

**APPEL A PROJET DANS LE CADRE
DE LA CREATION D'UN QUARTIER D'HABITATIONS
EN EXTENSION DU VILLAGE AVEC UNE APPROCHE
PAYSAGERE & ENVIRONNEMENTALE**

**OPERATION « CHAMPS DU BOIS »
VILLEDOUX (17)**



Villedoux

**Cahier des charges valant
règlement de consultation**

Dépôt des offres avant le 17 mai 2019, 12 h

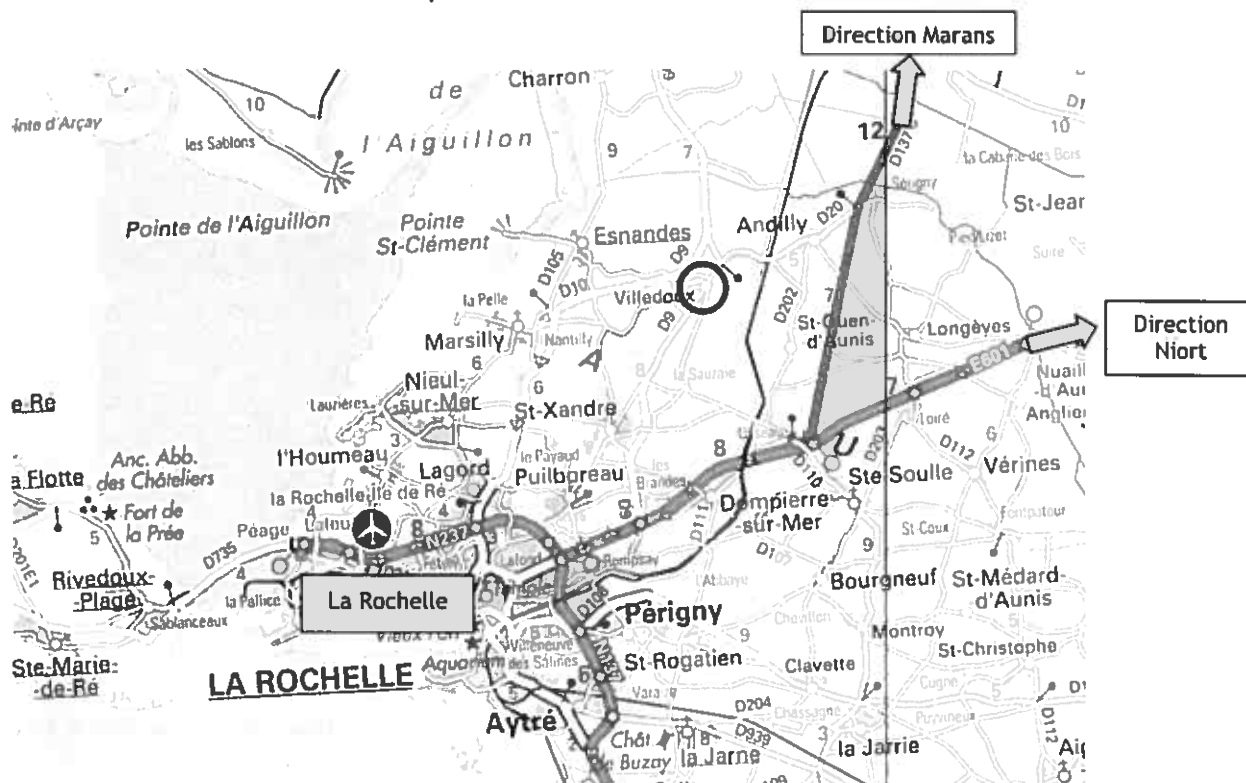
SOMMAIRE

I.	INTRODUCTION	3
II.	LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE	4
1.	Localisation et présentation du site	4
2.	Description du site	7
III.	OBJECTIFS GENERAUX DE LA CONSULTATION	12
1.	Contexte	12
2.	Modalités de la consultation	12
IV.	DESCRIPTION DU PROJET	13
1.	Programmation	13
2.	Stratégie financière	13
3.	Organisation urbaine	14
V.	MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE	15
1.	Conditions de cession	15
2.	Prix de vente	15
VI.	PRESENTATION DES OFFRES	16
1.	Documents fournis aux candidats	16
2.	Composition de l'offre à remettre par les candidats	16
VII.	EXAMEN DES OFFRES ET CHOIX DE L'OPERATEUR	17
VIII.	CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISE DES OFFRES	17
IX.	ANNEXES	18

I. INTRODUCTION

Du fait de sa localisation à seulement 12 km au Nord-est de La Rochelle, la commune de Villedoux connaît un essor démographique très important ces dernières années (augmentation de 53% entre 2010 et 2018 notamment).

Toutefois, la commune a su conserver un cadre de vie agréable pour ses villageois, et un environnement paysager préservé notamment grâce à la présence sur une grande partie du territoire communal d'une zone Natura 2000 et d'un arrêté de biotope du Marais Poitevin.



Source : Géoportail

Dans ce contexte, la Mairie de Villedoux souhaite développer son offre en terrains à bâtir voués à l'habitat.

Pour ce faire, la Mairie de Villedoux, en partenariat avec les propriétaires vendeurs, souhaite choisir un aménageur pour la création d'un quartier d'habitations, et ce dans une approche environnementale.

