



# VENTE DE TERRAINS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

Rue de l'Usine 62600 Berck-sur-Mer

CAHIER DES CHARGES

Direction des services techniques  
Pôle des affaires foncières, logement, juridiques et sécurité publique

# Préambule

Station balnéaire du sud de la côte d'Opale, Berck-sur-Mer est une commune littorale en bordure de Manche d'environ 15 000 habitants et d'une superficie de 1488 hectares dont 53% de zones naturelles.

Les communes n'ont pas d'obligation de mise en concurrence préalablement à la cession amiable de biens relevant de leur domaine privé. Cependant la municipalité a souhaité ouvrir largement la vente de terrains en procédant à un appel à candidatures.

Pour élargir l'offre de logements sur le territoire communal, un recensement d'espaces mutables a été réalisé dans les zones actuellement urbanisées. La ville a ainsi identifié des parcelles pouvant être immédiatement urbanisées et notamment les parcelles objet du présent cahier des charges.

La commune est propriétaire de terrains constructibles qui ont accueilli une usine à gaz dont l'activité a été stoppée il y a plusieurs décennies. Aujourd'hui à l'état de friche, toute trace d'activité industrielle a été éliminée.

Le site se situe à l'angle des rues de l'usine et Jeanne d'Arc et à proximité de la rue de l'Impératrice, grand axe assurant le lien entre Berck ville et Berck plage. L'espace environnant comprend uniquement du bâti d'habitation composé essentiellement de maisons de ville accolées.







## **I. OBJET DE LA CONSULTATION**

### 1. Contexte de l'opération et assiette foncière du terrain

Dans le cadre d'une stratégie foncière efficace, la commune souhaite rationaliser les coûts représentés par ses propriétés foncières.

La présente consultation a pour objet de désigner le promoteur qui réalisera un ensemble de logements en accession à la propriété sur ce terrain, d'une part, fixer les conditions de cession, d'autre part.

Dans une logique de renouvellement du quartier, l'objectif est de redonner vie à cet espace non exploité en lui garantissant une composition architecturale de qualité et s'articulant harmonieusement avec le quartier existant.

Ce programme devra répondre aux orientations définies dans le Plan Local d'Urbanisme, étant précisé qu'un PLU intercommunal est en cours d'élaboration, et être conforme aux objectifs déterminés dans le présent cahier des charges.

Le descriptif de terrain ne saurait en aucun cas être considéré comme une étude technique et réglementaire exhaustive. Ce descriptif n'est qu'indicatif et en aucune manière contractuel et par conséquent il n'est pas susceptible d'engager la responsabilité de la commune.

Adresse du bien : rue de l'usine et rue Jeanne d'Arc

Désignation cadastrale : BV 119, BV 120, BW 282, BW 283, BW 284, BW 286, BW 287, BW 2.

Origines de propriété :

Concernant la parcelle BV 119, acquisition aux termes d'un acte reçu le 27 juin 1989, publié le 6 juillet 1989, à la conservation des hypothèques de Montreuil-sur-Mer, vol. 6712 n°1. Cette parcelle comprend des constructions dont la démolition sera à la charge de l'acquéreur.

Concernant la parcelle BV 120, acquisition aux termes d'un acte reçu le 9 juin 1978, publié à la conservation des hypothèques de Montreuil-sur-Mer le 28 juin 1978, dépôt 2546, vol. 4729 n° 7.

Concernant la parcelle BW 282, acquisition aux termes d'un acte reçu le 15 avril 1982, publié à la conservation des hypothèques de Montreuil-sur-Mer, le 11 mai 1982, dépôt 201 vol. 5481 n° 10.

Concernant la parcelle BW 283, acquisition par le biais de la procédure de bien vacant et sans maître, aux termes d'un arrêté municipal n° 2017-845 en date du 1<sup>er</sup> décembre 2017, dont les formalités de publicité sont en cours.

Concernant les parcelles BW 2, 284, 286 et 287, acquisition aux termes d'un acte reçu le 7 janvier 1987, publié à la conservation des hypothèques de Montreuil-sur-Mer, le 16 janvier 1987, dépôt 353/69, vol. 6288 n° 16

Il est précisé que dans l'acte du 7 janvier 1987, mention de servitudes est faite et retranscrite comme suit :

« SERVITUDE 1. *Gaz de France garde la propriété d'une parcelle de terrain enclavée, cadastrée section BW, numéro 285 pour une contenance de 23m<sup>2</sup>, pour support d'un poste gaz existant ; ladite parcelle n'a aucune issue sur la voie publique à savoir rue de l'Usine.*

*La desserte de ce fonds doit s'effectuer par la parcelle cadastrée section BW, numéro 284 pour 53 m<sup>2</sup>, qui la sépare de la rue de l'Usine et qui va appartenir à la commune de Berck-sur-Mer par suite de la vente, objet des présentes.*

*Gaz de France a demandé à la commune de Berck-sur-mer, pour éviter à l'avenir toute difficulté, de lui reconnaître un droit de passage et d'en fixer, d'un commun accord l'assiette et les modalités d'exercice.*

