



Commune de Mionnay

Place Alain Chapel

01390 MIONNAY

Tél. : 04 72 26 20 20

APPEL A PROJETS

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAIN

Aménagement d'un terrain communal

Date limite de remise des offres : **15 octobre 2025 à 10h00**

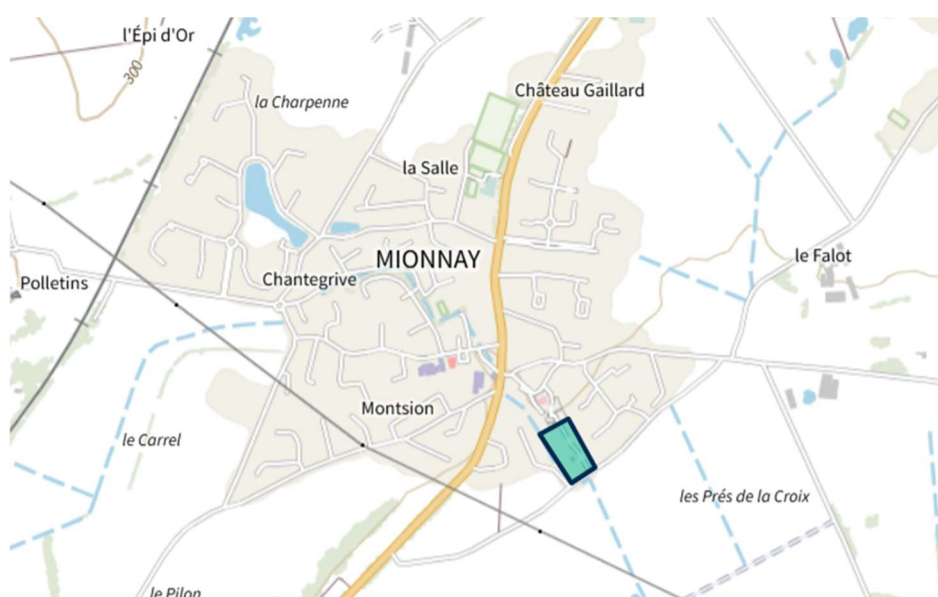
Tables des matières

<u>1</u>	<u>Contexte général</u>	<u>3</u>
<u>2</u>	<u>Contexte de la mission.....</u>	<u>4</u>
2.1	Contexte réglementaire	4
2.2	Présentation du site et de son environnement	4
2.3	Contraintes réglementaires et techniques à respecter	5
<u>3</u>	<u>Conditions particulières de la vente</u>	<u>7</u>
3.1	Candidats éligibles	7
3.2	Projets attendus des candidats	7
3.2.1	Programmes et attentes de la commune	7
3.2.2	Offre financière	Erreur ! Signet non défini.
3.2.3	Rétrocession des voies et équipements communs du lotissement dans le domaine public	7
<u>4</u>	<u>Clauses figurant dans la vente à venir.....</u>	<u>9</u>
4.1	Interdiction de transférer l'autorisation d'urbanisme	9
4.2	Exclusion des vices cachés	9
4.3	Confidentialité et non substitution	9
<u>5</u>	<u>Exécution de la vente</u>	<u>10</u>
5.1	Vente en l'état.....	10
5.2	Déroulement de la procédure de vente	10
5.3	Choix du notaire	10
5.4	Modalités de conventionnement et de suivi du projet.....	10
5.5	Interruption de la consultation	11
<u>6</u>	<u>Modalités de candidature, de sélection des candidats</u>	<u>12</u>
6.1	Composition et dépôt des dossiers de candidature.....	12
6.2	Critères de sélection des candidats	13
6.3	Modalités de remise des offres	13
<u>7</u>	<u>Annexes</u>	<u>14</u>

1 Contexte général

La commune de Mionnay se situe dans le département de l'Ain (01) au cœur de la Communauté de communes de la Dombes. Elle comptait près de 2 300 habitants en 2022. La commune a la particularité de présenter un cadre de vie agréable aux portes de l'agglomération lyonnaise.

Dans le cadre de sa stratégie foncière, la Commune possède un terrain de 9 330 m² classé en zone urbaine (UB) au Plan Local d'Urbanisme.



Source : extrait géoportail

Le présent cahier des charges a pour objet de préciser les conditions de cette cession, les attentes de la collectivité, les contraintes liées au site et les modalités de candidature.