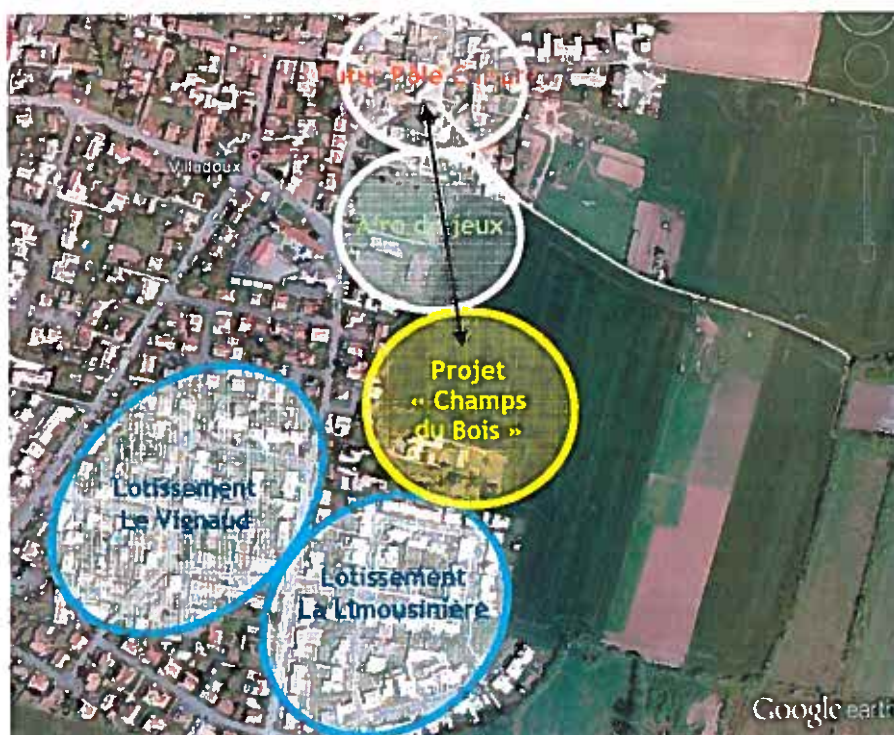
En amont, la Mairie de Villedoux et la Communauté de Communes Aunis Atlantique ont lancé une procédure de révision allégée afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation ce terrain situé au cœur du bourg de Villedoux.

En effet, ce secteur, initialement classé en zone Naturelle (N) mais situé entre des zones urbanisées et la plaine de jeux n'a pas de vocation naturelle particulière. Cette zone est aujourd'hui vouée à l'agriculture. Aussi, le centre-bourg de Villedoux étant bien densément urbanisé et les quelques dents creuses de l'enveloppe urbaine ne permettant pas l'aménagement d'un nouveau quartier qualitatif, le développement à très court terme de la commune ne peut être envisagé qu'à l'Est, sur ce secteur défini par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) comme partie intégrante de la zone urbaine.

II. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU SITE

1. Localisation et présentation du site

Le site « Champs du Bois » est localisée sur la photo aérienne ci-dessous :



Source : GoogleEarth

Ce secteur « Champs du Bois » se situe entre :

- des quartiers déjà existants, notamment « La Limousinière », au Sud, et « Le Vignaud », à l'Ouest,
- la plaine de jeux au Nord.

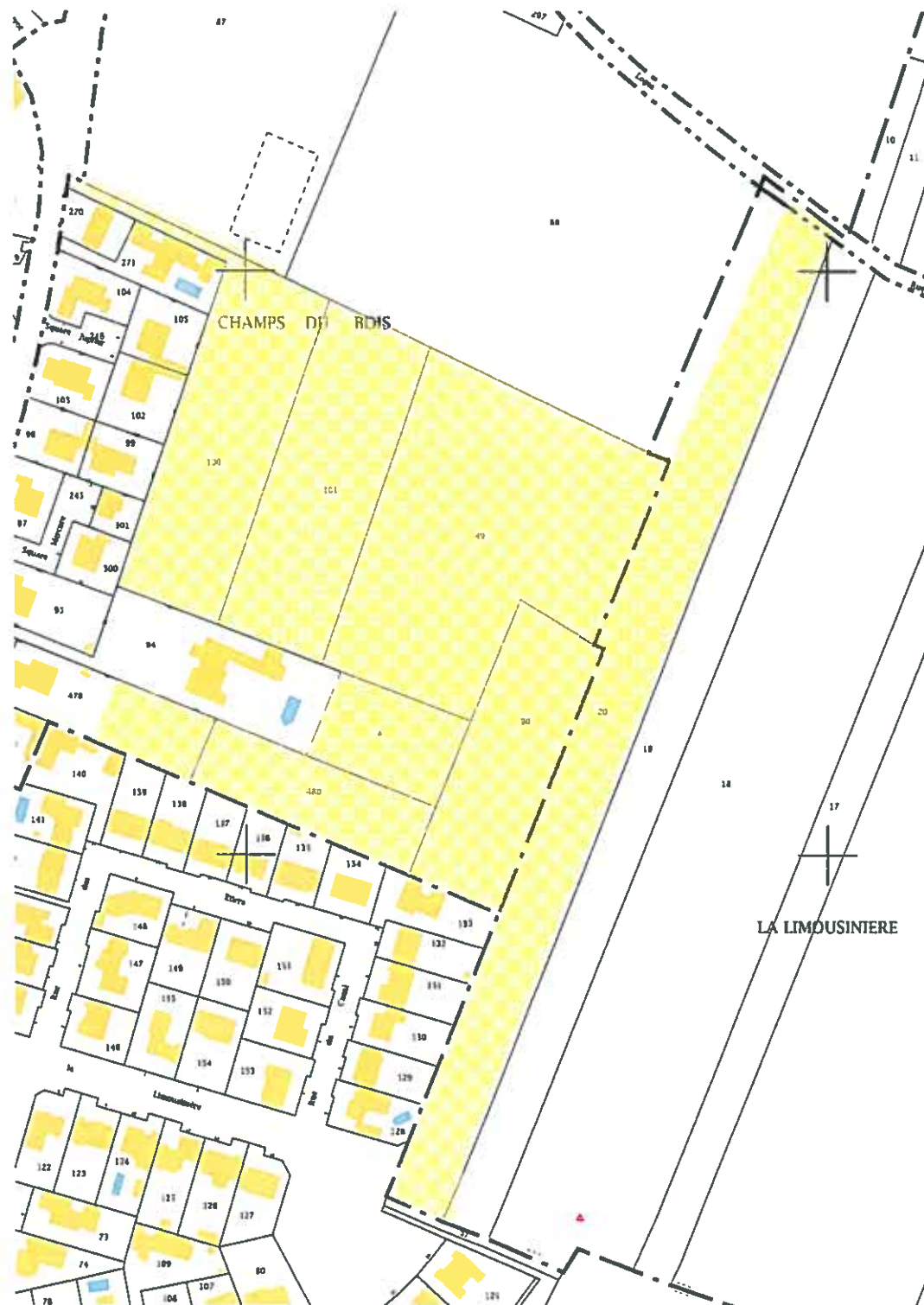
Les parcelles concernées sont les n°87p, 89, 90, 94a, 100, 101, 478p et 480 de la section AB, et les parcelles n°19p et 20p de la section ZC.

