Cahier des charges de l'appel à candidature

Projet d'installation en résidence principale
Vente parcelle constructible communale ZB41
Quartier la Mure - Baratier

I. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

La Commune possède un terrain situé dans le quartier de la Mure, cadastré ZB41 d'une contenance de 742 m², situé en zone Um du PLU.

Ce terrain est actuellement libre de toute occupation et n'est grevé d'aucun bail.

Ce terrain a fait l'objet d'un bornage géomètre, joint en annexe.

Dans le cadre de sa politique patrimoniale et d'accueil de nouveaux ménages sur Baratier, la Commune souhaite mettre à profit cette parcelle afin de permettre la construction d'un ou plusieurs logements, en résidence principale, pour l'installation d'une ou plusieurs familles à l'année dans le village.

La Commune attachera une attention toute particulière à l'accueil préférentiel de familles avec des enfants en âge d'être scolarisés.

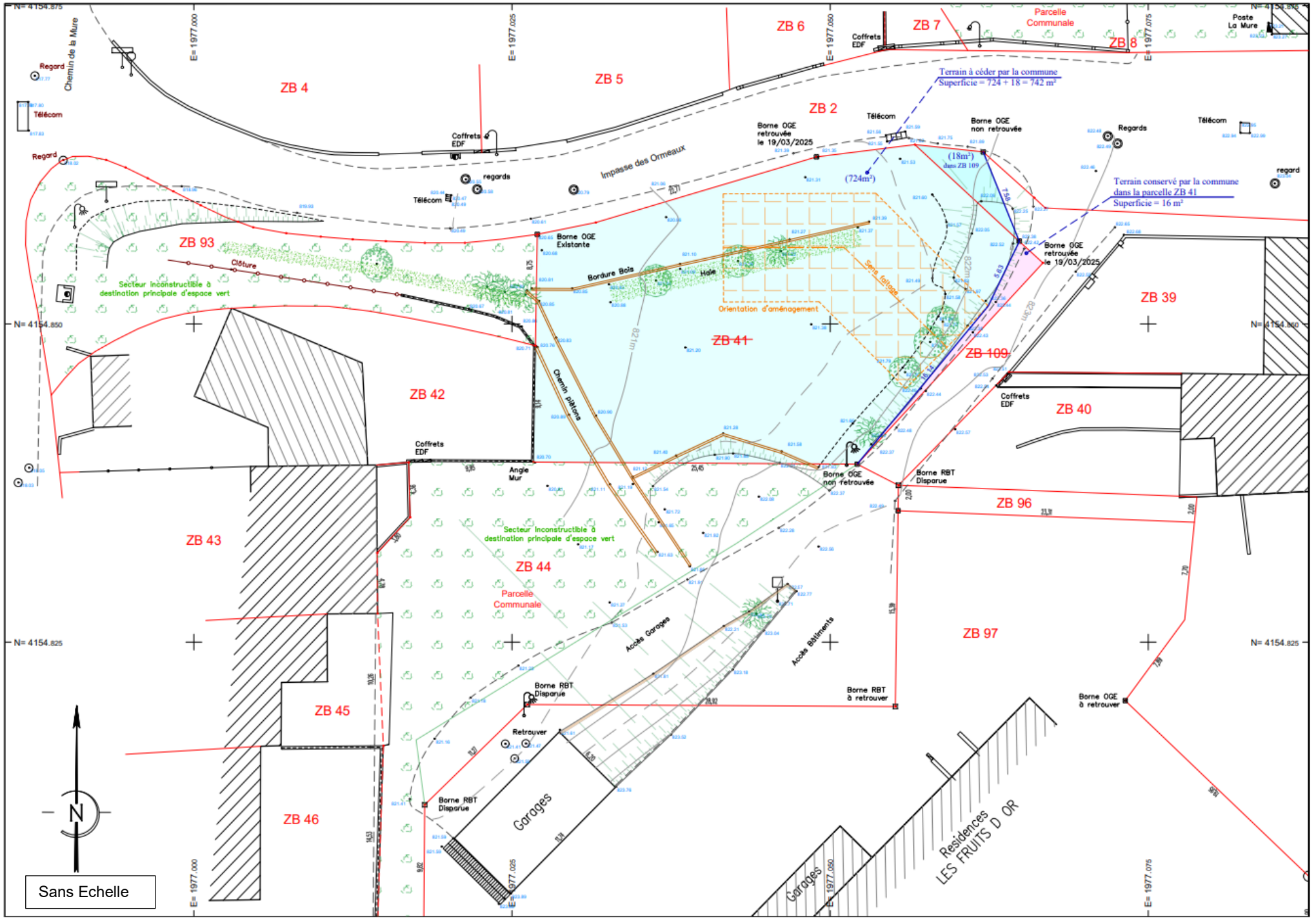
La Commune a décidé de mettre en vente ce tènement foncier. Elle a choisi de soumettre cette vente à un appel à candidature afin de sélectionner le candidat ou les candidats, en groupement constitué, retenus sur la pertinence du projet pour répondre à l'objectif d'accueil de nouveaux ménages et la solidité du dossier présenté.

