

**COULANS SUR GEE – CESSION PARCELLES « LES JARDINS DU PRESBYTERE »
CAHIER DES CHARGES PORTANT
SUR LA CESSION AMIABLE DES PARCELLES CONSTITUANT
LE LOTISSEMENT « Les Jardins du Presbytère »**

**ET CE, en vue de la réalisation d'un lotissement
Selon délibération du 7 mars 2019**

A. OBJET DE L'OFFRE

1. OBJET : Consultation en vue d'une cession amiable de terrain foncier communal

La Commune de Coulans sur Gée a décidé de céder le terrain à un tiers qui sera en capacité de construire un lotissement « Les Jardins du presbytère ». Elle organise la vente du terrain communal en vue de la réalisation de ce futur aménagement immobilier en cœur de centre bourg.

L'acte authentique de vente sera réalisé par un notaire.

La base de la consultation est constituée par le présent cahier des charges contenant les conditions de vente.

2. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier est constitué de parcelles nues libres de construction et comporte les parcelles cadastrées suivantes :

- AA n° 198 d'une contenance d'environ 4 a 81 ca
- AA n°199 d'une contenance d'environ 21 a 21 ca
- AA n°200 d'une contenance d'environ 27 a 29 ca
- AA n°201 d'une contenance d'environ 74 a 13 ca
- AA n°205 d'une contenance d'environ 37 a 21 ca

Soit un total de 1Ha 64 a

Dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 15 novembre 2018, ce secteur est en zone 1AUh et est situé en agglomération.

L'ensemble de la surface à aménager et dont la commune est propriétaire est libre d'occupation.

3. URBANISME

Le secteur se situe en zone de droit de préemption urbain (Bénéficiaire du droit de préemption : La Commune de Coulans sur Gée).

La nature des dispositions d'urbanisme : applicables au terrain : **Zone 1AUh**

Nature des servitudes d'utilité publique applicable au terrain :

- ✓ Le terrain est situé en zone de sismicité 2 (faible) du plan de prévention du risque sismique
- ✓ Le terrain n'est pas situé dans un secteur affecté par le bruit
- ✓ Le terrain n'est pas situé dans un périmètre d'un plan de prévention de risques naturels inondation
- ✓ Le terrain n'est pas situé dans une zone de carrière
- ✓ Le terrain n'est pas situé dans une zone termitée

4. DIAGNOSTICS

COULANS SUR GEE – CESSION PARCELLES « LES JARDINS DU PRESBYTERE »

L'ensemble des diagnostics et études à effectuer pour la réalisation de tout projet reste à la charge de l'acquéreur.

5. CONDITIONS PARTICULIERES

- ✓ **Conditions suspensives** : la proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme et définitive. Les candidats pourront éventuellement assortir leur offre d'une condition suspensive mais les offres seront examinées dans l'ordre prioritaire suivant :
 - offre sans condition suspensive
 - offre avec condition suspensive
- ✓ **Rédaction de l'acte** : la rédaction de l'acte sera confiée au notaire. La signature de l'acte devra intervenir dans les 3 mois de la notification du choix de l'administration au candidat retenu.
- ✓ **Interruption du processus de vente** : la commune de Coulans sur Gée se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment sans que le candidat puisse demander en contrepartie une quelconque indemnisation

6. CARACTERISTIQUES DU LOTISSEMENT A CONSTRUIRE

La volonté de la collectivité est d'urbaniser ce secteur. Elle a adapté sa densité d'urbanisation afin de trouver une adéquation entre :

- Limiter son étalement urbain
- Permettre l'arrivée de nouveaux habitants en proposant des formes d'habitats correspondant aux besoins des futurs habitants
- Conserver pour les 15 années à venir la dynamique de son bourg : vie commerçante, offre de service (école, accueil périscolaire, garderie..)

La commission communale en charge de ce dossier doit rester partie intégrante dans la réalisation du projet.