Les surfaces cadastrales des parcelles concernées sont les suivantes :

Section	Parcelle	Superficie cadastrale (en m ²)
AB	87p	116 m ²
	89	8 445 m ²
	90	3 337 m ²
	94p	1 499 m ²
	100	4 734 m ²
	101	4 440 m ²
	478p	810 m ²
	480	1969 m ²
ZC	19p	68 m ²
	20p	4 146 m ²
Total		29 564 m²

La superficie de la zone concernée est approximativement de 29 500 m² (superficie cadastrale).

Localisation du site en jaune sur le plan cadastral :



Source : cadastre.gouv.fr

Les propriétaires des terrains sont les suivants :

Parcelle	Surface cadastrale associée (m ²)	Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Adresse des titulaires de droit	
AB 100	4 734 m ²	AUTRUSSEAU MARIE MADELEINE HENRIETTE AGLAEE HELENE	F	20/12/1940	017 SAINT- XANDRE	NIZET FERNAND	2 RUE GRACE PAR HAZARD 17138 SAINT-XANDRE	
AB 101	4 440 m ²	AUTRUSSEAU MARIE MADELEINE HENRIETTE AGLAEE HELENE	F	20/12/1940	017 SAINT- XANDRE	NIZET FERNAND	2 RUE GRACE PAR HAZARD 17138 SAINT-XANDRE	
		AUTRUSSEAU MICHEL JEAN OMER ARTHUR MARIE	M	26/12/1937	017 SAINT- XANDRE	LAVERGNE ANNIE	14 RUE DU CHEVREFEUILLE 17138 SAINT-XANDRE	
AB 87	116 m ²	COMMUNE DE VILLEDoux						LE BOURG 17230 VILLEDoux
AB 89	8 445 m ²	FONTAINE GUY CLAUDE	M	15/02/1937	078 LA VILLE- DU-BOIS		AYANT DROIT M FONTAINE CHRISTO 1 RUE D ENGHEN 49350 GENNES-VAL-DE- LOIRE	
		FONTAINE MONIQUE PIERRETTE	F	09/06/1943	078 LA VILLE- DU-BOIS	FURGAL PIERRE	16 RUE DE L'EGLISE 91630 MAROLLES-EN- HUREPOIX	
AB 90	3 337 m ²	HERNANDEZ LYSIANE MARIE JEANNE	F	20/05/1950	017 LA ROCHELLE	GACHET	10 SQ DES ROITELETS 17000 LA ROCHELLE	
		HERNANDEZ MARYLISE GENEVIEVE STEPHANE	F	07/12/1952	017 LA ROCHELLE	GAUTIER PATRICE	41B AV DE LA LIBERATION 17139 DOMPIERRE-SUR- MER	
AB 94	1 499 m ²	MONTAGNE GERARD LOUIS GUY	M	20/06/1947	024 TRELISSAC	VANDEPUTTE MONIQUE	6 RUE DU MARAIS GUYOT 17230 VILLEDoux	
		VANDEPUTTE MONIQUE FLORE MARIE GHISLAINE	F	06/07/1946	075 BOULOGNE BILLANCOUR T	MONTAGNE GERARD	6 RUE DU MARAIS GUYOT 17230 VILLEDoux	
AB 478	810 m ²	DEKEYSER TRISTAN FRANCK PATRICK	M	04/09/1976	51 REIMS		8 RUE DU MARAIS GUYOT 17230 VILLEDoux	
		DENEUVE AURELIE VERENA	F	05/05/1979	093 LES LILAS		8 RUE DU MARAIS GUYOT 17230 VILLEDoux	
AB 480	1 969 m ²	MONTAGNE ERIC GERARD JEAN- MARIE GHISLAIN	M	26/10/1969	092 CHATENAY- MALABRY	PAIN EMMANUELLE	10 RUE DU MARAIS GUYOT 17230 VILLEDoux	
		PAIN EMMANUELLE MONIQUE NELLY	F	05/08/1977	050 GRANVILLE	MONTAGNE ERIC	10 RUE DU MARAIS GUYOT 17230 VILLEDoux	
ZC 20	4 146 m ²	AUCHERON ROGER HENRI	M	08/03/1946	017 LA ROCHELLE	GUIGNEUX SIMONE	14 RUE D YVES 17440 AYTRE	
ZC 19	68 m ²	AUCHERON ROGER HENRI	M	08/03/1946	017 LA ROCHELLE	GUIGNEUX SIMONE	14 RUE D YVES 17440 AYTRE	