2 Contexte de la mission

2.1 Contexte réglementaire

La Commune de MIONNAY, représentée par son Maire, Monsieur Henri CORMORECHE, a décidé de mettre en vente un terrain communal.

La vente immobilière des collectivités territoriales échappe aux dispositions du Code de la Commande Publique. Ainsi, la Commune de Mionnay a le libre choix tant de la procédure de vente, que de l'acquéreur.

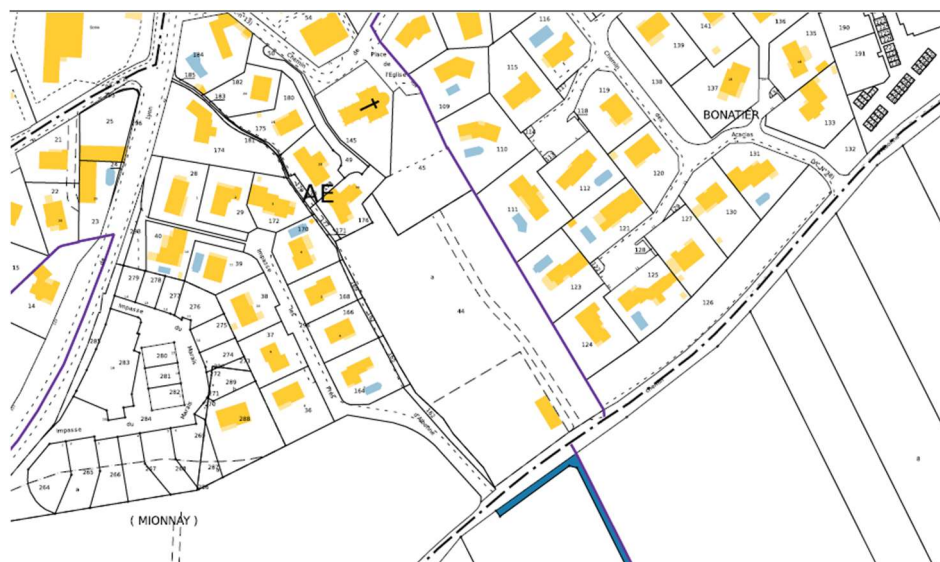
Le présent document constitue le cahier des charges et le règlement de consultation pour la vente du terrain. Il contient des informations juridiques, administratives et techniques relatives au terrain concerné et la procédure à respecter.

2.2 Présentation du site et de son environnement

Le site en question (périmètre en rouge ci-dessous) présente une superficie d'environ **3 742 m²**.



La parcelle AE 44 est classée en **zone urbaine (UB)** dans le Plan Local d'Urbanisme. Elle est accessible depuis le chemin communal d'Albonne. Le terrain d'assiette du projet se trouve entre le cimetière et les locaux des services techniques de la commune.



Source : extrait plan cadastral

La parcelle se situe en zone faible pour le risque de gonflement des argiles. **La Commune n'a donc pas réalisé d'étude géotechnique de type G1.**

2.3 Contraintes réglementaires et techniques à respecter

Le projet d'aménagement devra impérativement respecter un certain nombre de contraintes techniques et réglementaires. Elles sont décrites ci-dessous :

Le projet devra respecter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mionnay, approuvé le 22 Juillet 2011. Au niveau de la zone Ub, plusieurs règles seront à prendre en compte notamment :

- La largeur des voiries nouvelles doit être au minimum de 5 m + 1,5 m de trottoirs desservant 3 constructions ou plus.
- Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.
- Pour les opérations d'ensemble prévoyant des logements individuels, il est exigé une **place supplémentaire** par logement individuel à réaliser sur les espaces communs.
- Pour les opérations d'ensemble de plus de 5 logements, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au

moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

Une zone de recul de **35 mètres** doit être respectée entre tout bâtiment ou aménagement et l'emprise du cimetière, conformément à la réglementation en vigueur relative à la salubrité publique (article L.2223-1 du CGCT).

La présence d'un bief en limite ouest de l'emprise du projet implique la mise en place d'une **servitude de passage**. Cette servitude permettra d'assurer l'accès au bief pour son entretien régulier. Aucune construction ni aménagement permanent ne pourra être réalisé sur cet espace réservé de **4 mètres**.

