



APPEL A PROJETS
CESSION DE BIENS IMMOBILIERS
SITE SAINTE-MARIE à COMBLEUX – Loiret

**Modalités de la mise en vente
et conditions de présentation
des projets**

Dépôt des offres initiales d'acquisition et projets avant :

Le 14/11/2022 avant 12h00

PREAMBULE.....	4
Contexte de l'intervention de l'EPFL Foncier Cœur de France.....	4
Article 1 - Désignation et description du bien.....	6
A. Description du site	6
B. Périmètres de cession.....	12
a) Propriété globale de l'EPFL.....	12
b) Périmètres de la cession.....	13
c) Le CT1 : périmètre optionnel.....	15
d) Information sur l'accès Est (chemin du cimetière)	15
C. Urbanisme réglementaire	16
a) Plan de prévention du risque inondation	16
b) Plan Local d'Urbanisme métropolitain	16
c) Servitudes d'utilité publique.....	22
d) Autres servitudes.....	23
D. Préconisations du Syndicat Intercommunal Des Bassins Versants de la Bionne du Cens et de la Crenolle et de leurs Affluents	23
E. Informations techniques	24
a) Réseaux.....	24
Assainissement.....	24
Eaux pluviales	24
Eau potable	24
Electricité.....	24
GRDF	25
Télécom	25
b) Prescriptions techniques.....	25
Prescriptions en matière de voirie :	25
Prescriptions en matière de réseaux :	26
c) Dossier des diagnostics techniques et études environnementales.....	26
F. Archéologie	27
Article 2 - Modalités de l'appel à projets	28
A. Objet et cadre juridique de l'appel à projets	28
B. Déroulement de l'appel à projets.....	29
a) Calendrier prévisionnel	29
b) Visite groupée et obligatoire des biens.....	29
c) Phase 1 : les projets initiaux.....	30

1) Transmission des projets	30
2) Contenu des projets	30
3) Analyse des projets	31
d) Phase 2 : poursuite de l'appel à projets avec les candidats retenus.....	32
1) Nouvelle visite du bien	32
2) Reprise des projets pré-sélectionnés	32
3) Remise des projets actualisés.....	32
4) Acceptation d'un projet.....	33
Article 3 - Conditions de cession.....	33
ANNEXES	34

PREAMBULE

Contexte de l'intervention de l'EPFL Foncier Cœur de France

L'Etablissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France) est propriétaire d'un ensemble immobilier, ancien site tertiaire de l'entreprise IBM, situé sur la commune de Combleux dans le Loiret, dont il a fait l'acquisition pour le compte de ladite commune dans le cadre d'une convention de portage foncier.

Au moment de son départ en 2005, après quarante années d'occupation du site Sainte-Marie, le groupe IBM laisse derrière lui quatre bâtiments : un Data center, un restaurant d'entreprise, un centre technique et des bureaux.

Ce foncier est identifié par la commune pour sa position privilégiée, à proximité du centre-bourg, se prêtant tout particulièrement à une opération de recyclage foncier et de renouvellement urbain. C'est dans ce cadre, que dès 2016, la commune de Combleux a mandaté l'EPFL pour acquérir lesdits biens immobiliers auprès de la Foncière des Régions, et procédé aux travaux de déconstruction conformément aux demandes de la commune, avec préservation du bâtiment dit « CT1 », en raison de ses qualités architecturales et de sa situation privilégiée en rive de Loire.

La commune de Combleux est membre d'Orléans Métropole, adhérente à l'EPFL, ce qui lui permet de pouvoir bénéficier de son intervention.

