

MARCHE DE TRAVAUX

CAHIER DES CHARGES

PHASE CANDIDATURE

OBJET DU MARCHE : Cession foncière pour création d'un bâtiment et remise à la commune du rez-de-chaussée et de locaux pour un centre médical et un logement

Cette opération de travaux est divisée en 1 seul lot.

Pouvoir adjudicateur : COMMUNE DE COLLIOURE

Adresse : Hôtel de Ville, 3 rue de la République, 66190 COLLIOURE

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION – PARCELLE CONCERNEE	2
ARTICLE 2 – CESSIONS FONCIERES et garanties.....	2
2.1 Cession de la parcelle initiale au titulaire.....	2
2.2 Retour à la commune des biens lui revenant à l'issue du marché.....	2
2.3 Cession par le promoteur des autres biens	3
2.4 Garanties à apporter par le maître d'ouvrage	3
ARTICLE 3 – SPECIFICATIONS sur le projet de batiment attendu.....	3
3.1 Dispositions générales relatives à la constructibilité	3
3.2 Liaison avec les espaces publics avoisinants, accès	3
ARTICLE 4 – SPECIFICATIONS DES BIENS A REMETTRE A LA COMMUNE	4
4.1 Biens situés en rez-de-chaussée	4
4.2 Biens situés au 1 ^{er} étage	4
4.3 Autres biens	4

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION – PARCELLE CONCERNEE

La présente note a pour but de donner aux potentiels candidats des éléments leur permettant de cerner l'ampleur et le contenu des ouvrages et prestations à réaliser. Les éléments indiqués dans cette note seront précisés dans le futur dossier de consultation des entreprises qui permettra aux candidats retenus de remettre une offre.

Lieu d'exécution : parcelle AI 356, d'une superficie de 1.398 m², située rue de la République à COLLIOURE.

Cette parcelle est située en zone UA du Plan Local d'Urbanisme, et en secteur urbain dense pour la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP), les documents relatifs aux règles de constructibilité étant disponibles sur le site internet de la ville de Collioure (rubrique « Urbanisme » puis « Documents d'urbanisme »).

Le marché qui sera conclu à la suite de la procédure engagée aura pour objet : la cession de l'emprise foncière par la commune au maître d'ouvrage, la conception, la réalisation et la cession d'un bâtiment, dont certains locaux (le rez-de-chaussée à usage de parking, tout ou partie du 1^{er} étage à vocation de centre médical, et un appartement) seront remis à la commune et dont les autres surfaces seront cédées par le titulaire du présent marché (selon les conditions définies dans les documents du dossier de consultation qui sera transmis aux candidats retenus à l'issue de la présente phase de sélection des candidatures).

Le maître d'ouvrage devra :

- Faire réaliser toutes études, procédures et travaux nécessaires à la réalisation du bâtiment, des locaux et équipements, et souscrire tous contrats et abonnements
- Financer l'ensemble de ces études, procédures et travaux
- Obtenir la validation et l'accord de la commune aux étapes-clés du projet,
- Acquérir la parcelle objet du projet
- Remettre à la commune les biens devant lui revenir
- Mettre en place une copropriété qui gèrera le futur bâtiment.

Un cahier des charges sera remis aux candidats retenus pour remettre une offre, et détaillera les conditions d'étude et de réalisation de l'ensemble du projet.

ARTICLE 2 – CESSIONS FONCIERES ET GARANTIES

2.1 Cession de la parcelle initiale au titulaire

Dans le cadre de ce contrat, la commune cèdera au maître d'ouvrage la parcelle en question, dans l'état où celle-ci se trouvera, la commune s'engageant à ne pas y apporter de modification notable par rapport à son état actuel.

Cette cession pourrait être régularisée (le choix final sera fait par la commune) par exemple par acte notarié établi par un notaire désigné par la Commune, tous frais liés à cette cession étant à la charge du futur maître d'ouvrage.

2.2 Retour à la commune des biens lui revenant à l'issue du marché

En fin d'opération, le maître d'ouvrage cèdera à la commune les biens décrits sommairement à l'article 4 ci-après (et qui seront décrits plus précisément dans le cahier des charges – partie « Offres » - qui sera remis aux candidats retenus pour remettre une offre).

Cette cession pourrait être régularisée (le choix final sera fait par la commune) par acte notarié établi par un notaire désigné par la Commune, tous frais liés à cette cession étant à la charge du maître d'ouvrage.

Au choix de la commune, la cession de parcelle et la restitution de locaux à la commune pourront éventuellement être intégrés en un seul acte.

2.3 Cession par le promoteur des autres biens

Les autres biens (logements) seront cédés par le maître d'ouvrage aux tiers et conditions qu'il souhaitera, dans la limite des conditions qui seront détaillées dans le cahier des charges qui sera remis aux candidats retenus pour remettre une offre.