2. Description du site

✓ Milieu Physique

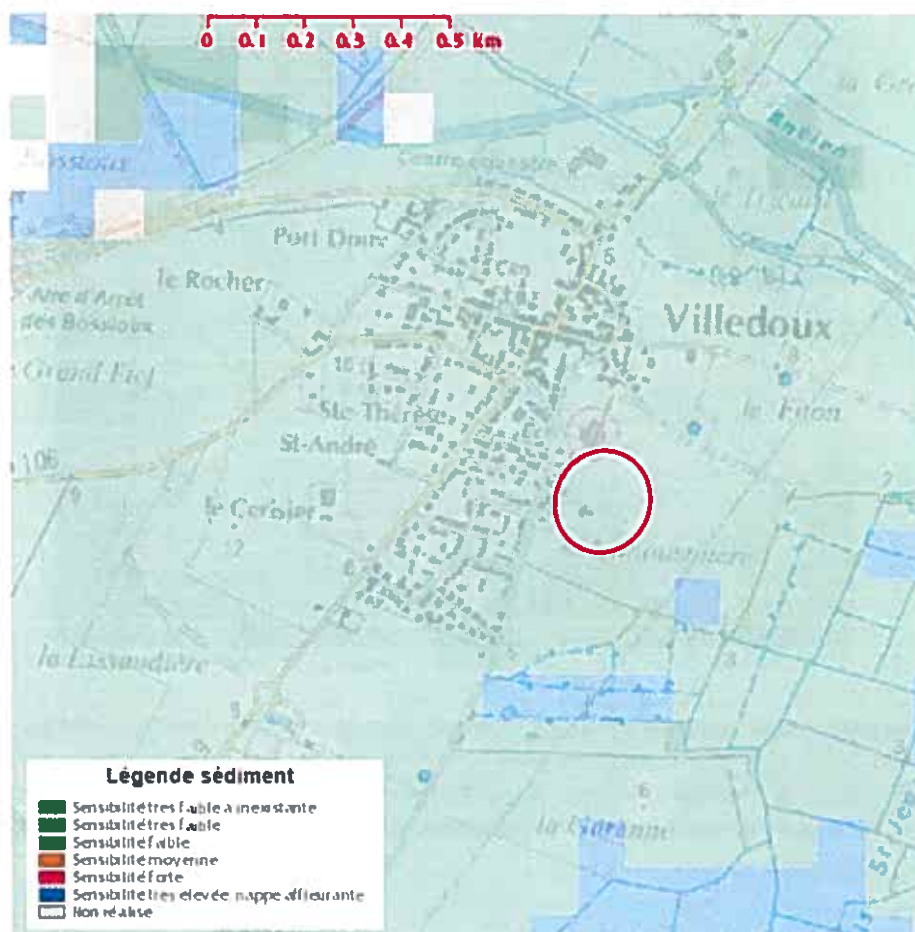
Géologie

Le site se situe sur des sols datant du Jurassique supérieur (Kimméridgien supérieur). Il s'agit principalement de calcaire argileux et de marnes.

Hydrogéologie

Le site appartient au domaine aquifère référencée 112a1 "Aunis / Sequanien et Rauracien" dans la banque de données du sous-sol BRGM. Il s'agit d'un aquifère à parties libres et captives. D'une superficie de 1 128 km², cette aquifère très vulnérable est utilisé pour l'irrigation et l'alimentation en eau potable (AEP). Toutefois, le site n'est situé dans aucune zone de captage destiné à l'Alimentation en Eau Potable, ni périmètre de protection.

Enfin, le secteur n'est pas concerné par des risques de remontée de nappe (cf extrait de carte BRGM ci-dessous) :



Source : BRGM

Topographie

D'un point de vue topographique, le site présente une déclivité du Nord-Ouest vers le Sud-Est, c'est-à-dire en direction des marais Saint-Jean.

Hydrologie

Aucun cours d'eau pérenne ne concerne directement le site.

Néanmoins, d'après la topographie du secteur, les eaux de ruissellements s'écoulent en direction des fossés qui composent les marais existants à l'Est. Ces fossés se jettent ensuite dans l'ancien canal Antichar, puis dans le Canal de Marans.

L'ancien Canal Antichar se situe entre Saint Ouen d'Aunis et Esnandes. Il est en relation étroite avec les nombreux canaux qui composent le marais.