II. FICHE DESCRIPTIVE DE LA PARCELLE

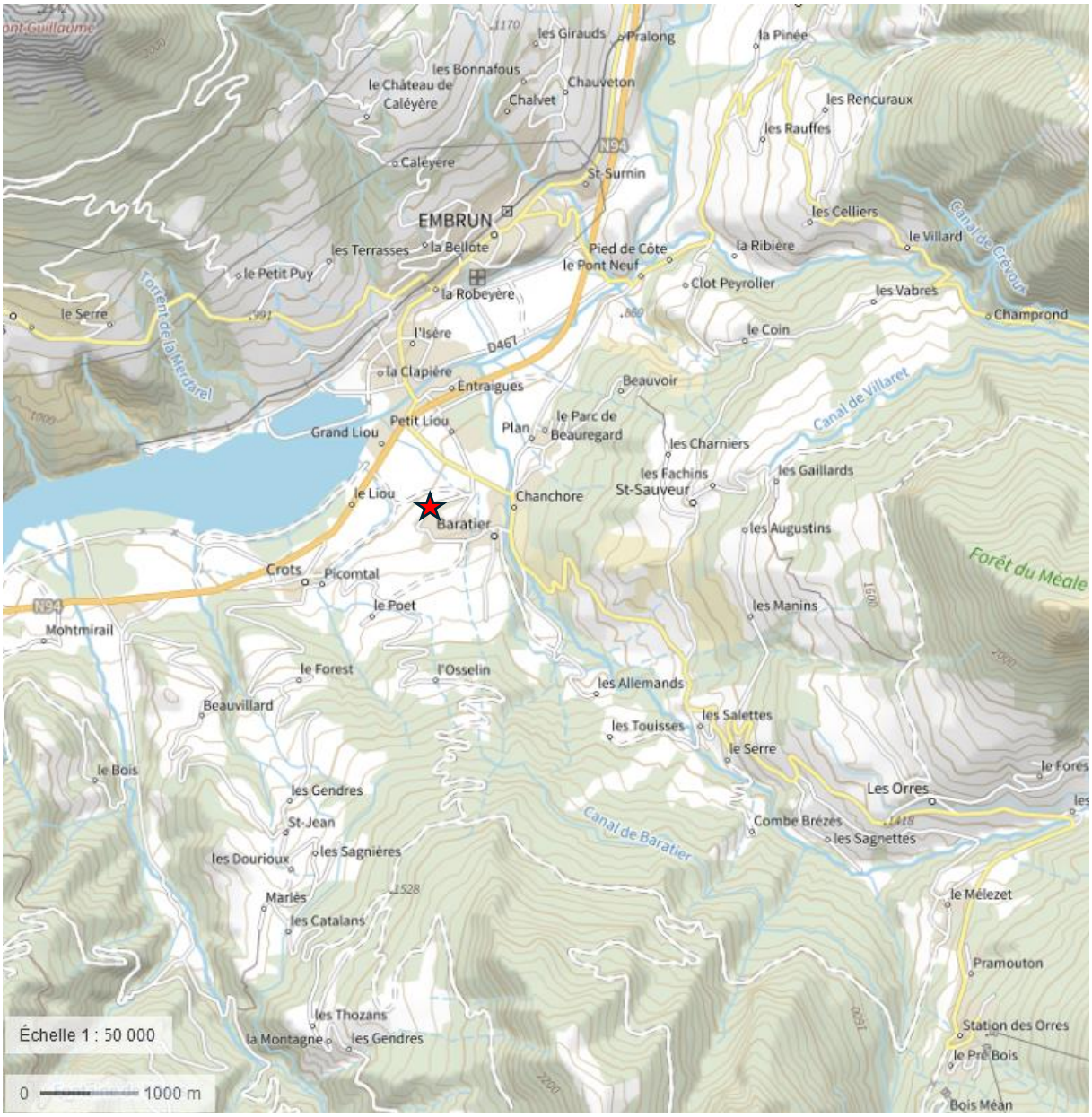
I.1 Désignation du bien et plan topographique