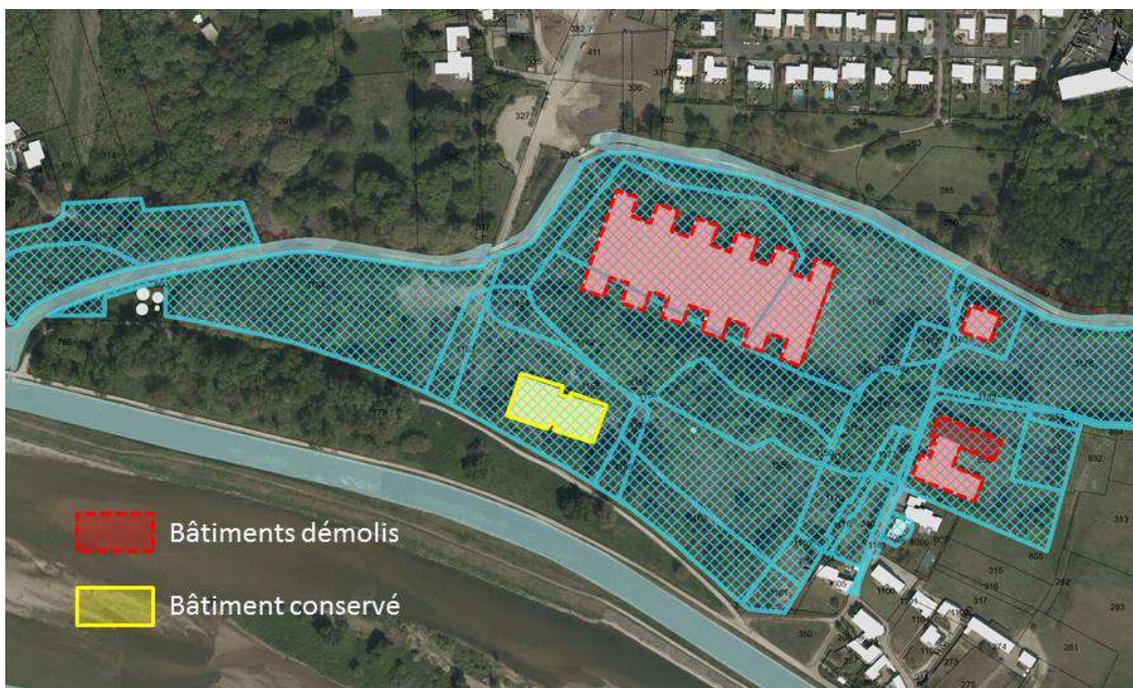
L'EPF de type local est un outil de constitution de réserves foncières dont le champ d'intervention est défini aux articles L324-1 à 10 du Code de l'urbanisme.

Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, « toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 », c'est-à-dire ayant pour objets « de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels ». « Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis. ».

Le portage foncier est inscrit dans l'axe d'intervention de l'EPFL « REHABILITATION DES FRICHES » et est contractualisé par le biais d'une convention de portage foncier conclue entre la commune et l'EPFL. Il a pris effet au jour de l'acquisition par l'EPFL, soit le 04 avril 2017 pour une durée de 6 ans. La commune s'est engagée au rachat dans le cadre de ladite convention ou à désigner un tiers bénéficiaire de la cession. Un avenant à la convention de portage a été signé entre la commune et l'EPFL le 18 août 2022, prorogeant la durée du portage de 2 années supplémentaires soit jusqu'en 5 avril 2025.

Le site est aujourd'hui gardienné, par conséquent tout accès devra faire l'objet d'une demande auprès de l'EPFL.

Un EPFL est un établissement public industriel et commercial (EPIC) et un assujéti à la TVA.