Aucune donnée qualitative n'est disponible sur le canal de Marans, ni sur le canal anti-char, d'après l'agence de l'eau Loire Bretagne et le SDAGE Loire-Bretagne.

Zones humides

Les zones humides présentes sur le territoire communal de Villedoux sont présentées sur la carte ci-dessous :



Source : <http://www.geosource.reseau-zones-humides.org>

La donnée géographique multipartenariale «zones humides» mentionnée ci-dessus présente un inventaire (non exhaustif) des zones humides (ou potentiellement humides dans certains cas) sur l'ensemble des bassins hydrographiques Adour-Garonne, Loire-Bretagne, Seine-Normandie, Artois-Picardie et Rhin-Meuse, au cas par cas, sur d'autres parties du territoire selon la disponibilité des données et la volonté des acteurs.

Le site n'est concerné par aucune zone humide.

Toutefois, il conviendra que l'entreprise géotechnique qui interviendra sur site pour la réalisation des sondages prévienne l'aménageur en cas de constatations de traces d'hydromorphie dans les sols.

✓ Milieu Biologique

Le site n'appartient à aucune zone naturelle remarquable référencée par la DREAL Poitou-Charentes. La ZNIEFF de type 1 « Marais de la Godinerie » et la ZNIEFF de type 2 « Marais Poitevin » se situent à environ 150 m. Il en est de même pour la zone Natura 2000 « directive Habitats Faune / Flore » (Zone Spéciale de Conservation), et directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale).

ZNIEFF de type 1



ZNIEFF de type 2



Natura 2000 « directive Habitats »



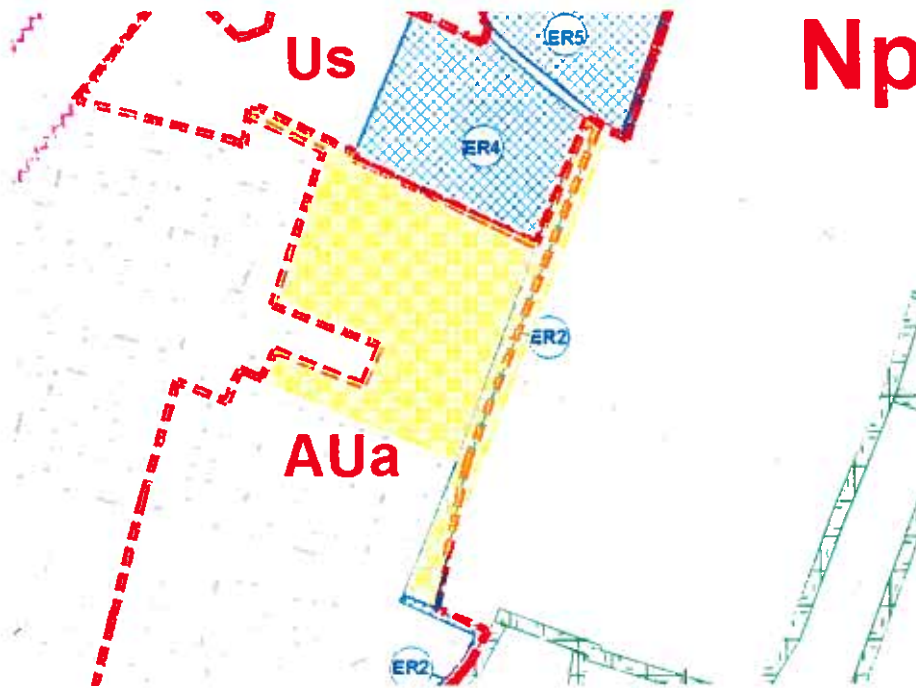
Natura 2000 « directive Oiseaux »



✓ Urbanisme

Ce secteur se situe à l'Est du Bourg, en limite de la zone à urbaniser (Aua au Sud), urbaine (U à l'Ouest et Us au Nord), et naturelle (Np à l'Est) ; la zone AUa au Sud étant à ce jour construite.

Le projet de révision allégée actuellement arrêté a pour but de proposer le plan de zonage suivant :



Le projet de règlement de la zone AUa en cours d'approbation est disponible en annexe 1 du présent document.

La révision allégée a également pour objet la modification des emplacements réservés 2 et 4.

Les modifications projetées sont les suivantes :

- La superficie de l'emplacement réservé n°2 a été adaptée et, afin de permettre la réalisation d'un cheminement piéton et d'une voirie (destination de cet emplacement réservé), la largeur est passée de 5m à 8m. De plus, un décalage de cet emplacement réservé au niveau de la jonction avec le lotissement existant « La Limousinière », permettra d'axer la voirie et le cheminement piéton prévus dans l'emplacement réservé n°2 avec la voirie existante.
- La superficie de l'emplacement réservé n°4 a également été adaptée afin de correspondre à la nouvelle limite entre la zone Aua et la zone Us au Nord. De plus, les 2 habitations existantes (parcelles AB n°270 et 271) ont été « sorties » de cet emplacement réservé. Enfin, la destination de cet emplacement réservé devient « équipements publics » à la place de « salle polyvalente ».