Commune	Parcelle	Adresse	Superficie cadastrale	Nature
Baratier	ZB 41 redécoupée conformément au plan de géomètre ci-après	Quartier la Mure / Impasse des Ormeaux	742 m²	Terrain à bâtir

Projet de division – plan géomètre joint en annexe à l'échelle 1/250


ZB 6
ZB 7
ZB 8
ZB 4
ZB 5
ZB 2
ZB 93
ZB 41
ZB 109
ZB 42
ZB 39
ZB 40
ZB 43
ZB 44
ZB 96
ZB 97
ZB 45
ZB 46
Parcelle Communale
Terrain à céder par la commune
Superficie = 724 + 18 = 742 m²
Terrain conservé par la commune dans la parcelle ZB 41
Superficie = 16 m²
(724m²)
(18m²) dans ZB 109
Borne OGE retrouvée le 19/03/2025
Borne OGE non retrouvée
Borne OGE Existante
Borne OGE à retrouver
Borne RBT Disparue
Borne RBT à retrouver
Borne non retrouvée
Coffrets EDF
Télécom
Regard
regards
Chemin de la Mure
Impasse des Ormeaux
Clôture
Bordure Bois
Haie
Sens fauchage
Orientation d'aménagement
Chemin piétons
Angle Mur
Secteur inconstructible à destination principale d'espace vert
Accès Garages
Accès Bâtiments
Retrouver
Garages
Residences LES FRUITS D OR
Poste La Mure
N= 4154.875
N= 4154.850
N= 4154.825
E= 1977.000
E= 1977.025
E= 1977.050
E= 1977.075
N
Sans Echelle

I.2 Localisation et situation



Source : IGN - Géoportail

La parcelle ZB 41 est située au sein du quartier la Mure, au cœur du village de Baratier.

La Commune de Baratier est située dans les Hautes-Alpes, en bordure du lac de Serre-Ponçon, entre les communes d'Embrun et des Orres.

Elle compte environ 640 habitants, et possède une école accueillant 115 élèves, un restaurant scolaire et un centre de loisirs avec garderie périscolaire.

