



Commune de Ventabren

---

**Zone d'activités « Château-Blanc »  
Ventabren -13122**

**Appel à projet investisseurs / promoteurs / concepteurs  
Cession de foncier communal**

---

**CAHIER DES CHARGES  
VALANT REGLEMENT DE CONSULTATION**

Date de remise des offres :  
22 mai 2018 – 16 heures

# SOMMAIRE

PARTIE 1 - PRESENTATION DE LA PROCEDURE .....	3
• Objet .....	3
• Procédure.....	3
• Contenu et obtention du dossier de candidature.....	4
PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET.....	5
• Localisation du site.....	5
• Présentation de l'opération et du contexte général.....	6
• Contexte, problématique et enjeux de l'opération.....	6
• Historique du projet.....	6
• Présentation en photos du site dans son environnement urbain.....	7
• Contraintes réglementaires et foncières .....	10
• Environnement Juridique en vigueur.....	11
• Les objectifs de développement fixés par la commune.....	13
• Caractéristiques et objectifs du projet.....	14
Parti d'aménagement global (novembre 2016) .....	14
Le secteur Nord, objet de la présente consultation .....	14
LOT 1 et LOT 1 bis.....	17
LOT 2.....	18
LOT 3.....	19
PARTIE 3 - Modalités de l'appel à projet .....	20

## PARTIE 1 - PRESENTATION DE LA PROCEDURE

### • **Objet**

La commune de Ventabren est propriétaire d'un tènement foncier situé au lieudit « Zone d'Activités de Château Blanc ».

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 11 décembre 2017.

L'objectif de la présente consultation est de céder ce foncier en un ou plusieurs lots afin d'y réaliser des bâtiments à vocation économique (hors commerces).

### • **Procédure**

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges.

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Les candidats ne pourront remettre en cause la responsabilité de la commune de Ventabren en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du présent cahier des charges.

La présente consultation est passée dans le cadre d'un processus se déroulant selon les conditions précisées dans le présent cahier des charges.

Ce bien est dans le domaine privé de la commune. De ce fait, la présente consultation n'est pas régie par la loi MOP n°85-704 du 12 juillet 1985, ni par le décret n°93-1268 du 29 novembre 1993 modifié par l'arrêté du 21 décembre modifié.

La consultation a pour objet la cession d'un foncier communal d'une superficie de **47 226 m<sup>2</sup>**, au lieudit « **Château Blanc** » commune de **Ventabren** (13122).

Ce foncier communal fait ainsi l'objet d'une cession qui pourra être :

- 1) Totale (3 lots)
- 2) Partielle (1 ou 2 lots)

Les candidats peuvent ainsi se positionner sur l'achat d'un ou plusieurs lots, et devront justifier dans la phase CANDIDATURE de l'intérêt de ce choix.

La commune analysera les candidatures au regard de la cohérence de la proposition.

Les candidats remettent leur offre, contenant les pièces définies dans le présent cahier des charges.

- La procédure est organisée par voie de consultation.
- Le retrait des dossiers de consultation se fait par voie dématérialisée.
- La réception des candidatures est fixée au plus tard au **22 mai 2018 à 16 h**.

Dans la 1<sup>ère</sup> phase « CANDIDATURE », à l'issue de la réception des dossiers de réponse, un comité technique mis en place par la commune analysera les dossiers.

A l'issue de la 1<sup>ère</sup> phase, 3 candidats au maximum seront sélectionnés par lot ou par groupement de lots pour participer à la 2<sup>ème</sup> phase « OFFRE ».

A l'issue de l'analyse des offres, la commune de Ventabren sélectionnera le ou les candidat(s) retenu(s) pour lui céder chacun des lots ou en groupement de lots, pour y réaliser des opérations d'aménagement et de construction à vocation économique.

- **Contenu et obtention du dossier de candidature**

Le dossier de consultation est disponible sur le site [www.ventabren.fr/vie-municipale/publications-reglementaires](http://www.ventabren.fr/vie-municipale/publications-reglementaires)

Aucun dossier ne sera adressé par courrier ou par télécopie.

La consultation est organisée par :

- **Commune de Ventabren**, 17 Grand Rue, 13122 Ventabren Tél. 04 42 28 90 55
- **Contact** : Jean-François DEMEILLERS - Directeur du Service Urbanisme - 13122 - Ventabren  
04.42.28.90.55 - [jf.demeillers@mairie-ventabren.fr](mailto:jf.demeillers@mairie-ventabren.fr)

## PARTIE 2 - PRESENTATION DU SITE ET DU PROJET

Les candidats doivent répondre aux objectifs définis dans le présent document pour la remise de leur offre.

Le site est présenté de façon détaillée dans les points suivants du présent cahier des charges (caractéristiques juridiques, paysagères, techniques).

### • Localisation du site

La commune de Ventabren se situe à l'ouest d'Aix en Provence dans le département des Bouches-du-Rhône (13122).

*Localisation de la commune – Source Googlemap*

Actuellement, la commune ne possède pas de zone d'activités : elle ne peut pas répondre aux demandes des entreprises qui souhaitent s'implanter sur la commune.

Elle a donc décidé de créer une zone économique dédiée, à l'Est de son territoire, proche des axes de communication : la zone de « Château-Blanc ».

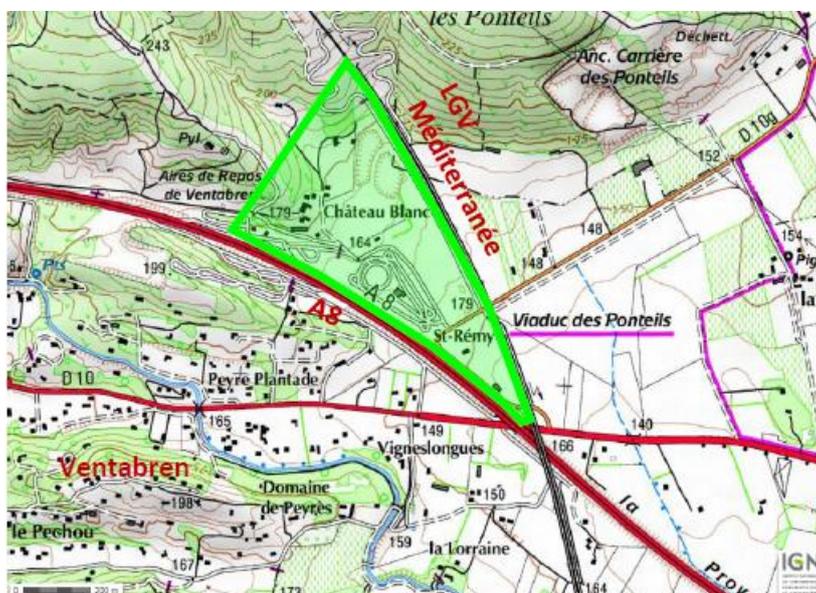
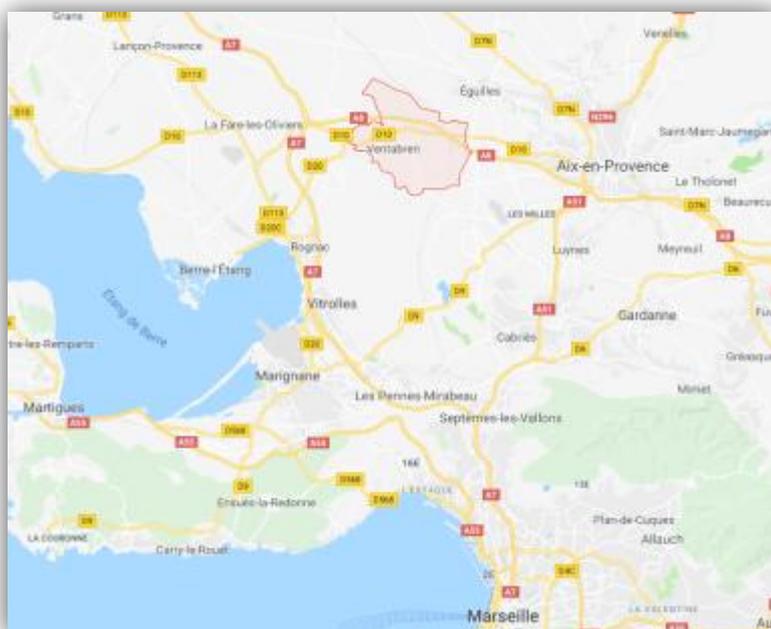
La ZAE Château-Blanc représente un tènement total de **13 ha environ**.