✓ Réseaux

Les réseaux existants à proximité du site sont les suivants :

Numéro de CERFA	Société
1	SAUR SUD OUEST
2	SDEER ÉCLAIRAGE PUBLIC, gestion DT-DICT par DICT.fr
3	RTE GMR POITOU CHARENTES
4	ORANGE P0 UI LPC
5	ILIAD
6	ENEDIS-DRPCH-POITOU-CHARENTES

Les DT (réalisées début janvier 2019) sont présentées en annexe 2 du présent document.

III. OBJECTIFS GENERAUX DE LA CONSULTATION

1. Contexte

Le présent document détermine les modalités de la consultation ayant pour objet la cession d'un tènement foncier d'environ 2,95 ha, appartenant en grande majorité à des propriétaires privés, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement pour la création de terrains à bâtir, sur le site « Champs du Bois », à Villedoux.

2. Modalités de la consultation

La consultation porte sur la qualité du projet, selon les critères développés ci-après, et sur le montant des charges foncières proposé.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Le projet d'aménagement devra en toute hypothèse respecter l'intégralité de la législation applicable et la responsabilité de la commune ne pourra pas être engagée au regard d'éléments fixés au présent cahier des charges.

Aucun contact direct ne devra être pris entre l'aménageur et les propriétaires vendeurs. Les demandes devront transiter systématiquement par la Mairie de Villedoux.

L'opérateur retenu à l'issue de la consultation signera une promesse de vente multipartite avec les différents propriétaires et la Commune de Villedoux, sous réserve des conditions suspensives d'usage.

Une fois celles-ci levées, il deviendra propriétaire du terrain par acte authentique, sous la réserve des clauses pénales et résolutoires quant à la réalisation de l'opération selon les éléments apportés lors de la présente consultation.

L'opérateur retenu devra montrer sa capacité à mener à bien les phases de projet suivantes :

- Acquérir l'emprise foncière auprès des différents propriétaires,
- Procéder à toutes les études nécessaires à l'élaboration et à la réalisation du projet,
- Présenter le projet à la commune de Villedoux, et services concernés, ainsi qu'aux propriétaires des terrains,
- Prendre en compte les contraintes architecturales et environnementales,
- Rédiger les demandes et obtenir toutes les autorisations administratives et réglementaires,
- Aménager le site en apportant un soin particulier aux espaces communs, au traitement des interfaces avec les espaces bâtis et naturels autour du site,
- Réaliser tous les équipements nécessaires à l'opération et conformément aux prescriptions des différents concessionnaires et gestionnaires des services publics,
- Assurer la coordination et la gestion opérationnelle et financière de l'ensemble du projet,
- Assurer en tout temps une information complète auprès de la commune de Villedoux et des propriétaires vendeurs sur le déroulement de l'opération,
- Assurer la commercialisation des terrains à bâtir,
- Constituer et gérer l'ASL nécessaire à la gestion des équipements communs le temps que ceux-ci soient rétrocédés à la Collectivité, et s'assurer de la bonne réalisation de l'ensemble des espaces communs pour que la rétrocession puisse être réalisée.

IV. DESCRIPTION DU PROJET

Les critères mentionnés dans ce paragraphe sont obligatoires. Ainsi, le non-respect d'un de ces critères entrainera l'élimination d'office du candidat.

1. Programmation

La volonté est de créer un quartier d'habitations avec une approche environnementale.

Il sera attendu une certaine mixité de terrains à bâtir (en terme de superficie), et ce dans le but de faire valoir une mixité intergénérationnelle sur ce secteur, avec des espaces communs de qualité dont la définition et la fonctionnalité seront clairement définies.

L'objectif est de tendre vers une densité brute de 23 logements /ha afin d'être en concordance avec le PLUI en cours d'élaboration, soit un minimum de 65 logements.

Si nous considérons un pourcentage d'espaces communs d'environ 30%, les terrains à bâtir auront une superficie moyenne de 310 m².

La création sur ce site d'un nouveau quartier d'habitations sera aussi l'occasion de créer un lien urbain entre deux secteurs urbanisés de la commune, l'un ayant une fonction purement résidentielle (au Sud et à l'Ouest), et l'autre offrant tous les équipements et services de proximité, nécessaires aux habitants, en recentrant le développement de la commune autour de ses lieux de vie et de loisirs.

L'aménageur prévoira, sur certains secteurs stratégiques, des îlots qui pourront être subdivisés, avec des formes architecturales différentes des constructions individuelles dites « classiques » tout en respectant les contraintes environnementales de l'ensemble du quartier d'habitations.

2. Stratégie financière

Les prix de vente des terrains à bâtir devront se situer dans le prix du marché, c'est-à-dire entre 145 et 180 € TTC/m².

Le prix du terrain au mètre carré sera proportionnel à la superficie de la façon suivante :

- Lot < 310 m² : prix compris entre 145 et 165 € TTC/m², et ce afin de faciliter l'accèsion à la propriété des ménages à revenus modestes,
- Lot > 310 m² : prix compris entre 160 et 180 € TTC/m².

En plus de cette politique, l'aménageur précisera les autres mécanismes envisagés afin de faciliter l'accèsion pour les ménages à revenus modestes.

L'aménageur devra intégrer dans son calcul financier la réalisation d'un lot en « Obligation De Faire », de 300 à 350 m², sur la propriété de M. Montagne Gérard (parcelle AB 94). Pour ce lot en ODF, l'aménageur précisera sa superficie et son orientation principale (Nord, Sud, Est ou Ouest).