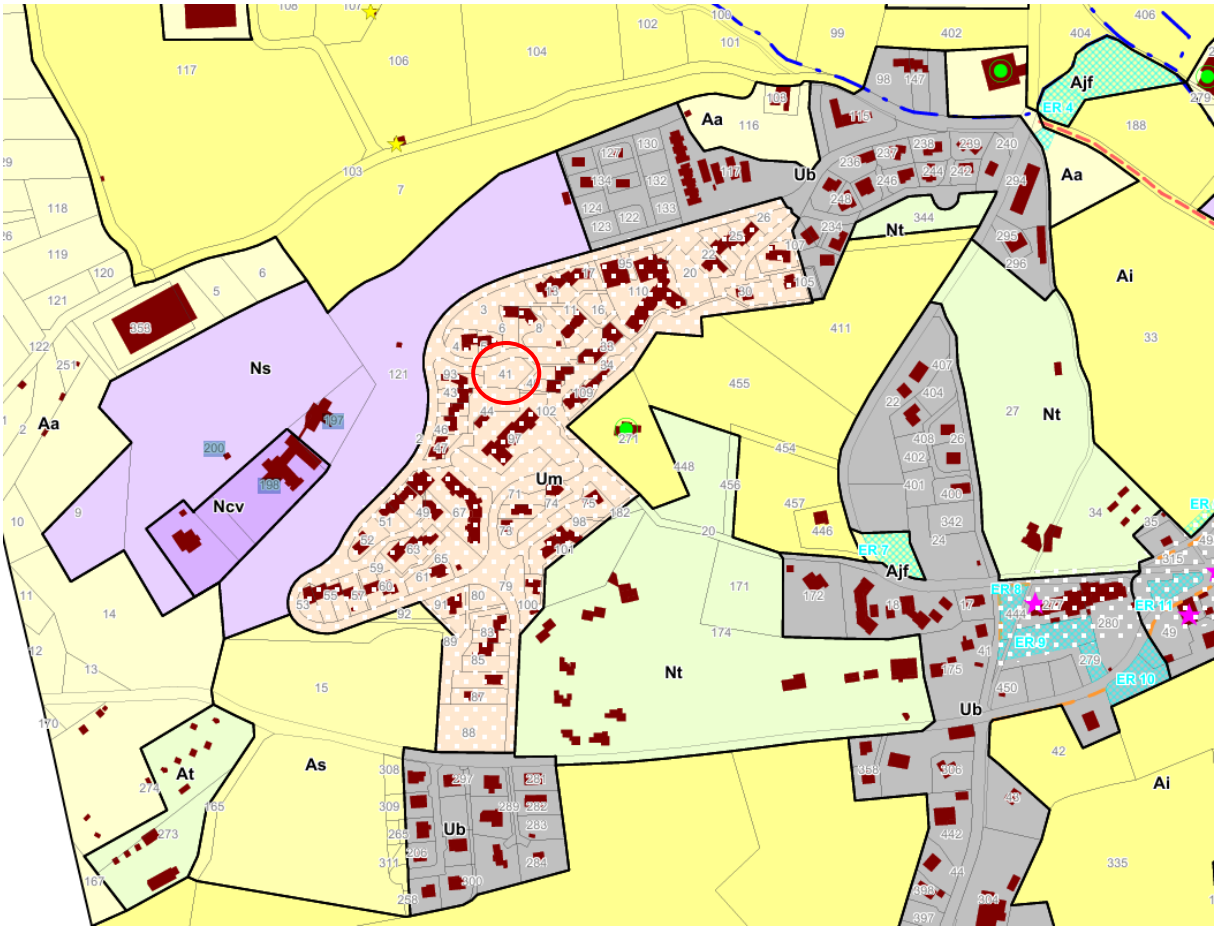
I.3 Urbanisme

La parcelle ZB41, objet du présent appel à candidature, est située en zone Um du PLU de la Commune de Baratier.

La zone Um est une zone urbaine à destination principale d'habitat qui comporte la pluralité des fonctions usuelles d'un village. Cette zone concerne le secteur de La Mure.

Le terrain est déjà viabilisé. L'ensemble des réseaux sont présents à proximité, sous la voirie communale adjacente. Les frais de raccordement restent à la charge du pétitionnaire.