Une **voirie interne** devra être prévue dans le projet pour desservir l'ensemble de la parcelle, y compris l'accès au cimetière pour les véhicules (pompes funèbres, visiteurs PMR, agents municipaux). Cette voie devra être dimensionnée pour supporter le trafic de véhicules lourds et utilitaires. La voie d'accès au cimetière devra faire l'objet d'une **rétrocession à la commune** à l'issue des travaux, conformément aux modalités à définir dans le cadre d'un acte notarié. Elle devra donc respecter les normes communales en matière de voirie (revêtement, largeur, trottoir, etc.).

Des **canalisations** d'eaux pluviales (EP) et d'eaux usées (EU) traversent le terrain. Une **ligne électrique** passe également au sud de l'emprise du projet. La localisation précise se trouve sur le plan topographique en annexe du présent cahier des charges.

Le terrain communal est traversé par des canalisations d'eaux usées (EU) et d'eaux pluviales (EP). Dans le cadre de l'aménagement, **le dévoiement de ces réseaux devra être pris en charge par l'aménageur**, tant pour les études et démarches que pour la réalisation des travaux. Le tracé définitif devra être validé par les services techniques de la commune et respecter l'ensemble des normes et prescriptions des concessionnaires concernés.

3 Conditions particulières de la vente

3.1 Candidats éligibles

L'appel à projet est ouvert à tous types de candidats : opérateurs immobiliers, bailleurs sociaux, etc...

Les candidats devront présenter des réalisations similaires déjà effectuées afin qu'ils démontrent leurs capacités financières et techniques à réaliser la mission.

3.2 Projets attendus des candidats

3.2.1 Programmes et attentes de la commune

La commune de Mionnay souhaite que le terrain soit valorisé par un programme de construction résidentielle. Le projet devra privilégier la construction de **maisons individuelles et/ou groupées**, en veillant à respecter une hauteur maximale (R+1). Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de l'ensemble du projet. La commune souhaite un aménagement respectueux du cadre environnant, qualitatif dans son architecture comme dans le traitement des espaces extérieurs (voirie, stationnements, surface perméable...).

3.2.2 Offre financière

Le candidat devra proposer un prix d'acquisition en euros HT pour le terrain.

Le candidat fera son affaire personnelle des frais et émoluments de l'acte notarié et des taxes et droits divers. Les candidats sont invités à formuler leur meilleure offre.

3.2.3 Rétrocession des voies et équipements communs du lotissement dans le domaine public

L'intégration des équipements d'une opération d'aménagement peut prendre plusieurs formes. Conformément aux articles R442-7 et 8 du Code de l'urbanisme, le sort des voies et espaces communs (et les réseaux) sera géré dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La Commune fait le choix d'une rétrocession de la voirie à la fin de la réalisation des travaux à laquelle une convention sera proposée par l'aménageur.

La Commune souhaite participer aux réunions de chantiers pour s'assurer de la bonne réalisation et de l'exécution des travaux.

4 Clauses figurant dans la vente à venir

4.1 Interdiction de transférer l'autorisation d'urbanisme

Le transfert de l'autorisation d'urbanisme à un autre aménageur (quelle que soit la forme juridique) n'est pas souhaité par la collectivité.

Aucune personne physique ou morale n'est autorisée à se substituer au candidat exception faite d'une personne morale dont l'associé majoritaire est le candidat.

4.2 Exclusion des vices cachés

L'acquéreur prendra le bien vendu en l'état ou il se trouve le jour de l'entrée en jouissance, sans aucune garantie de la part du vendeur quel que soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations (à noter que le site n'est pas dans la zone de présomption archéologique).

4.3 Confidentialité et non substitution

Toutes les informations transmises par la Commune relatives à la vente visée par ce dossier seront soumises à une obligation de confidentialité.

Tout candidat destinataire des informations communicables dans le cadre de la présente consultation s'engage à ne pas les publier ou les divulguer à des tiers, y compris les sociétés filiales, ou celles possédant une participation dans son capital.

Il s'engage à ne pas les utiliser directement, ou indirectement, à des fins personnelles ou à d'autres fins que de conduire à bien l'opération indiquée. Il s'engage également à ne communiquer les informations qu'aux seuls salariés travaillant sur le projet qui auraient besoin d'y avoir accès. Il s'engage également à ne pas publier, dupliquer, reproduire ces informations.

5 Exécution de la vente

5.1 Vente en l'état

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

Le bien est vendu en l'état, l'acquéreur étant réputé connaître le bien pour l'avoir visité et s'être entouré de toutes études et conseils nécessaires à la formulation de son offre. Tous les frais d'acquisition seront à la charge de l'acquéreur.