*Monsieur Claude WILQUIN es-qualité, a acquiescé à cette demande.*

*La commune de Berck-sur-Mer, représentée par Monsieur Claude WILQUIN, concède à Gaz de France, représenté par Monsieur COATANEA ce qu'il accepte à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit :*

- *De passer sur ce fonds afin de pouvoir rejoindre la rue de l'Usine,*
- *D'y maintenir toutes les canalisations nécessaires au raccordement entre le poste et le réseau de distribution publique,*
- *D'accéder, en toutes circonstances, par ses agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités avec leurs véhicules et engins, en vue de l'exploitation, de l'entretien ou du renouvellement du poste des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues.*

SERVITUDE 2. *La parcelle cadastrée section BW numéro 286 pour 4.350m<sup>2</sup> est actuellement traversée dans le sens de la largeur par des réseaux gaz et électricité souterrains ainsi qu'il résulte du plan dressé par Monsieur HANQUIEZ, géomètre expert sus nommé en date du 22 octobre 1981, qui demeurera ci-annexé.*

*Il convient d'instituer une servitude non aedificandi sur les bandes de terrain qui recouvrent ces réseaux afin d'en permettre l'accès pour la maintenance.*

*Etant entendu que la commune de Berck-sur-Mer concède à Gaz de France et à Electricité de France qui acceptent, à titre de servitude réelle et perpétuelle, le droit :*

- *De maintenir les canalisations en place,*
- *D'y accéder, en toutes circonstances, par leurs agents ou ceux des entrepreneurs dûment accrédités par eux, avec leurs véhicules et engins par la*

*parcelle cadastrée section BW, numéro 286 et pour 4.350 m<sup>2</sup>, en vue de leur exploitation, leur entretien et leur renouvellement.*

*Dans l'hypothèse d'un déplacement éventuel de ces ouvrages, il a été prévu que celui-ci se ferait à la seule charge financière de la ville de Berck-sur-Mer.*

SERVITUDE 3. *Electricité de France, Service National Etablissement Public à caractère industriel et commercial (loi du 8 avril 1946) ayant son siège à Paris (8<sup>ème</sup>) 2, rue Louis Murat, représenté par Monsieur COATANE, Chef de Centre de Distribution Mixte de Boulogne-sur-Mer, envisage d'établir ultérieurement un poste de transformation sur le terrain vendu, objet des présentes, et a fait part de cette intention à la ville de Berck-sur-Mer, ladite implantation se fera sur la parcelle de terrain cadastrée section BW, numéro 287 pour 10 m<sup>2</sup>.*

*La desserte de la parcelle de terrain cadastrée section BW, numéro 287 pour une contenance de 10 m<sup>2</sup> doit s'effectuer par la parcelle de terrain cadastrée section BW, numéro 286 pour 4.350 m<sup>2</sup> qui la sépare de la rue de l'Usine et qui va appartenir à la Commune de Berck-sur-Mer, par suite de la vente objet des présentes.*

*La commune de Berck-sur-Mer représentée par Monsieur Wilquin concède à Electricité de France, ce qui est accepté par Monsieur COATANE es-qualité, à titre de servitude, au profit du réseau, pour la durée de la concession de la distribution d'électricité et ses renouvellements ultérieurs, les droits suivants :*

- Occuper, gratuitement, la parcelle cadastrée section BW, numéro 287 pour 10 m<sup>2</sup>, sur laquelle sera édifié à la charge et aux soins d'Electricité de France, un poste de transformation avec ses raccordements et organes annexes.*
- Etablir et maintenir sur la parcelle cadastrée section BW, numéro 286 pour 4.350 m<sup>2</sup>, toutes les canalisations électriques nécessaires au raccordement entre le poste de transformation et le réseau de distribution publique.*
- Permettre en toutes circonstances l'accès au local à ses agents ainsi qu'à leurs véhicules et à ceux des entrepreneurs dûment accrédités par E.D.F. en vue de la construction, l'exploitation, l'entretien et le renouvellement du poste de transformation et des canalisations qui y pénètrent ou en sont issues. »*

Superficie approximative du site : 5650m<sup>2</sup>

L'emprise objet de la présente consultation est cédée libre de toute occupation.

La vente sera réalisée sous la condition suspensive d'obtention du permis de construire nécessaire à la réalisation du projet, purgé de tous recours et retrait.

L'acte sera reçu par la SCP Bernard AUGRIS et Christelle COURTIN-DELATTRE, notaires associés à Saint Josse (62170) – 2 rue de l'Etude. Il pourra être assisté d'un notaire désigné par le candidat retenu.

## 2. Projet de construction

- Principe d'aménagement

Le principe d'aménagement envisagé est un programme de logements destinés prioritairement à l'accession, suffisamment densifié afin de réussir son intégration dans le quartier résidentiel dans lequel il s'insère et de maintenir une cohérence paysagère.