Déjà prévue sur le précédent PLU, elle a été identifiée au SCoT du Pays d'Aix comme un pôle économique relais.

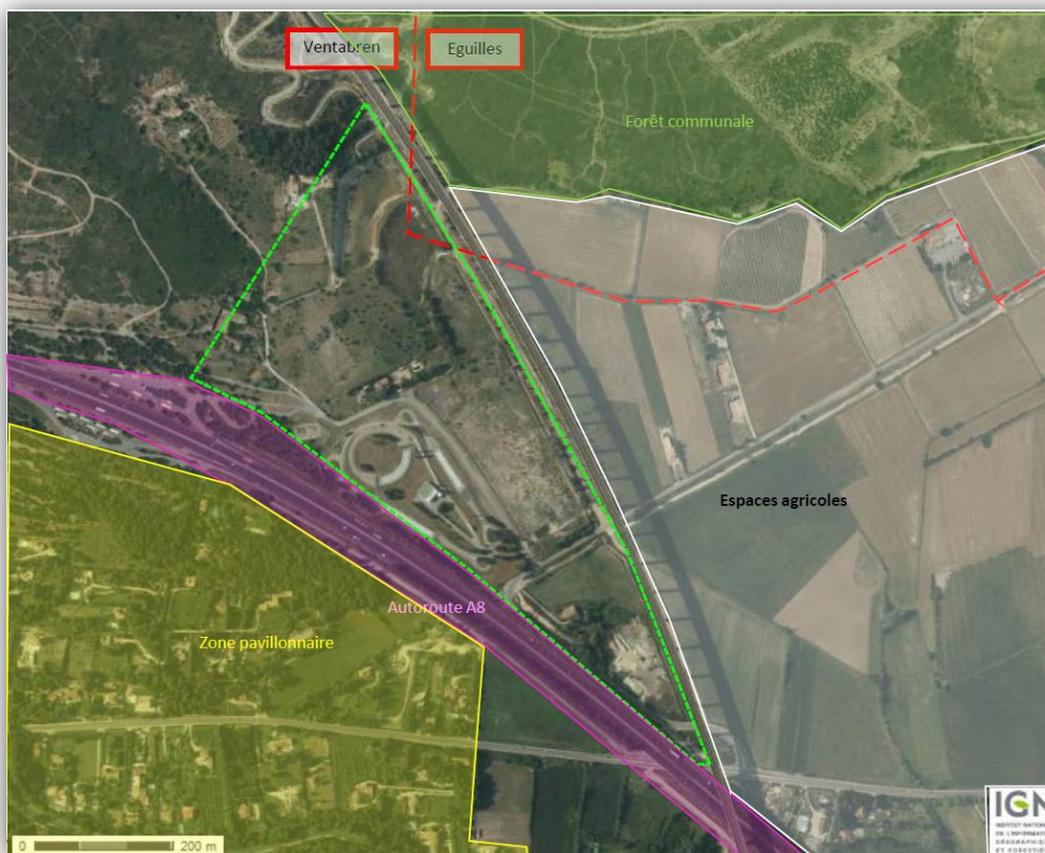
Le nouveau PLU approuvé le 11 décembre 2018 conforte la volonté communale de créer un espace d'accueil pour des activités économiques (non commerciales)

Les tènements sont délimités par les infrastructures suivantes :

- Voie ferrée SNCF au nord et à l'est ;
- Au sud, par la RD10 ;
- A l'ouest, par l'aire de repos de Ventabren – Autoroute A8 La Provençale.



- **Présentation de l'opération et du contexte général**



- **Contexte, problématique et enjeux de l'opération**

L'opération intègre un périmètre global de 13 ha environ, **avec une surface cessible estimée autour de 5,5 ha.**

**La commune a souhaité engager des études préalables à la fois pour définir le besoin, prévoir une programmation adaptée, et poser les bases d'un projet de qualité, inséré dans son contexte urbain et environnemental.**

**Ces études se sont déroulées entre 2014 et 2017.**

- **Historique du projet**

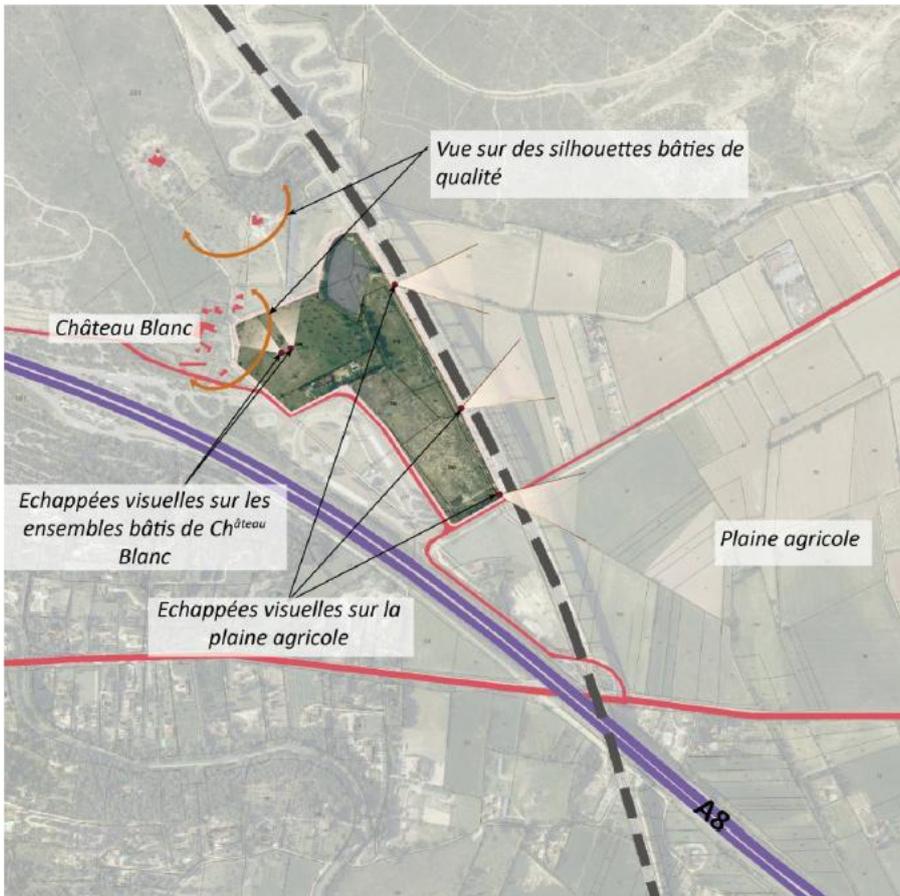
Une étude préliminaire de positionnement économique a été établie en avril 2014 par le groupement d'études et assistance au Maître d'Ouvrage PMConsultant – SITETUDES.