Extrait plan de zonage PLU



Source : PLU Baratier approuvé le 16/01/2020

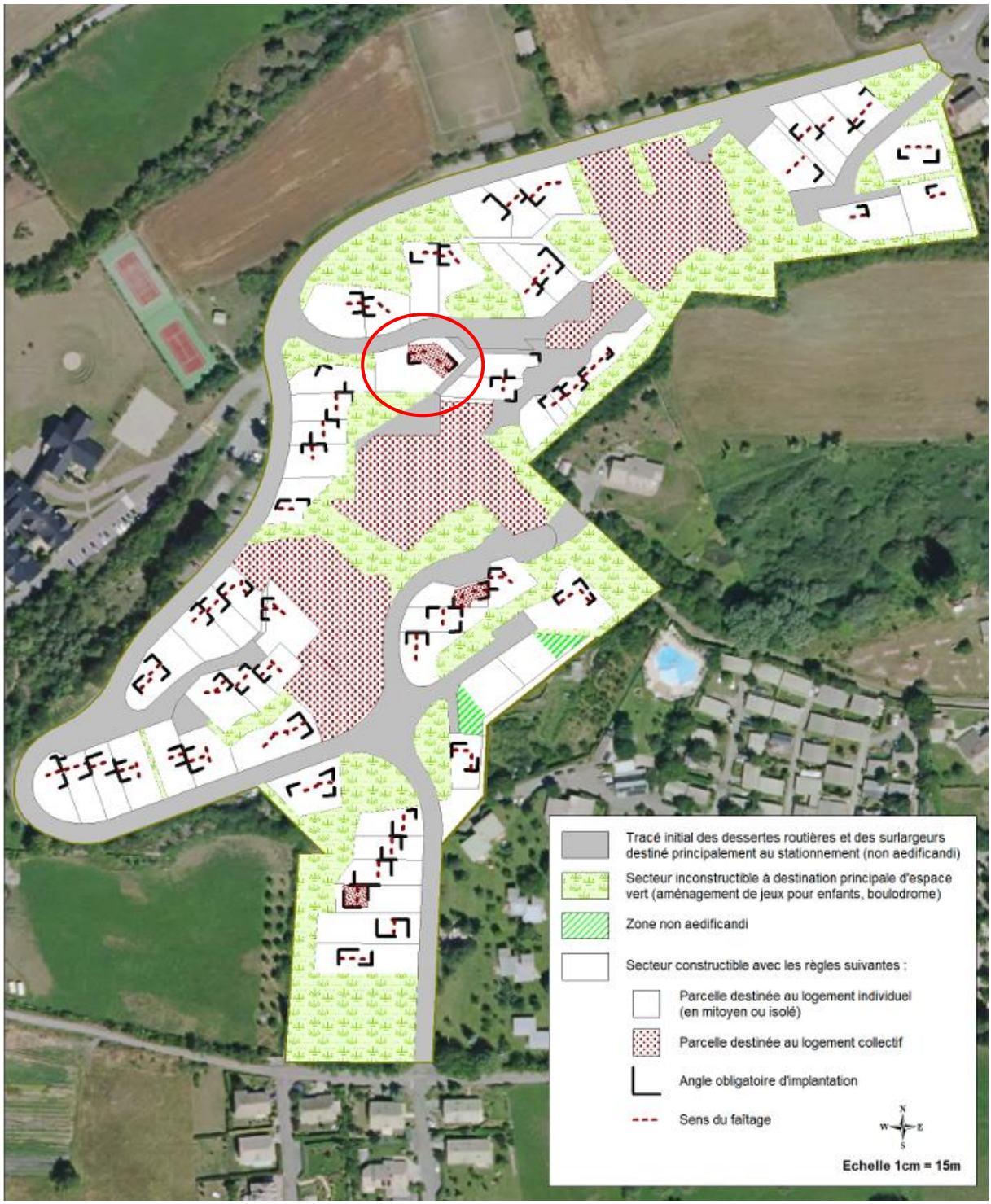
La zone Um est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (sur-zonage pointillé blanc au présent extrait du plan de zonage du PLU)

Sont interdites au sein de la zone Um, les constructions à destination agricole et forestière, ainsi que les constructions, usages des sols et natures d'activités incompatibles avec l'habitat notamment au regard des nuisances qu'elles peuvent engendrer.

Un extrait du règlement du PLU est joint au présent appel d'offres.

Le candidat est tenu d'en prendre connaissance avant de formuler son offre. Le projet architectural devra s'inscrire en conformité avec les dispositions du règlement du PLU tout en minimisant ses incidences sur le voisinage (insertion paysagère, forme et qualité architecturale, plantations et traitement des espaces extérieurs)

Extrait des OAP du secteur Um du PLU – Quartier la Mure



Source : PLU Baratier approuvé le 16/01/2020

Le projet du candidat devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui encadrent le secteur Um de la Mure.