Concernant les OAP (Orientations d'Aménagement et de programmation)

COULANS SUR GEE – CESSION PARCELLES « LES JARDINS DU PRESBYTERE »



- Les accès : 3 accès
 - Un côté Nord, depuis la Rue de la Chérence à double sens
 - Un côté Ouest depuis le chemin Rural, via la Rue du grand Clos
 - Un depuis la Rue Nationale, à sens unique

Accès Nord de la parcelle depuis le Rue de la Chérence



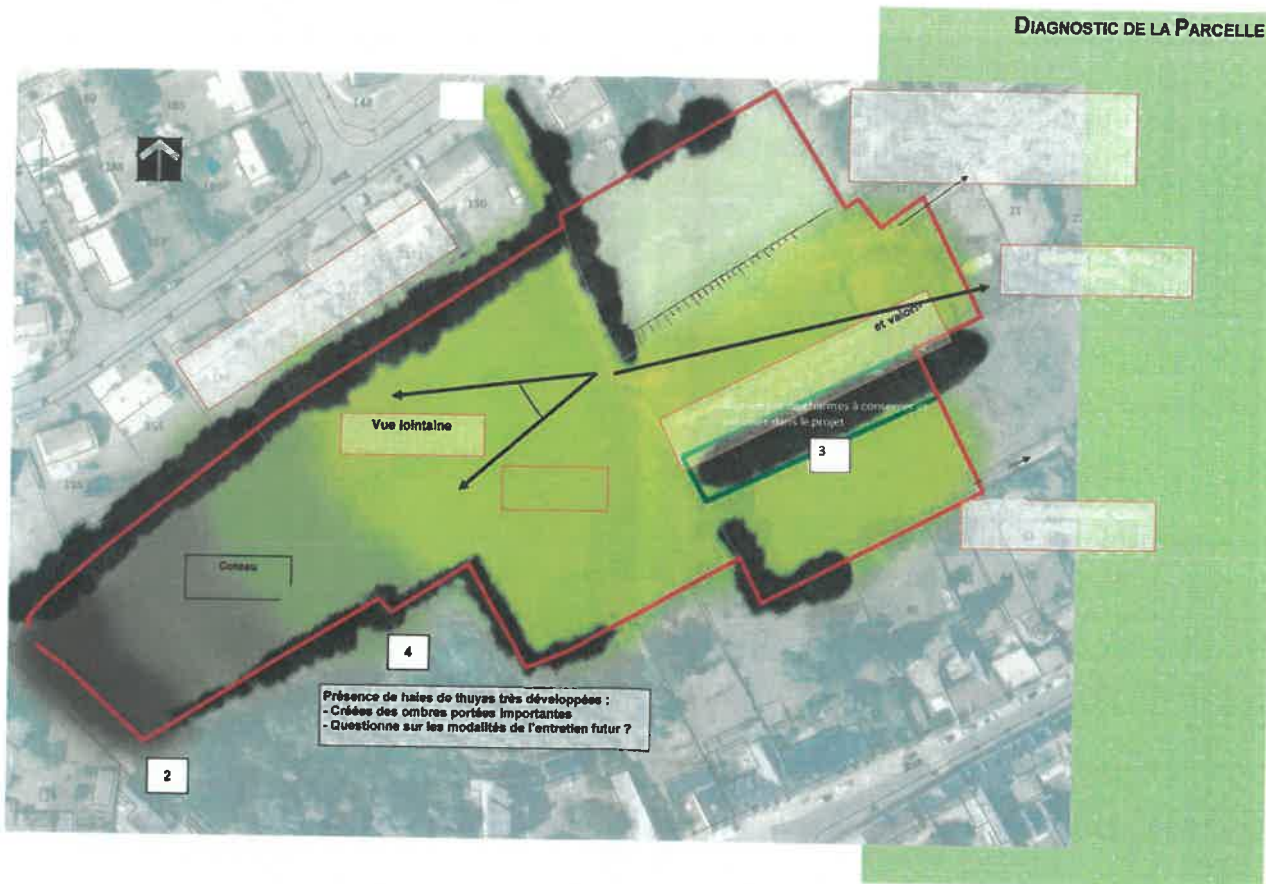
Chemin Rural Ouest : Faible largeur d'emprise, présence d'un fort talus