Le site a fait ensuite l'objet de **plusieurs études successives** :

- Etude environnementale (2014-2016) – bureau d'études ENDEMYS
- Etudes techniques (VRD) – 2014-2015
- Relevés topographiques (2014)
- Marché de maîtrise d'œuvre (dès 2015) incluant des phases de projet, de montage de cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères – groupement Agence Robin&Carbonneau (mandataire) - Montpellier (34) / AMEVIA Ingénierie- Alès (30) / EBEN environnement - Alès (30) / CT eau-environnement (30)

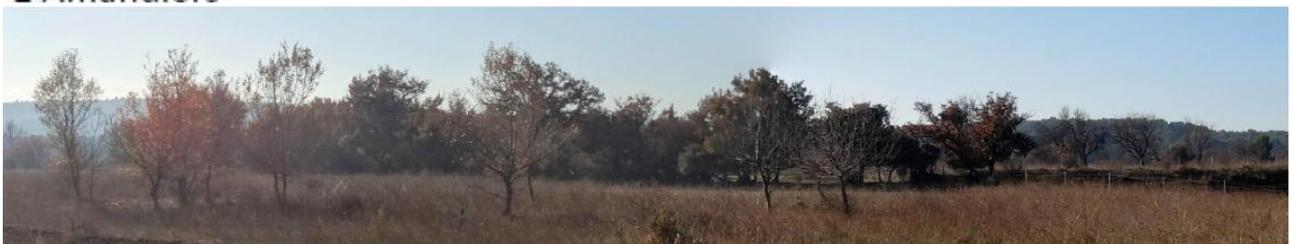
Depuis plusieurs années, la commune mène en parallèle une politique d'acquisitions foncières, ayant permis à ce jour de maîtriser toutes les parcelles du secteur de projet n°1.

- Présentation en photos du site dans son environnement urbain





**1** Amandiers



**2**- Limite de propriété souligné par un bel alignement de chênes blancs et verts



**3**- Bassin de rétention colonisé par les phragmites



Vue sur la silhouette de Château Blanc



Vue sur la plaine agricole d'Eguilles



*Vue sur la ZAE depuis l'A8 – source Google Map* *Vue depuis la RD10*



*Vue depuis l'aire de repos de Ventabren*

*Vue depuis la RD10g*

- **Contraintes réglementaires et foncières**

Le projet de ZAE de Château-Blanc est composé au total de 40 parcelles.

La dureté foncière totale est relativement faible : en-dehors de l'entreprise du Centaure déjà implantée (et qui est maintenue en l'état), on trouve seulement 3 propriétaires privés.

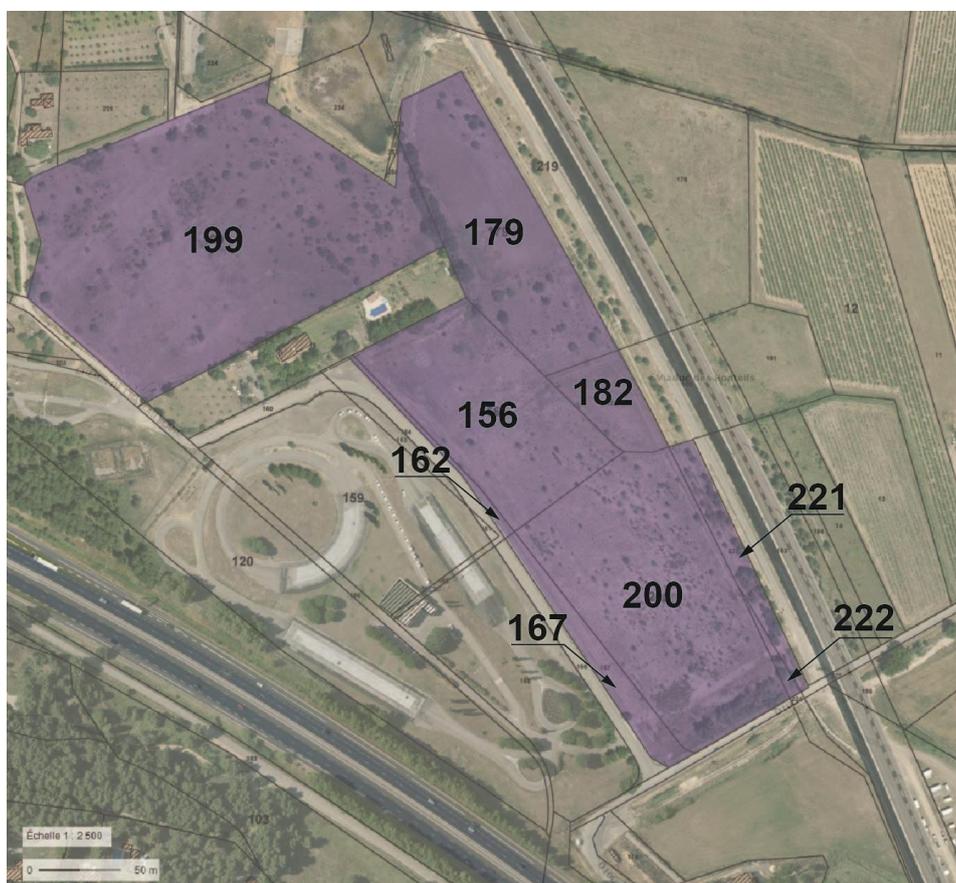
Le parcellaire mobilisable exclut ainsi ces parcelles.

Le secteur Nord (tranche n°1) est composé de 10 parcelles.

Le **foncier est détenu entièrement par la commune** : des acquisitions foncières ont eu lieu depuis 3 ans, permettant de garantir un **total portage foncier communal** sur la partie Nord du site.

Cadastre	Superficie	Propriétaire
<b>1ère tranche (m²)</b>		
AY 199	29929	Commune
BC 14	2657	ASF (acquisition en cours)
BC 156	11088	
BC 162	590	
BC 167	2438	
BC 200	16295	
BC 179	11370	
BC 182	2412	Commune acquisition le 6/12/2017
BC 221	2065	
BC 222	267	
<b>TOTAL</b>	<b>79111</b>	<b>m² - soit environ 8 ha</b>