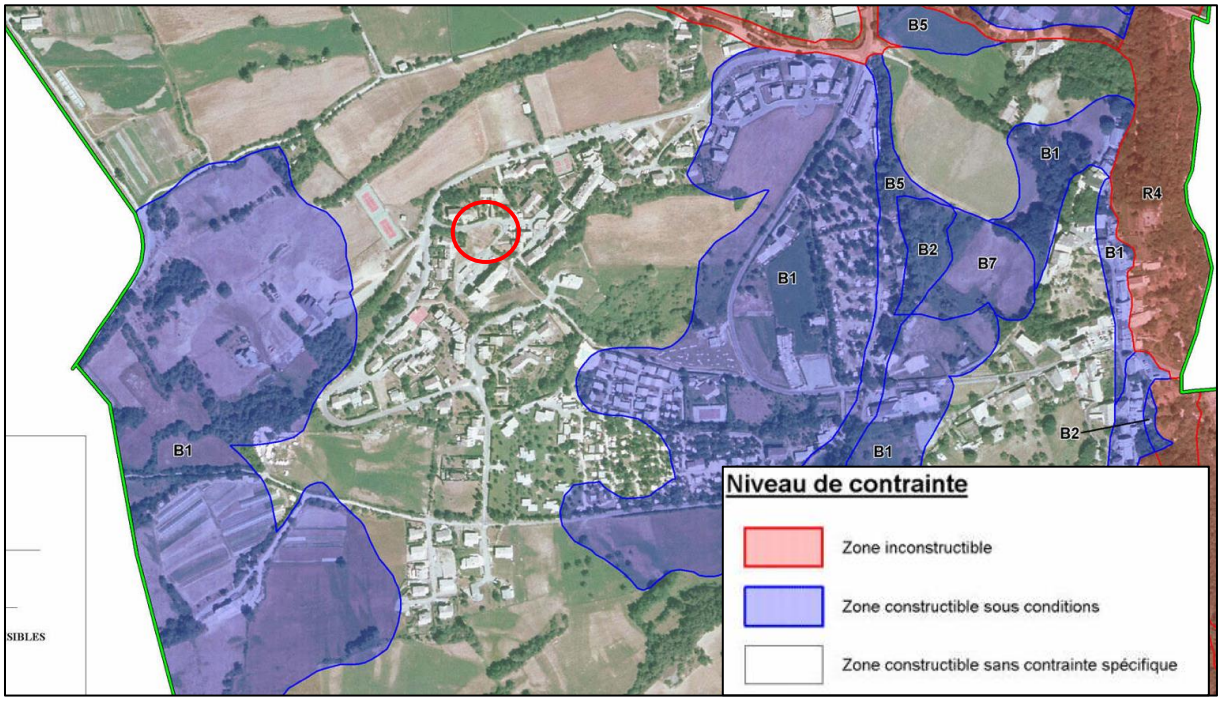
Le projet du candidat devra reprendre en particulier les principes d'implantation au sein de la parcelle et de sens du faîtage dans un souci de préservation de l'intégration paysagère du projet au sein du quartier la Mure déjà constitué et réalisé selon le respect du plan masse d'origine.

L'OAP du PLU est joint au présent appel d'offre – le candidat est tenu d'en prendre connaissance avant de formuler son offre.

I.4 Risques Naturels

Plan de Prévention des risques (2018)

Extrait du PPR



Source : PPR de Baratier approuvée en 2018

La parcelle ZB41, est située en zone blanche du PPR, soit, en zone constructible sans contrainte spécifique.

Zone de Sismicité

La Commune de Baratier est classée en zone de sismicité modérée.

Risque de retrait / gonflement des argiles

La parcelle ZB41 est située en aléa faible d'exposition au risque de retrait/gonflement des argiles.

Radon

La Commune de Baratier est classée en potentiel radon moyen.

III. PRIX

Le prix de vente de la parcelle est de 170 000 €.

La taxe sur la valeur ajoutée (TVA) est à la charge du vendeur.

IV. CONDITIONS D'ENVOI ET DE RECEPTION DES OFFRES

Les candidats transmettront exclusivement leur offre en format papier, par lettre recommandée avec avis de réception ou dépôt en mairie aux heures d'ouverture des bureaux contre remise d'un récépissé.

Sous enveloppe cachetée portant la mention :

« Appel à candidature – Parcelle ZB41 – Baratier – Projet /
Ne pas ouvrir »

Ce pli devra parvenir à destination avant vendredi 18 juillet 2025, à 16h30 à l'adresse suivante :

Mairie de Baratier
12 Place du Village

05200 Baratier

Les plis qui seraient remis, ou dont l'avis de réception serait délivré, après la date et l'heure limites précitées ne seront pas retenus et seront renvoyés à leurs auteurs. Seule la date de réception du pli et non la date d'expédition sera prise en compte. Il appartient au candidat de se prémunir des éventuels retards dans la distribution du courrier.

Le pli précité doit contenir les pièces explicitées au point V.4 « Contenu des offres » (page 8)

Date et heure limites de réception des offres : le vendredi 18 juillet 2025 à 16h30.

La commission d'analyse communiquera le choix du candidat retenu sous 15 jours à compter de la réception des offres, soit le vendredi 01 août 2025 au plus tard.

Le candidat retenu aura alors 2 mois pour déposer son permis de construire, soit à fin septembre 2025 au plus tard.

V. CANDIDATURE

V.1 Conditions pour être candidat

Peuvent être candidat :

- Tout ménage ou groupe constitué de plusieurs ménages qui souhaitent élaborer, pour leur propre compte, un projet d'installation à vocation de résidence principale.
- Ou tout promoteur ou opérateur présentant un projet en locatif non saisonnier ou accession sociale : PSLA, BRS.