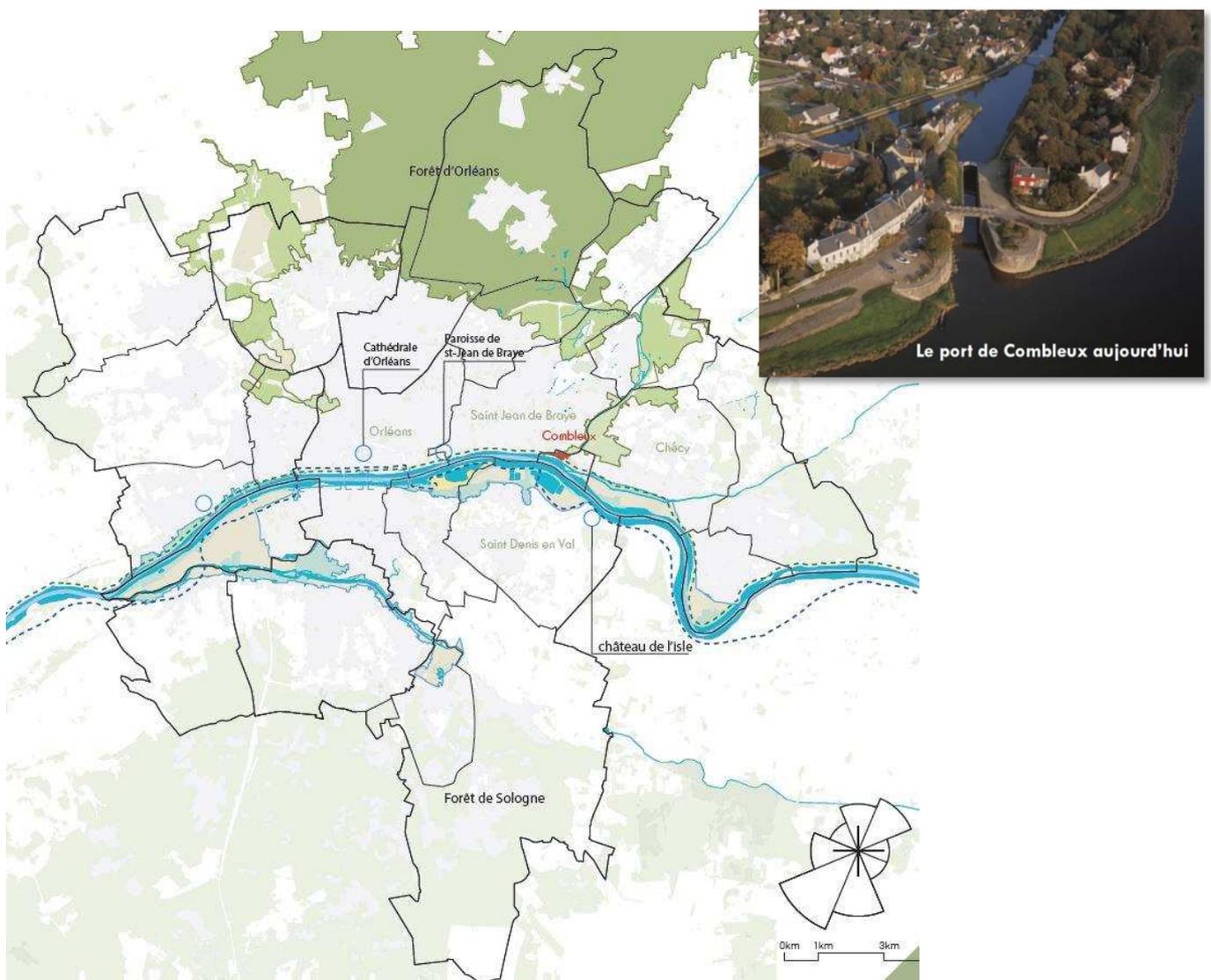
Carte des bâtiments démolis et conservés sur la propriété de l'EPFL – source : Orléans Métropole