**Planche cadastrale**

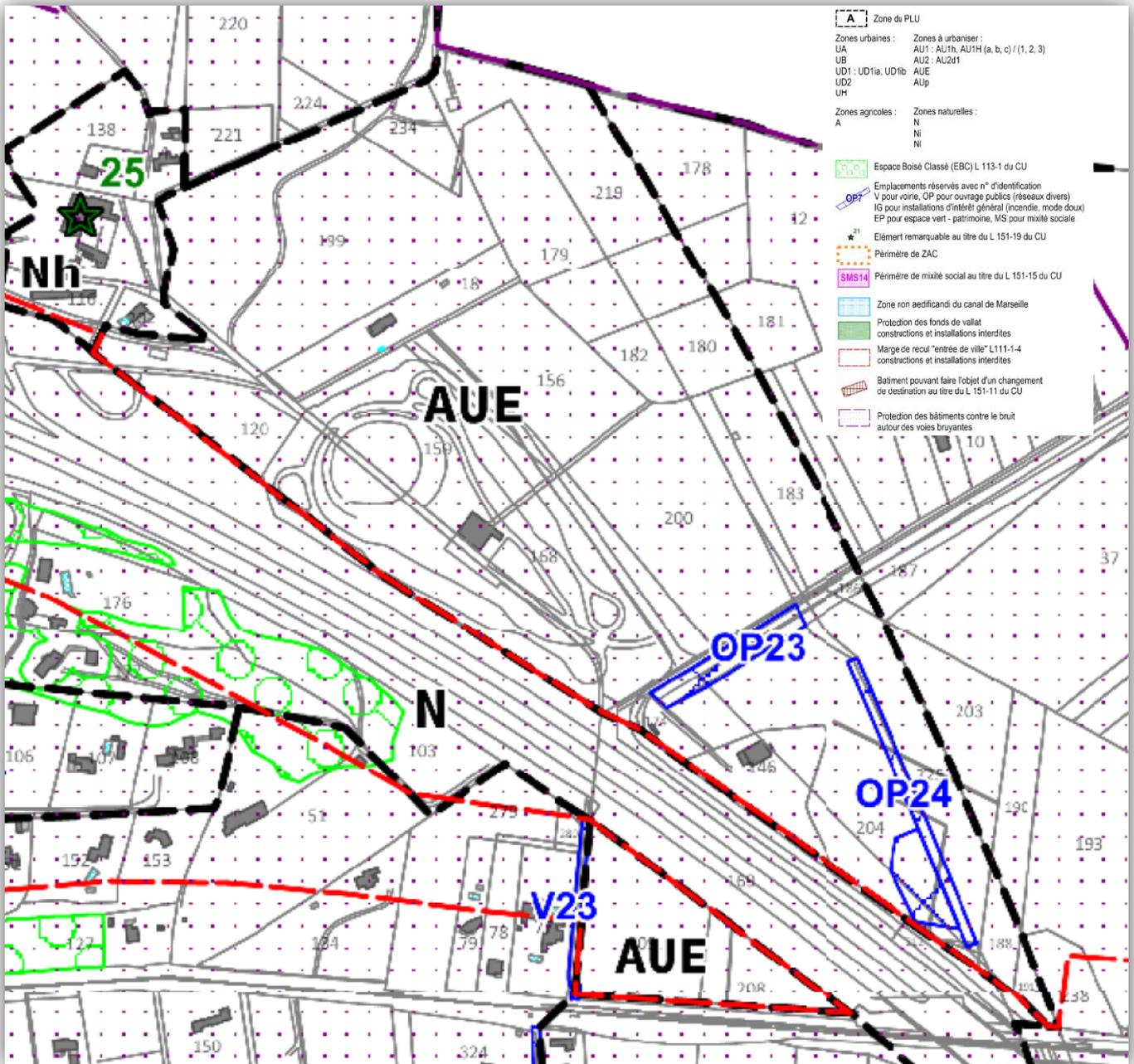


- **Environnement Juridique en vigueur**

La commune de Ventabren dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 11 Décembre 2017.

Il conforte la vocation du site, et donne des règles de constructibilité précises, basées sur le programme défini lors des phases d'études.

**Règlement graphique du PLU :**



## Règlement de la zone UE

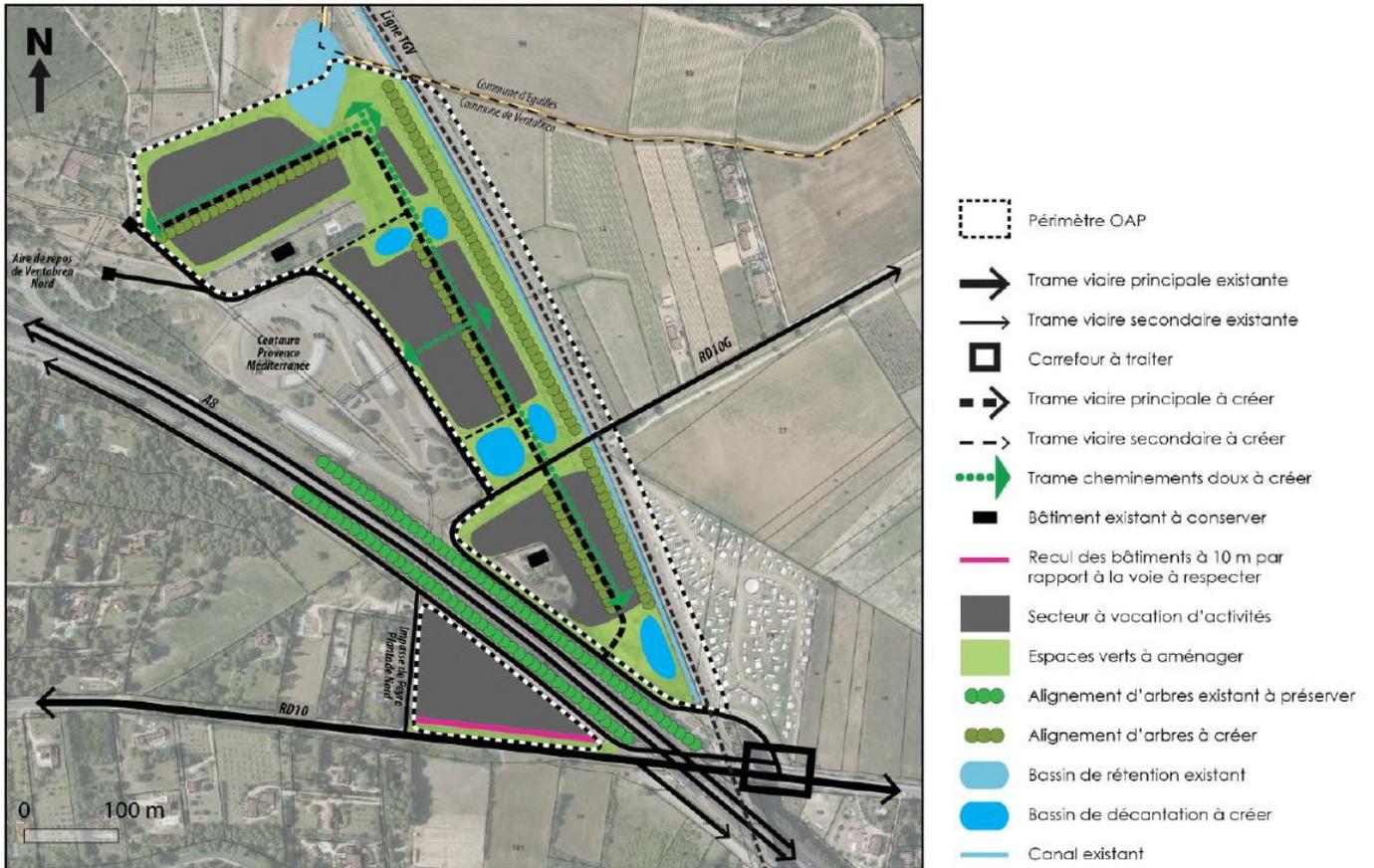
Annexé au CCTP.

## L'OAP sectorielle (Orientation d'Aménagement et de Programmation)

Annexée au CCTP.

Le schéma de principe d'aménagement de l'OAP reprend le plan masse élaboré lors des études d'avant-projet.

Il est donné en rappel ci-dessous :



- **Les objectifs de développement fixés par la commune**

**La zone d'activités doit :**

- Etre insérée au niveau paysager : à l'échelle de la zone et des parcelles, notamment sur sa frange Est pour assurer une transition entre la zone d'activités de Château Blanc, le viaduc et la plaine agricole ;
- Intégrer les problématiques des réseaux et proposer des solutions techniques, notamment pour la gestion des eaux pluviales ;
- Permettre une sécurité des véhicules et des piétons, en interne et en externe, avec une desserte viaire utilisant au mieux les chemins et voies existantes et un bouclage complet sauf au sud, ainsi qu'une réflexion sur l'entrée de zone pour sécuriser les accès nord et sud, avec une seule « porte d'entrée » ;
- Offrir un niveau de services suffisant et innovant, intégrant les notions de développement durable (signalétique, gestion des déchets, espace d'accueil avec RIS, éclairage public avec Led, transports en communs, co-voiturage, etc.), avec une gestion à prévoir en amont
- Intégrer les sujétions liées à l'inscription pour partie du site sur le périmètre Natura 2000.