3. Organisation urbaine

Aucune Orientation d'Aménagement ne concerne ce secteur. L'intégralité du projet devra respecter l'ensemble des dispositions d'urbanisme applicables, à savoir :

Environnement

- Traitement qualitatif et écologique des aménagements,
- Gestion alternative des eaux pluviales issues des espaces communs (noues à pente faibles et plantées, tranchées drainantes,...) en tenant compte de la topographie du terrain,
- Travail sur l'orientation des parcelles,
- Minimisation des surfaces imperméables et/ou proposition de matériaux perméables,
- Mise en place d'une cuve enterrée avec pompe sur chacune des parcelles pour le stockage des eaux pluviales de toitures, et permettre ainsi une réutilisation de ces eaux (arrosage, nettoyage des extérieurs,...),
- Réalisation d'espaces communs qualitatifs et novateurs en matière d'aménagement, et dont la définition et la fonctionnalité seront clairement définies (placette, zone de rencontres, verger public, jardins partagés, aire de jeux, ...),
- Choix de végétaux d'essences locales, adaptées au site et à faible entretien ultérieur, avec la plantation de plantes mellifères dans les haies et espaces verts communs,
- Mise en place de clôtures végétalisées afin de favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère du quartier d'habitations,
- Mise en place de candélabres avec LED et horloge astronomique,
- Rédaction d'un règlement de quartier d'habitations avec une partie détaillant un volet énergétique développé pour les bâtiments (Label Effinergie+ ou RT 2012 -20 %).

Paysage

- Travail en finesse sur la transition paysagère entre les zones déjà urbanisées (au Nord, à l'Ouest et au Sud), et la zone Naturelle à l'Est (haies bocagères, percée(s) visuelle(s) sur les marais, cheminements piétons et cycles,...), prévoir une « zone tampon ».
- Prise en compte de la proximité avec les propriétés voisines existantes (à l'Ouest et au Sud),
- Définition des hauteurs de constructions maximales (RDC ou R+1) selon les parcelles et les possibles vis-à-vis avec les propriétés riveraines du site.
- Mise en place de muret technique intégrant les coffrets et la boîte aux lettres. La typologie de ces murets sera judicieusement choisie afin de correspondre à l'ambiance donnée à ce futur quartier d'habitation.

Organisation des déplacements / stationnement

- Réflexion sur un sens unique de circulation avec une entrée par le Nord-Ouest (rue du Marais Guyot) et une sortie au Sud-est (rue des Saulniers),
- Réalisation d'un secteur en zone 30,
- Création de 2 places de stationnement privées et ouvertes sur chacun des terrains à bâtir,
- Création sur les espaces communs de 0,5 place de stationnement par lot pour les visiteurs,
- Réalisation de places de stationnement pour les visiteurs par poches, peu visible depuis les voies et espaces communs, de préférence en cœur d'îlots. Ces poches de stationnement seront végétalisées (arbres de hautes tiges, haies ornementales,...)
- Mise en place de nombreuses liaisons douces (pédestres + cyclistes), en lien avec l'urbanisation existante au Sud, la Plaine de jeux au Nord, la Rue du Marais Guyot à l'Ouest, et la Rue des loges au Nord-est. Ces liaisons douces devront intégrer des luminaires encastrés dans le sol, à intervalles réguliers afin d'éviter tout problème de sécurité. Une hiérarchisation de la circulation sera mise en exergue et la notion de réversibilité sera anticipée.

V. MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE

1. Conditions de cession

A l'issue de la présente consultation, et dans l'hypothèse où celle-ci serait fructueuse, les propriétaires vendeurs, la Mairie de Villedoux, et le candidat retenu procéderont à la signature d'une promesse de vente multipartite dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la décision municipale.

Au titre de la promesse, l'opérateur s'engagera à informer de manière régulière la Commune de Villedoux et les propriétaires vendeurs sur l'avancement de son projet (date de dépôt notamment du Permis d'Aménager) et la réalisation des conditions suspensives (notamment planning prévisionnel, documents financiers, présentation d'un rapport d'avancement annuel de l'opération).

Il s'engagera aussi à assurer une communication adéquate comprenant notamment des réunions de présentation aux riverains et habitants de VILLEDoux (à minima une réunion de concertation préalablement au dépôt du Permis d'Aménager). Ces procédures de communication feront l'objet d'une définition en commun.

Il s'engagera enfin sur la base d'un programme précisément défini : esquisse d'aménagement, nombre de terrains à bâtir et prix de sortie, conditions de desserte de ces terrains, caractéristiques des espaces communs, dont les éléments seront intégrés ou annexés à la promesse de vente.

La promesse intégrera les conditions suspensives principales suivantes :

En faveur des propriétaires vendeurs, à compter de la réception du courrier de sélection à l'issue de la consultation :

- Transmission du contrat de maîtrise d'œuvre aux vendeurs dans un délai de 2 (deux) mois, permettant aux vendeurs de disposer de la garantie de réalisation du projet de la présente consultation.
- Dépôt par l'acquéreur d'une demande d'autorisation d'urbanisme visant la réalisation de l'opération dans un délai maximum de 6 (six) mois.
- Dépôt par l'acquéreur de la demande de financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

En faveur de l'acquéreur (candidat retenu) :

- Classement de l'ensemble du bien vendu en zone à aménager au PLU.
- Obtention d'une autorisation d'urbanisme définitive.
- Obtention des financements nécessaires à la réalisation de l'opération.