ARTICLE 1 - DESIGNATION ET DESCRIPTION DU BIEN

A. Description du site

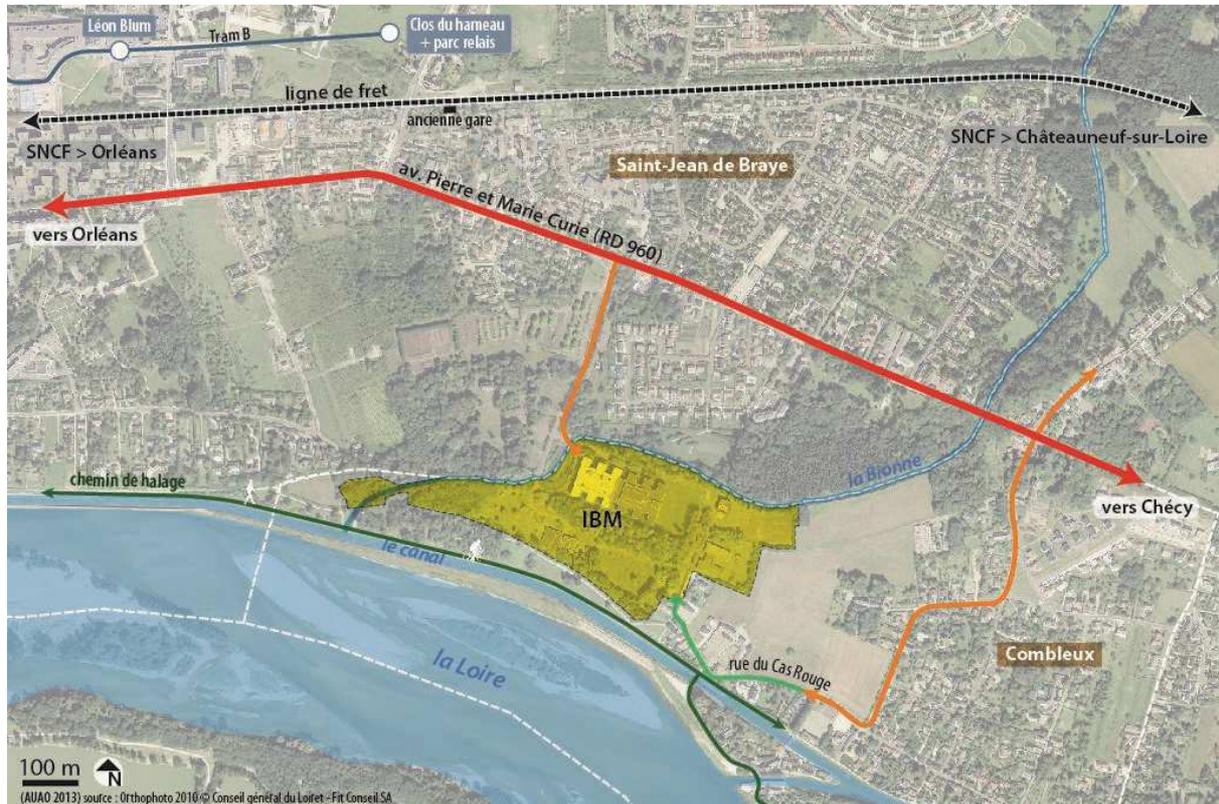
Située en bord de Loire et à l'Est de la métropole d'Orléans, la commune de Combleux jouit d'un cadre résidentiel attractif lié à son identité marinière et fluviale, offrant un visage atypique et patrimonial au bourg. Elle propose un cadre préservé, peu dense avec de nombreux espaces naturels et agricoles malgré sa forte proximité avec la ville-centre (Orléans compte plus de 116 000 habitants) et son contact direct avec l'une des communes périphériques la plus peuplée d'Orléans Métropole (Saint-Jean-de-Braye avec 21 643 habitants).

La métropole d'Orléans compte 22 communes membres et plus de 282 800 habitants.



Situation de la commune de Combleux au sein de la métropole Orléans Métropole – Agence AEI

Avec 509 habitants en 2018 et une superficie de 110 hectares, Combleux est la commune la plus faiblement peuplée et la moins étendue de la métropole, mais qui abritait l'une des plus importantes friches tertiaire du territoire métropolitain : la friche IBM d'une superficie de 10,8 hectares (soit 10% du territoire communal), implantée dans une zone boisée et laissée à l'abandon entre le départ d'IBM et l'acquisition par l'EPFL. La friche ayant été traitée, la commune souhaite offrir un nouvel avenir, durable et exemplaire, à ce site.



Plan de situation – Agence d’Urbanisme TOPOS

Un environnement naturel et paysager remarquable

Le site Sainte-Marie jouit en outre d'un environnement naturel et paysager remarquable, à la confluence de la Loire, du canal d'Orléans et de la Bionne (sous-affluent de la Loire par le canal). Cet emplacement est un atout considérable pour le site et il est donc primordial de mettre en valeur cette situation exceptionnelle. Le site s'inscrit comme une étape du tourisme nature dans le Val de Loire, dont le fleuve est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, ainsi que sur l'itinéraire Nord en cours de réalisation, du circuit touristique de la Loire à vélo (partie Ouest du parcours Eurovélo6). Une revalorisation en cours du canal d'Orléans, qui relie la Loire au canal du Loing et au canal de Briare, est également en réflexion au niveau du Département du Loiret afin de relancer le tourisme fluvial. La commune travaille également avec le Syndicat Intercommunal Des Bassins Versants de la Bionne du Cens et de la Crenolle pour la restauration des berges de la Bionne située au Nord du site mis en vente.