**Cibles économiques prioritaires (issues de l'étude de 2014 + mise à jour 2017) :**

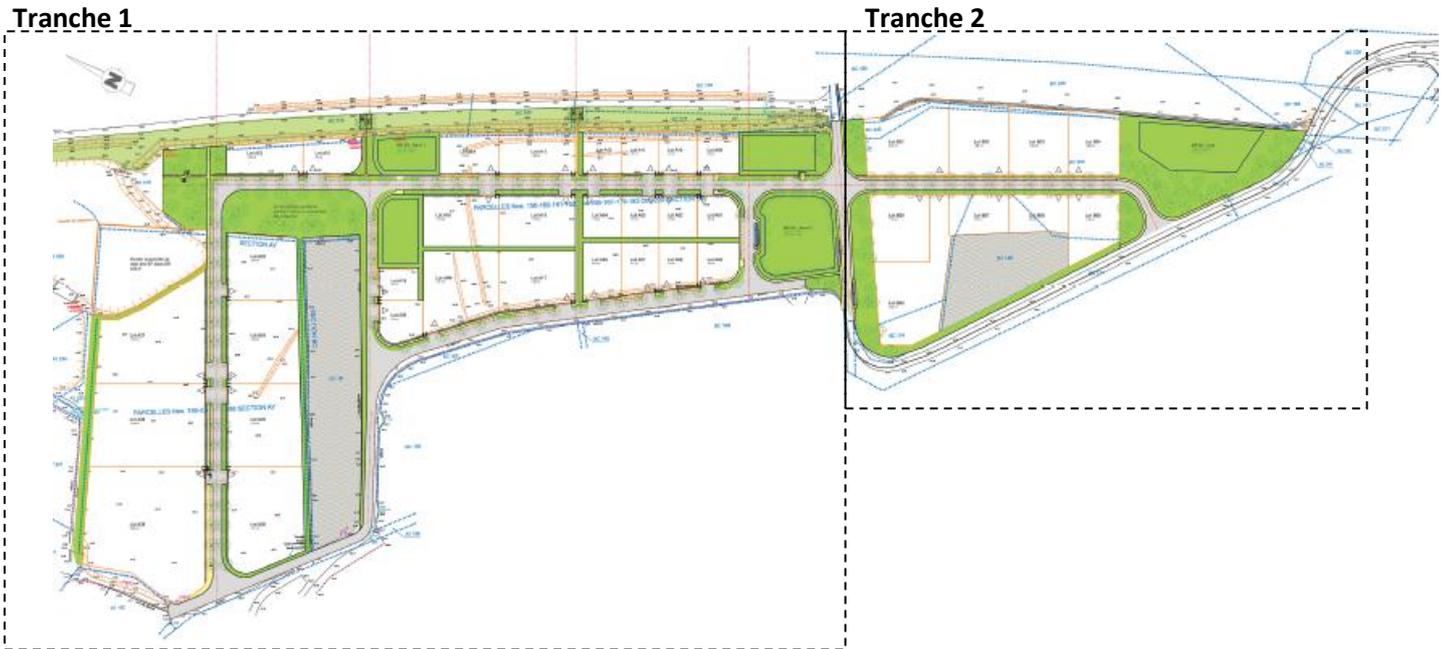
- Cibles prioritaires : petites et moyennes entreprises artisanales, du BTP, du secteur automobile, du secteur des énergies, des services aux entreprises, de petites unités industrielles non polluantes (dont agroalimentaire) ;
- Seront exclues les activités commerciales, sauf le commerce de gros ;
- La zone devra limiter le développement d'une offre tertiaire composée uniquement de bureaux ;
- La zone d'activités sera exclusivement dédiée à l'accueil d'entreprises. Le logement est interdit, sauf le logement de fonction mais avec des surfaces de plancher réduites, anticipant les risques de dérives vers de l'habitat.

**Les entreprises qui viendront s'installer devront remplir des critères tels que :**

- Assurer un traitement paysager global et à la parcelle ;
- S'inscrire dans une double démarche de quartier durable et de bâtiments durables. Le projet devra obtenir au moins le label BDM argent.
- S'inscrire dans un démarche environnementale affirmée ;
- Offrir une qualité des bâtiments en utilisant des éco-matériaux, avec des aménagements intégrant l'utilisation des énergies renouvelables ;
- Rechercher l'optimisation de la consommation énergétique des bâtiments et de leurs équipements ;
- Utiliser une palette de couleurs imposée par le cahier des charges ;
- Prévoir une bonne insertion des bâtiments, dans une recherche de conception, d'orientation et d'implantation des bâtiments selon le modèle bioclimatique ;
- Gérer les eaux pluviales pour les bâtiments ;
- Gérer le stationnement à la parcelle en prévoyant des secteurs de parkings en arrière des bâtiments, en limitant l'imperméabilisation des sols par des procédés adaptés.

- **Caractéristiques et objectifs du projet**

Parti d'aménagement global (novembre 2016)



La zone sera aménagée, dans sa totalité, en 2 tranches opérationnelles :

- Tranche 1 : partie nord – secteur de projet à court terme
- Tranche 2 : partie sud – réserve foncière à long terme

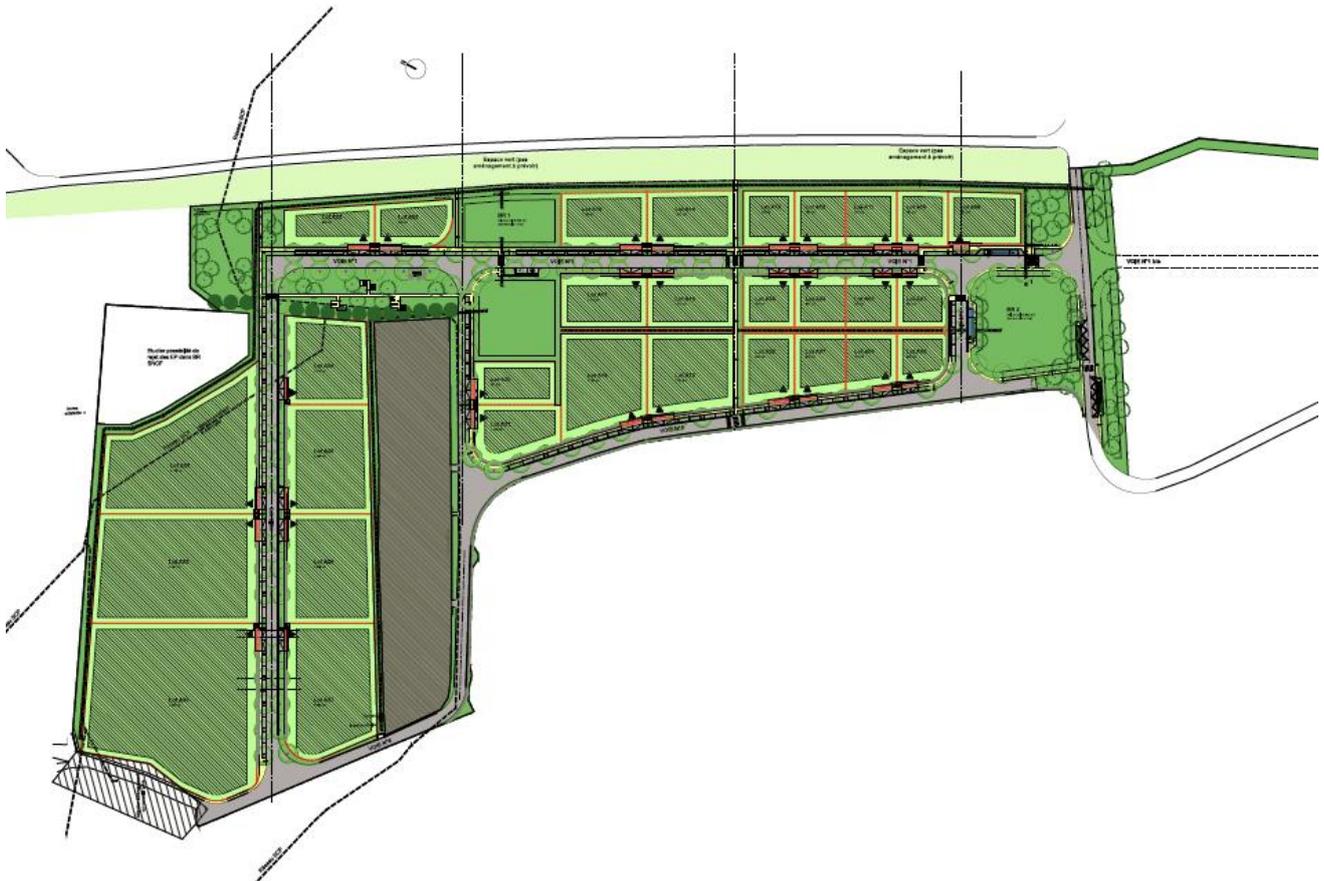
Une seule entrée / sortie est créée depuis la RD10g vers la zone nord et la zone sud, avec maintien de l'accès actuel (carrefour avec tourne-à-gauche).