V.2 Visite du site

Le site, parcelle ZB41 - Impasse des Ormeaux - Quartier la Mure - Commune de Baratier, est non clos, visible et accessible depuis la voirie communale. Les visites sont donc libres.

Néanmoins pour toute information complémentaire, le candidat pourra prendre contact auprès de :

Madame Monique FARNAUD, 1ère adjointe, déléguée à l'urbanisme

Mail : mairie@baratier.net à l'attention de Mme FARNAUD / Tel : 04 92 43 25 86

V.3 Dossier de consultation

Chaque candidat devra préalablement à la remise de sa candidature avoir pris connaissance du dossier de consultation. Ce dossier comprend :

- le présent Cahier des Charges avec plan de situation et plan cadastral,
- le règlement du P.L.U applicable au projet (Dispositions générales + zone Um),
- l'OAP du PLU applicable à la zone,
- les Risques : Informations consultables sur le site Internet : https://www.georisques.gouv.fr

VI.4 Contenu des offres

Le dossier de projet du candidat devra être obligatoirement rédigé en langue française. Il comprendra :

1. Une lettre de motivation présentant le ménage candidat ou les ménages dans le cas d'un groupe constitué et leurs motivations à l'installation sur la Commune de Baratier. En cas d'offre d'un groupe de ménages constitué, préciser le mode de fonctionnement prévu : maison mitoyenne avec division parcellaire, habitat groupé en copropriété, autres… ;

2. Un dossier présentant la solidité financière, les modalités de financement du projet et les garanties du ou des candidats en cas de groupement,

3. Un avant-projet contenant :
   - Une notice architecturale détaillée, de préférence illustrée avec des plans récapitulant les principales caractéristiques du projet et permettant de s'assurer de la bonne compréhension par le candidat des règles d'urbanisme encadrant son projet : règlement PLU + OAP.

     La Commune attachera une attention particulière dans le choix du candidat, à la qualité architecturale et à l'insertion paysagère du projet et en particulier à la prise en compte de son incidence sur le voisinage habité.
   - Un plan masse du projet,
   - Un planning prévisionnel.

VI. ANALYSE DES OFFRES

VII.1 Critères d'analyses des offres

Les candidatures seront jugées en tenant compte :

- Du projet envisagé ;
  - Prioriser la résidence principale : Les candidats devront présenter un projet de logement permanent (résidence principale ou location à l'année).
  - Prioriser l'installation de nouvelles familles sur le territoire : une attention toute particulière sera apportée :
    - aux candidats présentant des enfants en âge d'être scolarisés,
    - aux candidats présentant un projet à plusieurs ménages,
    - aux candidats présentant une offre de logements en locatif social (non saisonnier), ou d'accession sociale,
- De la qualité d'intégration paysagère du projet architectural au sein de son environnement. La commission d'analyse des offres sera particulièrement attentive à la prise en compte au sein du projet des incidences de ce dernier sur le voisinage (insertion paysagère, forme et qualité architecturale, plantation et traitement des espaces extérieurs).
- De la capacité du candidat à respecter ses engagements, notamment au regard de ses garanties financières ;
- Du calendrier prévisionnel de la réalisation du projet.

Les critères d'analyse restent une grille de lecture facilitant le choix du jury, et non pas une évaluation par points, figée mathématiquement.

Le choix de la candidature retenue sera effectué par Madame le Maire, assistée de la commission municipale "Urbanisme" qui recevra, si nécessaire, les acquéreurs potentiels.

Une décision de rejet ou d'acceptation de la candidature sera notifiée à l'ensemble des candidats.

VII. DIVERS

VIII.1 Interruption de la consultation

La Commune se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment, la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues en particulier si les offres ne répondent pas à l'objectif de logement permanent et de bonne insertion paysagère et architecturale au sein du voisinage.

La Commune se réserve le droit de ne pas donner suite aux offres reçues sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

VIII.2 Clauses anti-spéculatives qui figureront la vente à intervenir

- **La vente sera conditionnée à l'obtention du permis de construire (logements en résidence principale, ou locatif à l'année)**
- **Instauration d'un droit de préférence au bénéfice de la Commune en cas de revente dans un délai de 10 ans.**
- **Interdiction de revendre sans l'accord de la Commune dans un délai de 10 ans**
- **Instauration de clauses anti-spéculatives en cas de revente : obligation de revente en résidence principale dans un délai de 10 ans**