Source : Agence AEI

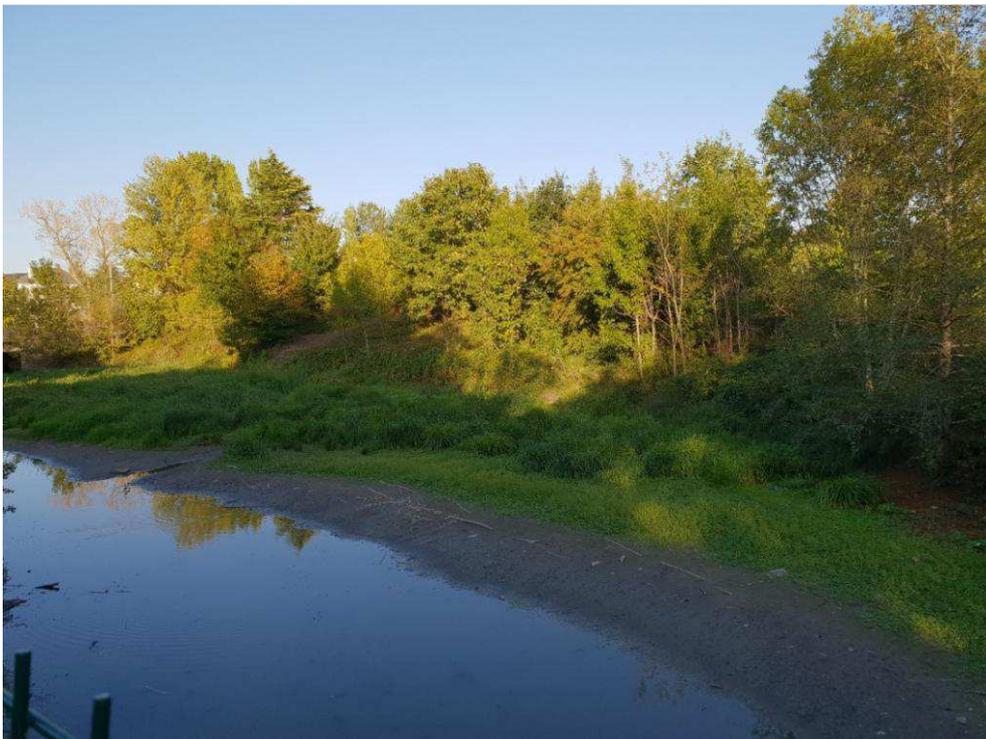


Source : Agence AEI

Le site Sainte-Marie en lui-même, avec son environnement immédiat, se caractérise par une mosaïque paysagère entre espaces agricoles, boisés, naturels et urbains. Il se trouve entre une frange urbanisée au Nord (sur la commune de Saint-Jean-de Braye) et un large espace naturel au Sud (La Loire) en relation avec le grand paysage. On peut également observer un espace boisé classé (mélange de feuillus protégés) à l'Ouest, un boisement ancien et de qualité (feuillus) sur le site et une vaste zone agricole à l'Est.



Cartographie des éléments naturels - SCoT



Source : Agence AEI

Une localisation privilégiée

En raison de sa situation paysagère en bord de Loire, de sa **relation directe avec le canal d'Orléans et la Bionne**, le site Sainte-Marie présente une **localisation privilégiée pour le déploiement d'un projet de renouvellement urbain** à vocation résidentielle.

L'environnement proche est également en mutation avec le programme immobilier « Eclo » à Saint-Jean-de-Braye qui propose sur un terrain de 9,5 hectares, un programme d'environ 520 logements. Est également à prendre en compte, le projet métropolitain Parc de Loire, de création d'un parc naturel urbain de plus de 340 hectares, réaffirmant l'ambition de développer l'offre de loisirs de la métropole, tout en préservant les richesses naturelles et environnementales des bords de Loire.



Source : Agence AEI

Ce cadre paysager marqué, son accessibilité ainsi que la dynamique de projets urbains environnants font ainsi émerger le potentiel de rayonnement d'une **programmation unique** sur ce site liée aux espaces naturels, et respectueuse des équilibres du territoire.