### **Le secteur Nord, objet de la présente consultation**

L'aménagement du secteur Nord constituera la 1<sup>ère</sup> tranche opérationnelle, et permettra de dégager un foncier cessible suffisant pour équilibrer les investissements financiers réalisés par la commune.

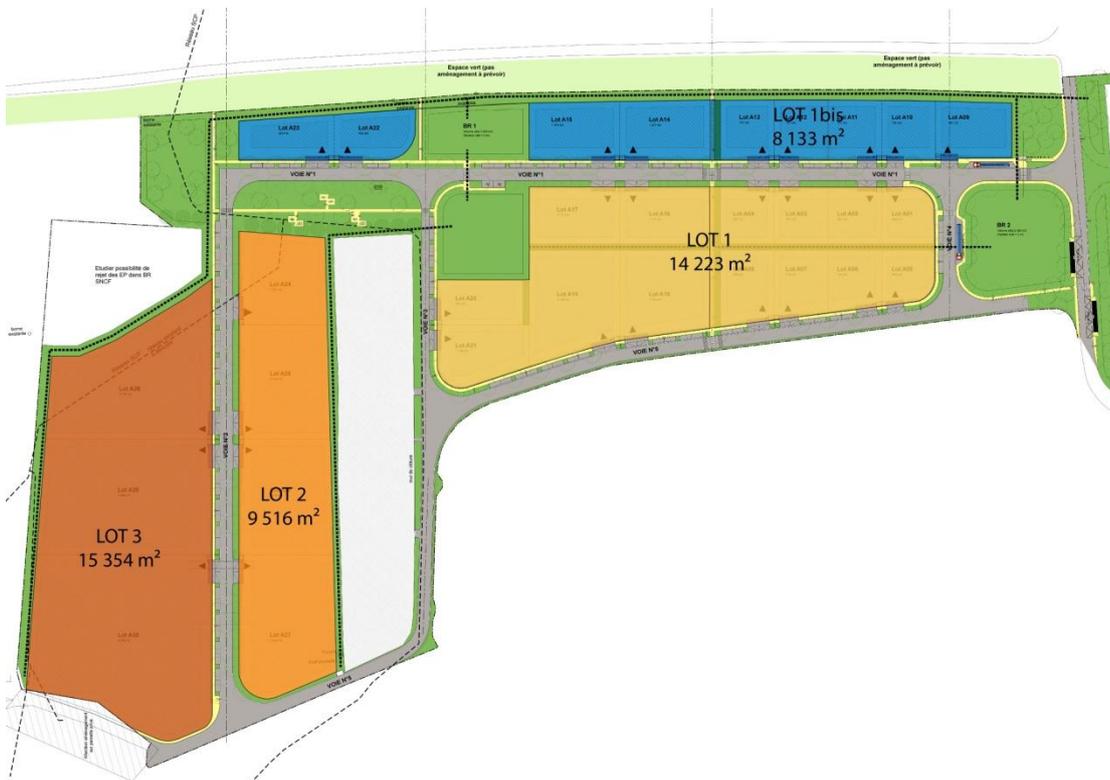
Cette 1<sup>ère</sup> tranche correspond à l'aménagement des fonciers sous maîtrise communale.

Un plan masse de principe a été arrêté en décembre 2016 par la commune (cf. page suivante) :



Cette partie principale sera aménagée de la façon suivante :

- Création des voiries, des réseaux et des bassins de rétention par la commune
- Cession de plusieurs macro-lots (objet de la présente consultation)
- A noter que le lot n°1 bis, situé sur la partie Est de la voie principale (en bleu sur le plan de masse), est constitué de micro lots et permet de répondre à des demandes d'entreprises locales ou de projets pré-identifiés. Ce lot n°1 bis est réservé à la commune.



Le présent appel à projet concerne la cession du foncier communal en 3 macro-lots, dénommés respectivement LOT 1, LOT 2, LOT 3.

Le projet doit prévoir la réalisation d'un programme de bâtiments à destination d'activités artisanales, de services, de petites industries, pouvant inclure des espaces de bureaux intégrés.

Le logement et le commerce de détails sont interdits (cf. règles du PLU).

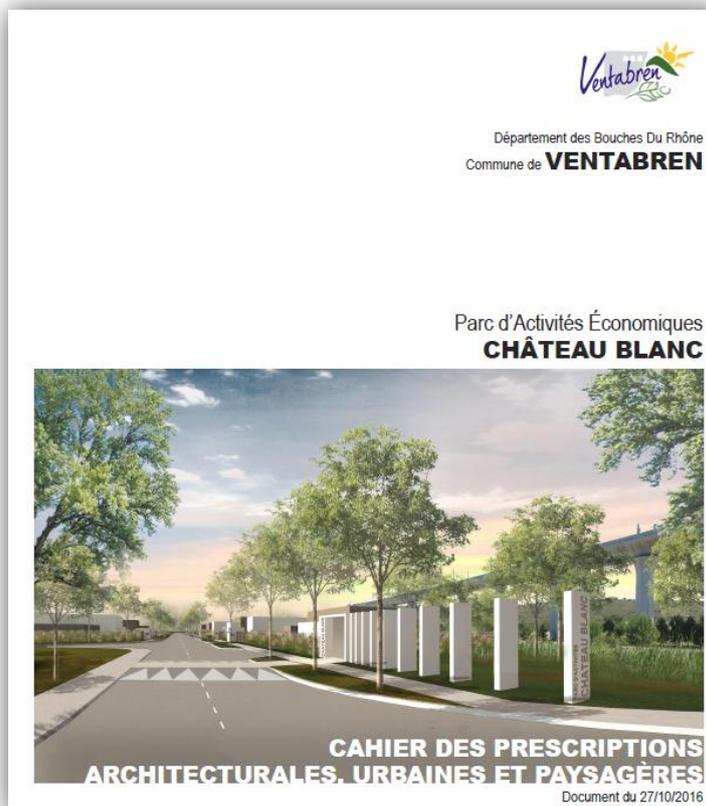
L'assiette foncière de chaque lot :

- Lot 1 : 14 223 m<sup>2</sup>
- Lot 2 : 9 516 m<sup>2</sup>
- Lot 3 : 15 354 m<sup>2</sup>

- Les opérateurs peuvent répondre sur un pour plusieurs lots.
- Dans le cas où un opérateur serait intéressé par les lots 2 et 3, la cession foncière intégrerait également, et uniquement dans ce cas-là, la partie du terrain prévue pour la voie centrale d'accès. L'objectif est de proposer à la vente un terrain d'un seul tenant, la desserte interne étant alors à charge de l'opérateur. La collectivité n'aurait plus alors la nécessité de créer une voie de bouclage par le Nord. Celle-ci sera alors remplacée par une raquette de retournement.
- Il est ici rappelé que le lot n°1 bis qui est constitué de micro lots, permet de répondre à des demandes d'entreprises locales ou de projets pré-identifiés. Il est réservé à la commune.