Si les études réalisées concluent à la non faisabilité du projet, le lauréat acquéreur sera libéré de tout engagement et la Commune aura la faculté de déclarer lauréat le candidat suivant dans le classement. Le lauréat devra remettre en état le site, supporter l'ensemble des frais engagés et ne pourra demander aucun dédommagement à la Commune.

5.2 Déroulement de la procédure de vente

Une fois le candidat retenu sur la base de sa lettre d'engagement et son projet proposé, un accord de principe sur la vente sera donné par la Commune, par courrier. L'acte authentique de vente sera signé une fois l'autorisation d'urbanisme devenue définitive. Le prix de cession sera payable comptant à la signature de l'acte.

5.3 Choix du notaire

Le candidat choisira librement son notaire, dès la notification de l'offre. Le vendeur aura la possibilité de choisir un notaire qui interviendra en participation à la rédaction de l'acte. Le candidat fera toute diligence pour saisir le notaire de son choix au plus tard le jour suivant la notification de l'acceptation de l'offre par la Commune.

5.4 Modalités de conventionnement et de suivi du projet

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, en outre, aux conditions suivantes, que l'acquéreur sera tenu d'exécuter :

- Il prendra le terrain dans l'état où il se trouve au jour de la vente, sans recours contre le vendeur.
- Il s'assurera de la compatibilité du site cédé avec la réalisation de son opération.

- Il s'engagera à verser à la Commune une indemnité correspondant au montant de la décote accordée sur le prix de cession actualisée au taux d'intérêt légal, en cas de non réalisation du programme immobilier constaté lors du contrôle qui sera réalisé par la Commune dans les 5 ans de la cession au plus tard.

5.5 Interruption de la consultation

La Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

6 Modalités de candidature, de sélection des candidats

6.1 Composition et dépôt des dossiers de candidature

Chaque candidat ou chaque membre de l'équipe candidate, devra produire :

- Une copie des statuts de son entreprise à jour certifiés conformes
- Les attestations d'assurances à jour
- Bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices
- Un **dossier de références** de trois (3) opérations similaires réalisées au cours des 5 dernières années
- Une **note méthodologique** de maximum 10 pages (1 page = 1 recto) hors sommaire, qui contiendra la programmation envisagée, les modalités de commercialisations, les ambitions environnementales du projet (gestion des stationnements, eaux pluviales, intégration urbaine...) et la collaboration avec la collectivité
- Un **plan masse** à l'échelle 1/500
- **Deux esquisses** d'aménagements du site (idéalement en format A3), avec une vue de près et une vue de loin permettant d'apprécier l'insertion paysagère du projet
- La **proposition financière** d'acquisition du foncier auprès de la collectivité et les conditions d'acquisition du terrain
- Le **bilan d'opération** et son programme de commercialisation
- Le **calendrier prévisionnel** de l'opération précisant à minima les dates suivantes : signature de la promesse, dépôt de l'autorisation d'urbanisme

Les candidats sont invités à procéder ou à faire procéder à leurs frais exclusifs, aux vérifications et audits d'ordre technique, juridique et administratif qu'ils jugent opportun pour faire une offre.

Seuls les documents détenus par le pouvoir adjudicateur font foi. Il est rappelé aux candidats que la signature du présent document vaut acceptation de toutes les pièces contractuelles.

6.2 Critères de sélection des candidats

Les critères intervenant pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

- Capacités techniques du candidat à réaliser l'opération
- Capacités financières du candidat à réaliser l'opération
- Qualité urbaine, paysagère et environnementale du projet
- Prix d'acquisition proposé

Une commission se réunira pour analyser les propositions. La commission se réserve la possibilité d'organiser une ou plusieurs **auditions** d'un ou plusieurs candidats afin de permettre à ceux-ci de présenter leur proposition et de répondre aux questions de la commission et le cas échéant de modifier leur proposition.

Aucune indemnité ne sera versée aux candidats. Les frais d'études et toutes les dépenses par les candidats de quelque nature qu'elles soient demeureront à leur charge exclusive quelle que soit la suite à donner à leur proposition.

La Commune se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la présente consultation sans recours possible des candidats.

6.3 Modalités de remise des offres

Le dossier de candidature devra être remis en format PDF à l'adresse électronique suivante : dgs@mionnay.fr avant le **15 octobre 2025 à 10h00**.

7 Annexes

Annexe 1 : Règlement écrit du PLU

Annexe 2 : Plan topographique format DWG et PDF

Annexe 3 : Plan des réseaux

Annexe 4 : Emprise du projet format DWG