Les logements se présenteront sous forme de logements groupés et éventuellement de petits collectifs et de maisons individuelles

La hauteur ne devra pas dépasser le R+1+combles (R+ 2 pour les petits collectifs) afin d'être en harmonie avec les constructions alentours, ce qu'impose le règlement du PLU.

La liaison avec le tissu existant devra être assurée. De nouvelles voies connectées avec le réseau des voies existantes devront ainsi être créées à la charge de l'acquéreur et suivant le cahier des charges des services techniques annexé. Le non-respect des caractéristiques d'une voie communale constituera un obstacle, non pas à la désignation d'un candidat, mais à la rétrocession dans le domaine communal des voiries créées, qui resteront par conséquent des voiries privées. Il est précisé que le respect des caractéristiques d'une voie communale n'est pas un élément suffisant pour admettre la rétrocession des voiries. Cette décision restera une décision communale.

La démolition des constructions sur la parcelle BV 119 située le long de l'accès principal de l'opération puisque la reliant à la rue de l'Impératrice permettra de fluidifier la circulation et de créer des espaces verts.

Chaque logement devra disposer d'une place de stationnement qui pourra être réalisée ou non sur le lot attribué à chacun d'eux.

Par ailleurs, environ dix places destinées aux visiteurs regroupées de préférence à l'ouest du projet devront être prévues.

- Contraintes règlementaires et servitudes d'utilité publique :

Les contraintes règlementaires sont celles indiquées dans le PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 13 décembre 2001 et modifié le 26 mai 2003, le 28 juin 2007, le 20 janvier 2010, le 17 juin 2011, le 29 novembre 2011, le 13 décembre 2012, le 21 octobre 2014, le 24 septembre 2015, le 1<sup>er</sup> mars 2016, le 15 décembre 2016 et le 14 décembre 2017.

L'aménageur étudiera le PLU (zone UA) de façon détaillée afin de prendre en compte les contraintes qui y sont liées. Le règlement peut être téléchargé sur le site de la Ville de Berck : [www.berck.fr](http://www.berck.fr)

Pour tous renseignements sur les règles d'urbanisme : consulter le service autorisations du droit des sols de la communauté d'agglomération des deux baies en montreuillois, site de Berck (03.21.89.90.13, 459 rue de l'Impératrice 62600 BERCK-SUR-MER).

Servitudes d'utilité publique : en partie site patrimonial remarquable (parcelle BV 119), en partie PT1 (servitude de protection des centres radioélectriques)

Autre : zone archéologique jaune : consultation du service régional de l'archéologie lors de l'instruction du permis de construire



## II. PRESENTATION DES OFFRES ET CHOIX DE L'ACQUEREUR

La présente consultation ne relève pas du code du marché public. La collectivité se réserve le droit d'interrompre le processus à tout moment et la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation. La ville n'aura pas à justifier sa décision.

### 1. Présentation du projet

Les candidats devront fournir les éléments de candidature suivants :

- Une note de présentation du candidat comprenant :
  - une présentation de la structure juridique et financière du candidat ;
  - une présentation de ses références les plus récentes dans le domaine de la construction de logements (5 maximum).
- Une note technique et architecturale comportant :
  - une esquisse architecturale (plan de masse, insertions graphiques et perspectives d'ensemble, une note architecturale et technique) ;
  - le programme envisagé ;
  - la nature des constructions et des aménagements (extérieurs) envisagés précisant le choix des matériaux... ;
  - le planning prévisionnel de l'opération.
- Proposition de prix : le candidat proposera un prix d'acquisition net vendeur correspondant au moins à la valeur estimée par France Domaine soit 333 000 euros H.T., décomposés de la manière suivante :
  - 307 000 euros HT pour les parcelles BW 282, 283, 286, 287, 2 et 284
  - 26 000 euros HT pour les parcelles cadastrées BV 119 et 120.

Le candidat retenu acquittera au jour de la régularisation de la transaction par acte authentique toutes taxes et tous frais y afférents et notamment les frais de rédaction d'acte, de publicité foncière...

### 2. Remise des offres et choix du candidat

La lettre de candidature contenant l'offre d'acquisition devra être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement.

## **La transmission des offres devra être effectuée avant**

**le 1<sup>er</sup> février 2019**

- Par voie postale en lettre recommandée avis de réception à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire  
Place Claude Wilquin  
62600 BERCK-SUR-MER

- Déposées directement contre récépissé à la même adresse.

L'enveloppe devra comporter les mentions suivantes :

« PROPOSITION D'ACQUISITION D'UN TERRAIN POUR LA REALISATION DE LOGEMENTS RUE DE L'USINE »

« NE PAS OUVRIR »

La commune de Berck-sur-Mer choisira librement l'acquéreur en fonction des offres reçues au vu notamment :

- du prix proposé ;
- du respect des éléments de programme précisés ci-avant ;
- des qualités architecturales et d'insertion urbaine et environnementale du projet ;
- des garanties financières présentées ;
- du planning proposé.