### Un projet urbain à construire : les exigences architecturales et environnementales

Compte tenu du caractère naturel et agricole de l'environnement dans lequel s'inscrit le site, le programme d'aménagement devra répondre à une forme urbaine et à une qualité architecturale en adéquation avec le **cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères donné en annexes.**



## LOT 1

Assiette foncière globale : 14 223 m<sup>2</sup>



Le lot n°1 se situe en entrée de zone en venant de la route départementale, offrant une bonne visibilité depuis la voie d'accès principale (RD).

Ce foncier bénéficiera d'une double desserte : par la voie existante requalifiée et la future voie d'accès interne à la zone.

Les terrains sont à proximité d'un ou de bassins de rétention prévus sur la zone, qui assurent une valorisation paysagère aux abords du site.

Il est précisé que la commune prend à sa charge (travaux et financement) l'ensemble des bassins de rétention identifiés sur le plan de composition, la création ou la requalification des voies primaires.

## LOT 2

Assiette foncière : 9 516 m<sup>2</sup>



Le lot n°2 se situe dans la partie Nord de la zone.

Le lot est situé à proximité d'une parcelle actuellement occupée par une maison.

Une zone verte tampon est prévue en limite de parcelle, permettant d'atténuer les impacts visuels des futurs bâtiments.

Ce foncier bénéficiera d'une double desserte : par la voie existante requalifiée et la future voie d'accès interne à la zone.

Le terrain est à proximité d'un des bassins de rétention prévus sur la zone, qui assurent une valorisation paysagère aux abords du site. Les bassins de rétention figurés sur le plan de composition sont réalisés et financés par la commune.

## LOT 3

**Assiette foncière : 15 354 m<sup>2</sup>**



Le lot n°3 se situe dans la partie Nord de la zone.

Le lot est situé à proximité du hameau de Château-Blanc.

Une zone verte tampon est ainsi prévue en limite de parcelle, permettant d'atténuer les impacts visuels des futurs bâtiments.

Ce foncier bénéficiera d'une double desserte : par la voie existante (requalifiée et la future voie d'accès interne à la zone).

Le terrain est proche d'un des bassins de rétention prévus sur la zone, qui assurent une valorisation paysagère aux abords du site. Les bassins de rétention figurés sur le plan de composition sont réalisés et financés par la commune.

## **PARTIE 3 - Modalités de l'appel à projet**

En vue de la cession foncière des lots situés sur le secteur AUE, la Commune organise un appel à projet qui se décompose en deux phases :

- Phase 1 - Présentation des candidatures : la composition de l'équipe, ses références, ses garanties financières et patrimoniales ;
- Phase 2 - Présentation des offres portant sur le projet d'aménagement et de construction, le montage juridique et financier, les modalités de commercialisation, le phasage de réalisation de l'opération, le prix de cession des terrains (pour 1 ou plusieurs lots selon l'option retenue par l'opérateur).

### **1. PHASE 1 - Présentation des dossiers de candidature**

Les candidats devront fournir les pièces suivantes :

#### 1.1 Dossier administratif

Le 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 l'ensemble des membres du groupement ;
- 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 construction similaires, réalisés au cours des trois dernières années ;
- Si le candidat est en redressement judiciaire, copie du ou des jugements prononcés à joindre ;

#### 1.2 Composition de l'équipe

L'investisseur-aménageur-constructeur doit impérativement s'associer les compétences d'un architecte et d'un paysagiste, de bureaux d'études compétents en matière d'aménagements urbains, de construction, d'environnement et de développement durable.

L'équipe sera présentée dans une note méthodologique schématique, intégrant tous éléments permettant de comprendre la composition détaillée de l'équipe et d'apprécier sa qualité, son expérience, sa complémentarité et ses garanties financières.

*NB - En cas de groupement, chaque membre doit fournir les pièces référencées aux points précités. Toutefois, il est rappelé aux candidats que l'appréciation des capacités professionnelles, techniques et financières des membres du groupement se fait de manière globale.*

#### 1.3 Références

Les candidats présenteront une liste d'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, les enjeux financiers, les moyens mis en œuvre, pour chaque opération.

Ils seront invités à présenter tout document graphique, photographique ou tout autre support permettant à la Commune d'apprécier les caractéristiques des opérations référencées.

Les travaux sont prouvés par des attestations du destinataire ou, à défaut, par une déclaration de l'opérateur économique.

Seront appréciées notamment les présentations détaillées des réalisations d'opérations et/ou de programmes comparables en spécifiant l'année, le volume des constructions, les délais, les produits, le mode de commercialisation, les caractéristiques des programmes (typologie, nombre, répartition, surfaces, SDP), le prix d'achat du foncier, le montant prévisionnel des loyers, d'aspects architecturaux, d'insertion urbaine, paysagère, environnementale, de modes constructifs durables.

#### 1.4 Note d'intention de 4 pages maximum (2 recto verso)

La note d'intention a plusieurs objectifs :

1. Expliciter les motivations du candidat à se positionner sur l'acquisition d'un ou de plusieurs lots et justifier la composition du groupement ;
2. Développer les principes d'aménagement à l'intérieur des lots et la compréhension du site dans son environnement urbain (par lot ou par regroupement de lots) ;
3. Décrire les modalités de mise en œuvre opérationnelle ;
4. Justifier l'intérêt économique et l'ambition à donner en termes d'activités à accueillir ;
5. Apporter les garanties financières de la faisabilité de l'opération dans l'ensemble de ses composantes (financier, technique, juridique, environnemental).

#### 1.5 Garanties

Les garanties financières et patrimoniales de l'investisseur-aménageur-constructeur pourront être apportées par les pièces suivantes : chiffre d'affaire global dont éventuellement la part concernant les activités liées au secteur de l'aménagement, de la construction immobilière, en matière de développement de zones d'activités économiques, pour les 5 dernières années, les références financières, etc.

#### 1.6 Transmission des candidatures

Les candidatures devront être adressées sous pli recommandé avec avis de réception postal ou déposées à l'adresse ci-dessous contre récépissé :

Mairie de Ventabren – 17 Grand Rue – 13122 VENTABREN

*Mention : « ZAE Château-Blanc - Appel à projets en vue de cession foncière ».*

*PHASE CANDIDATURE*

La date limite de réception des candidatures est fixée **au 22 mai 2018 à 16 h**. Les dossiers ne seront jugés recevables que par transmission par voie dématérialisée.

#### 1.7 Sélection des candidatures

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

- |   |      |
|---|------|
| 1. composition de l'équipe :                | 25 % |
| 2. note d'intention :                       | 25 % |
| 3. références :                             | 25 % |
| 4. garanties financières et patrimoniales : | 25%  |

La commune sélectionnera au **maximum 3 candidats** (par lot ou par groupement de lots), qui seront ensuite invités à présenter :

- une offre sur un projet d'aménagement et de construction,
- un projet économique répondant aux ambitions de la commune,
- un prix de cession des terrains,
- les modalités de mise en œuvre, de commercialisation envisagée,
- un phasage de réalisation de l'opération.

## 2. PHASE 2 - Présentation des dossiers d'offre

A compter de la notification de la sélection des candidatures, les candidats disposeront d'un délai maximum de **60 jours** pour remettre leur OFFRE.

Les candidats sélectionnés devront remettre un dossier complet qui devra être conforme au présent cahier des charges, aux documents règlementaires et contractuels joints en annexe à savoir :

1. annexe 1 : règlement du PLU ;
2. annexe 2 : OAP du PLU ;
3. annexe 3 : le cahier des recommandations architecturales et paysagères ;
4. annexe 4 : les études techniques préalables (dont études environnementales).