2.4 Garanties à apporter par le maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage qui sera retenu devra fournir à la commune, à minima (les garanties détaillées seront précisées dans la partie « Offres » de la consultation) :

- Une garantie bancaire d'achèvement,
- Une assurance de dommages ouvrage, souscrite auprès d'une compagnie française de solvabilité notoire.

ARTICLE 3 – SPECIFICATIONS SUR LE PROJET DE BATIMENT ATTENDU

3.1 Dispositions générales relatives à la constructibilité

La commune attire l'attention des candidats sur la localisation du projet en plein centre de Collioure et du secteur touristique.

Le bâtiment et les aménagements devront donc être qualitatifs et « haut de gamme », et bien s'intégrer dans l'environnement et dans le tissu urbain.

La commune n'envisage pas de restreindre la zone constructible (ni la hauteur constructible) par rapport aux limites de la parcelle, sauf contraintes qui découleraient du PLU et de la ZPPAUP (documents disponibles librement sur le site internet de la commune : www.collioure.fr , rubriques « Vivre à Collioure / Urbanisme / Documents d'urbanisme »).

La commune souhaite que les logements qui seront produits privilégient des surfaces assez importantes, de sorte à être destinés de manière préférentielle à des résidents permanents (plutôt qu'à des occupants saisonniers) et à des personnes de tous âges (souhait d'une fraction conséquente de logement de plus de 70 m²). Elle se réserve le droit d'imposer, dans la consultation ou dans les négociations avant conclusion du contrat, des prescriptions en la matière.

La parcelle est actuellement dans une zone soumise à un risque d'inondation et à des contraintes réglementaires à cet égard. Après étude hydraulique conduite par la commune, il a été prouvé que la construction d'un immeuble sur pilotis (au rez-de-chaussée destiné au parking) n'apportait aucune aggravation du risque. Dès lors, les services de l'Etat se sont engagés à conduire une démarche modifiant le Plan de Prévention du Risque d'Inondation, de sorte à permettre la constructibilité de l'immeuble projeté. Les éléments détaillés en la matière seront fournis avec la partie « Offres » du dossier de consultation.

3.2 Liaison avec les espaces publics avoisinants, accès

L'accès au parking en rez-de-chaussée s'effectuera toujours depuis la rue du jardin Navarro, transversale à la rue de la République.

Il est proposé que l'accès principal à l'immeuble, à pied, s'effectue depuis le haut de la rue de la République, à un niveau « R+1 » par rapport au parking précité. Cet accès devra permettre de desservir de manière aisée et sécurisée les différentes entités composant l'immeuble, à savoir les logements et le centre médical (le futur maître d'ouvrage de l'immeuble proposera, à validation de la commune, de l'organiser par 1 ou plusieurs entrées depuis l'extérieur).

Ces accès devront assurer une liaison sécurisée à l'espace public, notamment au regard des points suivants :

- Centre Médical : accessibilité pour tous types de publics et services (VSL, brancards, ...), fonctionnement compatible avec celui des autres locaux de l'immeuble, capacité à gérer des horaires d'ouverture n'impactant pas la tranquillité et la sécurité des autres occupants, ...
- Accessibilité de tous espaces aux personnes à mobilité réduite, ...

- Liaisons (escaliers, ascenseurs, ...) des étages de l'immeuble avec le parking en rez-de-chaussée (intégrant la sécurité des ces liaisons au regard du risque Inondation qui peut impacter (cf PPRI) le rez-de-chaussée)
- Divers autres locaux (local à vélos, conteneurs à déchets, ...) situés dans les étages ou sur le parking en rez-de-chaussée, ...

ARTICLE 4 – SPECIFICATIONS DES BIENS A REMETTRE A LA COMMUNE

Les biens (nature, surface, aménagement, ...) à remettre à la commune seront décrits en détail dans la partie « Offres » de la consultation.

Le présent article (et ce cahier des charges) n'a donc vocation qu'à en donner une description succincte et indicative, permettant aux candidats de juger leur intérêt et capacité à répondre à cette consultation.

Les équipements servant à l'ensemble du bâtiment (ascenseurs, escaliers, locaux et gaines techniques, ...) seront intégrés aux parties communes de la future copropriété.

4.1 Biens situés en rez-de-chaussée

Le maître d'ouvrage remettra à la commune l'ensemble du rez-de-chaussée (à vocation principale de parking), exception faite des équipements servant à l'ensemble du bâtiment qui seront intégrés aux parties communes de la future copropriété.

4.2 Biens situés au 1^{er} étage

Le maître d'ouvrage remettra à la commune tout ou partie du 1^{er} étage en locaux aménagés (le descriptif précis sera joint à la partie « Offres » de la consultation), consistant en un centre médical d'une surface de 850 m² environ.

Si le maître d'ouvrage dispose d'autres surfaces de plancher sur ce 1^{er} étage, il est libre de les valoriser en tant que logements.

4.3 Autres biens

Le maître d'ouvrage remettra à la commune un logement de 60 m², sur l'un ou l'autre des étages du bâtiment projeté.