- La desserte :
 - Etablir un flux de circulation à l'intérieur du lotissement avec prise en compte de la proximité de la « Chérence » afin que les habitants ne prennent pas l'habitude de couper les « Jardins du Presbytère », éviter le transit « inter quartier ». L'aménagement doit permettre une limitation « naturelle » de la vitesse et promouvoir une voirie partagée.
 - Conservation et valorisation du Chemin Creux : l'accès direct des lots sur le Chemin Creux est interdit
 - Valoriser les liaisons douces
 - Point de collecte des OM et du courrier en un point

- Mixité des logements :
 - Densité à prendre en compte selon les prescriptions du SCOT
 - 20 % de logements sociaux
 - Logements individuels privés. Les attentes de la collectivité sont les suivantes :
 1. préservation de l'aspect « Famille » pour l'utilisation des infrastructures communales mises en place comme les écoles, cantine, garderies...
 2. permettre à une population plus vieillissante de revenir aux sources, de se rapprocher du centre bourg sur une parcelle plus petite et plus proche des commerces et des structures de santé.

- Paysages et espaces publics : Préservation et valorisation du patrimoine végétal (conserver un aspect rural au pied de l'agglomération mancelle)
 - Protéger la haie associée au Chemin creux
 - Protéger l'alignement des charmes



B. LE CANDIDAT

1. LE CANDIDAT : doit avoir la capacité à construire un lotissement

- ✓ Fiche synthétique de présentation du candidat :
- Dénomination détaillée, capital social, coordonnées
- Nom du dirigeant, du représentant légal ou de la personne dûment habilitée à signer
- une copie certifiée des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente. **Le défaut de justification du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de l'offre.**
- Si appartenance à un groupe : nom du groupe
- Chiffre d'affaire global HT pour chacune des 3 dernières années
- Savoir-faire et expérience : présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat a concouru au cours des 3 dernières années en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en oeuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les 3 derniers exercices clos.

2. PAIEMENT :

- ✓ Le paiement de la cession se fera dès rédaction de l'acte auprès du notaire.
- ✓ Le montant de la cession est fixé à 10 000.00 €.
- ✓ Les frais de bornage, d'acte notariés sont à la charge de l'acquéreur

COULANS SUR GEE – CESSION PARCELLES « LES JARDINS DU PRESBYTERE »

3. ORGANISATION DES VISITES

- ✓ Le terrain est accessible. Il appartient au candidat de s'y rendre à ses frais et de procéder à aux vérifications qu'il jugera opportun de réaliser pour faire leur offre d'acquisition. Une visite avec un élu de la mairie est possible sur rendez-vous.

C. CONSULTATION DU DOSSIER

Toute information complémentaire se rapportant à ce terrain peut être demandée à la mairie de Coulans sur Gée

à l'attention de M. Michel BRIFFAULT, Maire :

29 Rue Nationale 72550 COULANS SUR GEE

@ mairie.coulans@wanadoo.fr

Documents annexes joints :

- Copie des OAP (orientations d'aménagement et de de programmation
- Copie du règlement de zone du PLU
- Note de présentation
- Extrait cadastral

D. REMISE DES OFFRES

Les plis sont à remettre sous pli cacheté à la mairie de Coulans sur Gée portant la mention « NE PAS OUVRIR »

Offre – Les Jardins du Presbytère

Le 7 mars 2019

Le Maire, Michel BRIFFAULT

Bon pour acceptation du présent cahier des charges

Le

A

Signature et cachet