### 2.1. Contenu des offres

Les offres des candidats devront répondre aux critères suivants :

#### 1. **Le dossier technique**

Le candidat devra remettre un dossier technique, **en distinguant chaque lot en cas de réponse sur plusieurs lots**. En effet, la commune peut retenir un opérateur sur 1 seul lot alors qu'il se présente sur plusieurs lots. Le projet économique permet de donner la préférence à la réponse la plus en adéquation avec les volontés communales. Le dossier se compose obligatoirement des éléments suivants :

- Une **note économique (pour chaque lot si réponse multiple)**, permettant de justifier le(s) projet(s) économique(s) et les produits à développer sur chaque site. A partir d'une étude de marché, les entreprises « cibles » seront identifiées (secteur d'activités) et les produits proposés correspondant à ces cibles seront explicités et justifiés, leur répartition sera précisée, les surfaces utiles indiquées par nature (types de bâtiments), les prix de vente et de location prévisionnels indiqués.
- Une proposition de **conception du programme** et du **parti architectural** (par lot) composé :
  - D'un schéma fonctionnel, incluant l'analyse urbaine permettant de comprendre les modalités de l'accroche de ce site avec son environnement naturel et urbain par lot et/ou par groupement de lots ;
  - D'un plan de masse au format A3, par lot (avec un plan global si réponse sur plusieurs lots) avec les rendus complémentaires suivants :
    - Perspectives d'ambiance vues depuis l'espace public
    - Insertion vue depuis la route départementale ;
    - Toute autre insertion permettant une compréhension globale de l'impact du projet ;

- Plan fonctionnel précisant les accessibilités, l'organisation du stationnement ;
- Principes architecturaux proposés ;
- Organisation du stationnement (sous-sol, aérien, localisation, traitement, etc.) ;
- Objectifs liés au développement durable : aménagement durable, construction durable ; utilisation d'énergies nouvelles ; impacts sur l'environnement ; traitement des déchets, des eaux, signalétique, clôtures, traitement paysager, etc. ;
- Vue globale en 3 D du projet, sous différents angles, pour 1 ou plusieurs lots, avec vue d'ensemble si réponse sur plusieurs lots.

Tout autre rendu jugé utile par le candidat pourra être intégré, permettant à la commune d'apprécier au mieux le projet.

- Les **conditions opérationnelles de réalisation** comprenant notamment :
- Les éléments détaillés concernant **l'organisation** de l'équipe face à l'opération (par lot et en groupement de lots) et tous les éléments permettant d'apprécier sa capacité à mener à bien l'opération projetée ;
  - Le montage **juridique** de l'opération : permis de construire ; maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée ; l'organisation juridique de la future opération ; les conditions de la vente (promesse synallagmatique de vente, conditions suspensives, etc.) ;
  - **L'engagement formel d'un établissement bancaire ou d'un investisseur** à fournir les garanties financières correspondant à l'opération proposée.
- Le **calendrier** prévisionnel de l'opération mentionnant notamment :
- le dépôt des autorisations d'urbanisme et/ou administratives nécessaires au projet ;
  - la date prévisionnelle de signature de la promesse de vente et de l'acte authentique ;
  - la période de démarrage des travaux, pour un ou plusieurs lots et les raisons du phasage s'il est proposé ;
  - le délai de réalisation par lot en cas de réponse sur plusieurs lots.
- Un **engagement sur l'offre d'achat : proposition financière**, composée d'une note d'objectifs relative au programme envisagé et comprenant :
- En cas de groupement entre plusieurs investisseurs/aménageurs/promoteurs : exposer le système de solidarité financière et opérationnelle mis en place par les opérateurs. L'objectif recherché est de garantir la mise en œuvre de l'opération, de justifier l'équilibre financier de l'opération ;
  - Le bilan d'opération détaillé explicitant et justifiant l'offre financière (par lot) ;
  - Le prix d'acquisition du foncier par lot, dans sa globalité et de façon détaillée, correspondant au total de la charge foncière proposée (prix au m<sup>2</sup> de terrain aménagé).
  - **Il est rappelé que la commune réalise les voiries primaires, les réseaux, les bassins de rétention, le mobilier urbain, l'éclairage public, le stationnement sur les voies principales, la signalétique générale de la zone d'activités.**

Le dossier remis pourra en outre comporter, en sus des éléments ci-dessus exigés, tout élément de présentation que le candidat jugera utile pour une meilleure perception de sa proposition.

Le dossier comprendra :

- Document complet sous format papier, en 2 exemplaires
- Document complet sous format informatique (envoi dématérialisé).

## 2.2. Jugement des dossiers de candidatures : les critères

Les critères de jugement des **offres** et les pourcentages affectés à chaque critère sont les suivants :

<b>1. Qualité de l'équipe :</b> Investisseur, aménageur, promoteur, concepteurs (architecte, paysagiste) Garanties financières et commerciales présentées	<b>15%</b>
<b>2. Qualité économique du projet :</b>	<b>25%</b>
<b>3. Qualité architecturale, paysagère, environnementale de l'opération :</b>	<b>25%</b>
<b>4. Montage juridique et planning :</b>	<b>5%</b>
<b>5. Offre financière :</b>	<b>30%</b>

L'absence de références relatives à l'exécution de marchés de même nature ne peut justifier l'élimination d'un candidat et ne dispense pas la commune d'examiner les capacités professionnelles, techniques et financières des candidats.

**La commune auditionnera les candidats, après une première analyse des offres selon les critères listés ci-dessus.**

**Les auditions pourront se dérouler en phases successives, et pourront prendre la forme d'échanges écrits ou oraux.**

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré. Cependant, elle s'engage à formuler un avis sur chacune des offres et désignera le candidat retenu.

Il est expressément convenu qu'à tout moment, sans qu'il y ait à s'en justifier, la présente consultation pourra être déclarée sans suite par la commune, sans aucun droit à indemnisation des candidats, soit pour abandon du projet, soit pour sa mise en œuvre dans d'autres conditions, soit en raison du caractère non satisfaisant des propositions.

L'offre d'acquérir est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal, sauf réception par le candidat d'une lettre de la commune, envoyée avec accusé de réception l'informant du rejet de l'offre.

La commune n'acceptera la substitution d'acquéreur que si le candidat initialement retenu conserve financièrement et juridiquement le plein contrôle de l'acquéreur substitué.

Il est entendu que dans le cas de substitution au profit d'une personne autre que l'acquéreur, celle-ci sera tenue à toutes les obligations contractées solidairement avec l'acquéreur initial.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à ne former, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Les candidats non retenus dans la phase 2 « OFFRE » bénéficieront d'une rémunération financière de **3 000 € HT** chacun.

### **3. Renseignements complémentaires**

Pour tout renseignement complémentaire, il convient de s'adresser par écrit à :

Jean-François DEMEILLERS  
Directeur du Service Urbanisme  
13122 – Ventabren  
jf.demeillers@mairie-ventabren.fr

La commune se réserve toutefois la faculté de ne pas répondre à une question susceptible de porter atteinte à l'égalité entre candidats, ou de communiquer la question et la réponse apportée à tous les candidats qui seront déclarés.

Aucune réponse ne sera apportée aux questions posées moins de 8 jours avant la date limite impartie pour déposer une offre.

### **4. Confidentialité**

Toutes les informations transmises par la Commune, relatives au projet visé par le présent document, font l'objet d'une obligation de confidentialité.

### **5. Suite de la consultation**

La cession du terrain (un ou plusieurs lots) interviendra par voie de signature d'une promesse synallagmatique de vente.

Il est en outre précisé que cette promesse de vente, suivie de vente :

- comportera les conditions suspensives habituelles, des clauses d'engagement de délai de réalisation, associées de sanctions pouvant aller jusqu'à la résolution de la vente en cas de non respect ;
- sera assujettie aux dispositions du présent cahier des charges et de l'ensemble des pièces annexes, approuvés par la Commune ;
- sera tributaire de l'obtention du permis d'aménager, du permis de construire et de l'autorisation environnementale, tous documents purgés des recours des tiers.