En conséquence de ces conditions suspensives, l'acquéreur versera lors de la conclusion de la promesse un dépôt de garantie de 10 % du prix de cession du foncier.

La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de 18 (dix-huit) mois à compter de la signature de la promesse de vente. Cet acte reprendra les engagements prévus dans la promesse de vente, notamment ceux relatifs au programme.

Il prévoira les clauses pénales suivantes :

- En cas d'abandon ou de modification substantielle du projet du fait du cessionnaire, une pénalité de 10 % du prix de cession sera appliquée.
- En cas de non-démarrage du projet un an après la cession du foncier, une clause résolutoire sera appliquée (désengagement du bénéficiaire et paiement de la pénalité de 10 % du prix de cession).

2. Prix de vente

Les immeubles seront cédés au futur lauréat au montant de la charge foncière proposée par le candidat retenu.

VI. PRESENTATION DES OFFRES

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Il est rappelé que le signataire d'une offre doit être habilité à engager le candidat. Chaque candidat ne pourra remettre pour la présente consultation qu'une seule offre en qualité de candidat individuel.

1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est constitué par :

- Le présent cahier des charges valant règlement de consultation
- Règlement de la zone AUa (cf annexe 1)
- Les réponses des DT (cf annexe 2)

2. Composition de l'offre à remettre par les candidats

Les candidats devront remettre leur offre à la date indiquée sur la page de garde en un exemplaire papier, et un exemplaire en format numérique.

La réponse devra contenir deux enveloppes :

1 – Dossier administratif

Ce dossier comportera les éléments suivants :

- La lettre de candidature et d'habilitation du mandataire : elle doit être signée par tous les membres en cas de groupement. Seule la lettre de candidature est signée par le candidat ;
- Certificats de qualification professionnelle des membres du groupement ;
- Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les travaux ou opérations d'aménagement et de constructions similaires, réalisés au cours des trois dernières années ;
- Si le candidat est en redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés à joindre.

2 – Dossier offre

L'aménageur doit impérativement associer les compétences :

- d'un architecte DPLG (VISA des PC déposés au minima et en concertation avec la Mairie)
- d'un paysagiste-concepteur,
- d'un cabinet de Géomètre-Expert et bureau d'étude en aménagement urbain, précision faite de ce que l'aménagement de la commune ces dernières années a été confié à SITEA CONSEIL, cabinet auprès duquel il conviendra de se rapprocher en amont, en toute hypothèse, dans un souci de cohérence.

Le candidat devra fournir :

- **Une esquisse d'aménagement**, conformément au paragraphe IV (pages 13 et 14) tenant compte des prescriptions mentionnées, et la rémunération de l'équipe pour sa réalisation devra être justifiée ainsi qu'une **note de synthèse** sur 4 (quatre) pages A3 présentant :
 - Le rôle de chaque intervenant de l'équipe, l'approche du programme et le parti-pris urbain,
 - Le mode de commercialisation envisagé
 - Un calendrier prévisionnel détaillé (avant-projet, projet, DCE, travaux,...)
 - Une note présentant l'économie du projet : détail des charges foncières, des prix de vente en sortie des terrains (fourchette), le bilan financier type, les mécanismes proposés par l'aménageur pour faciliter l'accession à la propriété pour certains TAB (Terrains à Bâtir).
 - Une liste présentant au moins 3 opérations correspondant à la taille et à l'objet du présent appel à projet, en précisant la localisation, la nature de l'opération et les enjeux financiers
- **L'engagement sur l'offre d'achat du foncier** (proposition financière) et lots en dation (nombre et typologie des lots (superficie, exposition,...))

VII. EXAMEN DES OFFRES ET CHOIX DE L'OPERATEUR

Les candidats seront présélectionnés sur la cohérence du dossier de candidature :

- Qualité de l'équipe (dossier administratif) et références mises en avant : 30%
- Qualité de l'esquisse d'aménagement et de la note de synthèse (hors points précédents) : 40 %
- Offre financière et calendrier prévisionnel : 30 %

La Mairie de Villedoux se réserve le droit d'organiser des auditions en tant que de besoin.

Les aménageurs pourront adapter leur offre en fonction des discussions opérées autant de fois que nécessaire.

Le choix d'un aménageur, s'il est réalisé, se fera par le biais d'un courrier après décision de la Commune conjointement avec les propriétaires vendeurs.

Les propositions n'engageront pas la Commune de Villedoux et les propriétaires vendeurs à signer une promesse de vente ou un acte authentique dès lors qu'ils estimeront que les propositions reçues ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit, et ce sans avoir à en justifier.

VIII. CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISE DES OFFRES

Les offres seront remises en format numérique et papier à :

Mairie de Villedoux
4, rue de la Mairie
17 230 Villedoux
urbanisme@villedoux.fr

avant la date indiquée sur la page de garde.

Les offres devront être envoyées par courrier ou remises contre récépissé au secrétariat en main propre.

Les candidats pourront obtenir auprès de la Mairie toutes précisions complémentaires sur la consultation : Monsieur Vendittozzi, Maire de Villedoux – urbanisme@villedoux.fr – 05 46 68 50 88

Pour rappel, aucun contact direct ne devra être établi entre l'aménageur et les propriétaires vendeurs.

IX. ANNEXES

Annexe 1 : Règlement de la zone AUa

Annexe 2 : Réponses DT