adressé
 - o Soit par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Mornant
Hôtel de Ville
69440 MORNANT

- o Soit remis directement à la même adresse le 29 juillet entre 8h30 et 12h auprès de la Direction Générale des Services

Les plis qui parviendraient après la date et l'heure ci-dessus ne seront pas retenus.

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi.

La ville de Mornant se réserve le droit de proroger la date limite de remise des offres. Cette information sera diffusée le cas échéant sur le site internet de la ville et à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour la vente et laissé ses coordonnées à cet effet.

4 – Contenu des projets

Il sera demandé aux participants de présenter :

- Une note d'intention et d'orientation du projet ;
- Un projet d'aménagement du site illustré par un croquis ou tout autre élément graphique ;
- Une lettre de présentation de l'équipe en charge du projet ;
- Ainsi que les principales réalisations/références illustrées sur les 3 dernières années ;
- Une 1ere offre d'acquisition du foncier ;
- Une copie d'une pièce d'identité recto/verso du participant ;

La lettre de candidature contenant l'offre d'acquisition devra être signée par le candidat, personne physique ou pour une personne morale par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

Le prix de cession de chaque bien n'est pas fixé a priori. Il constitue un élément de la proposition de chaque candidat.

Le prix proposé sera net vendeur. La ville se réserve le droit de ne pas donner suite à son projet de cession dans l'hypothèse où les propositions seraient inférieures au prix établi par le Service des Domaines.

5 – Limite de responsabilité de la commune

Les candidats sont informés que :

- La participation à l'AMI n'engage en rien la commune qui ne pourra être recherchée en responsabilité au regard des frais engagés par les candidats évincés ;
- La participation à l'AMI est gratuite et la production des projets ne peut faire l'objet d'une demande de rémunération ou indemnité à la commune ;
- Aucune indemnité liée à la propriété intellectuelle du projet présenté ne pourra être réclamé au regard du programme immobilier qui sera réalisé .

IV – Choix des candidats et calendrier prévisionnel

1 – Choix des candidats

Le choix du candidat et des candidatures non retenus, feront l'objet d'une lettre transmise en recommandé avec accusé réception dans les 15 jours de la validation du conseil municipal.

Les offres seront examinées selon les critères suivants :

- Qualité architecturale et urbaine des projets,
- Capacité technique et financière du candidat
- Références pour des opérations similaires.

La commune n'aura pas à justifier sa décision étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

2- Calendrier prévisionnel

Lancement de la consultation	Semaine 25
Candidature et offre Dépôt des candidatures Analyse Audition des candidats retenus après la 1ere phase Remise des offres finales Choix Offre retenue	Semaine 30 Semaine 37 Semaine 39 Semaine 43 Semaine 45
Mise au point des pré-actes de vente Validation opérateur retenu et autorisation signature foncier Rédaction des pré-actes Signature Dépôt des permis de construire Obtentions et purge des autorisations d'urbanisme	1 ^{er} Semestre 2023
Signature des actes définitifs de vente	2eme semestre 2023
Phase opérationnelle	2024

V – Conditions de Cession

1 – Pré-acte de vente – Permis de construire – Acte de vente

Le pré-acte de vente doit être signé au plus tard trois (3) mois après la notification par la commune au candidat retenu de l'acceptation de son offre par lettre recommandée.

Lors de cette signature, le candidat devra verser un dépôt de garantie correspondant à 5% du prix de vente.

Le permis de construire devra être déposé au plus tard cinq (5) mois après la signature du pré-acte de vente.

L'acte de vente définitif devra être signé au plus tard trois (3) mois à compter du permis de construire définitif sauf accord express des parties anticipant cette date.

2 – Mode de règlement du prix d'acquisition

Le prix d'acquisition sera acquitté, suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, au notaire en charge de la rédaction de l'acte.

Le prix d'acquisition, déduction faite du montant de l'acompte versé lors de la signature du pré-acte de vente, sera payé comptant au moyen d'un virement à effectuer sur le compte de l'office notarial ... et ce au maximum la veille de la signature de l'acte authentique.

Le candidat retenu sera tenu de payer en sus du prix principal et conformément à l'article 1593 du Code civil « les frais d'actes et autres accessoires à la vente ».

A défaut du paiement du prix ou d'exécution des autres charges et conditions de la vente, la commune de Mornant aura la faculté :

Soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes les voies légales,

Soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux lois et règlements en vigueur.

La commune se réserve le droit de suspendre ou d'annuler le processus de vente.

5 – Conditions générales d'acquisition

Transfert de Propriété

Le transfert de propriété sera effectif au jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente. L'acquéreur prendra possession réelle et effective des terrains dans les conditions définies par l'acte translatif de propriété.

Absence de garantie

Le candidat acquéreur retenu, sauf à tenir compte de ce qui peut être indiqué par ailleurs :

- Prendra le bien vendu dans l'état où il se trouve le jour de l'entrée en jouissance sans aucune garantie de la part de la commune notamment de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous les terrains ;
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi ;
- Sera subrogé dans tous les droits du vendeur relativement aux biens.

Impôts

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la conclusion de l'acte authentique constatant la vente.

Frais

L'ensemble des frais, droits et émoluments relatifs à l'acte de vente, notamment les droits de mutation, ainsi que toutes les charges liées au financement de l'acquisition, seront à la charge exclusive de l'acquéreur retenu, en sus du prix de vente.