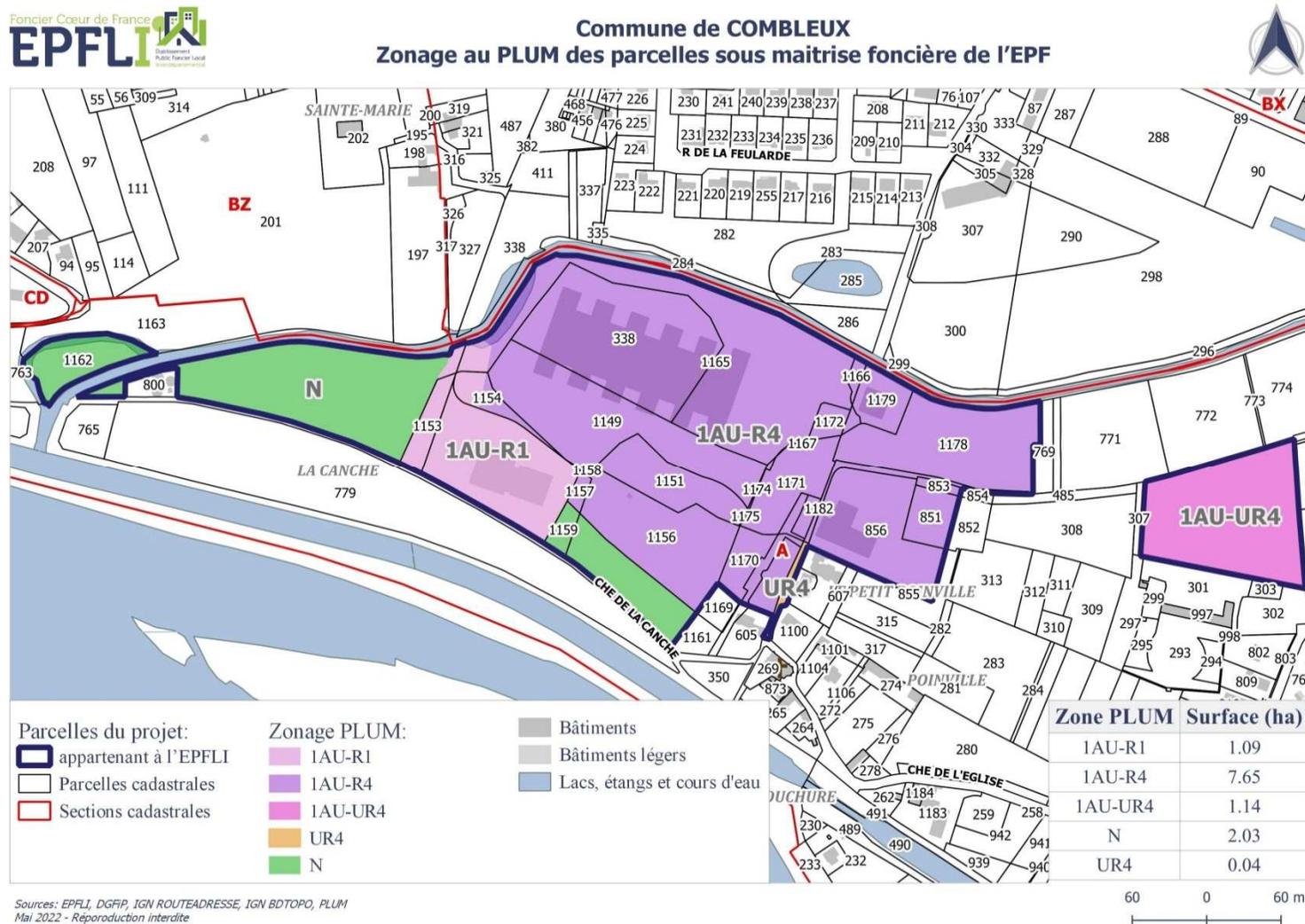
Source : Agence AEI

Du fait de son cloisonnement entre les espaces aquatiques, naturels et agricoles, le site Sainte-Marie est enclavé et peu connecté à l'environnement urbain avec lequel il faut créer des liens pour lui permettre d'exprimer son potentiel. Un des enjeux de reconversion de ce site est donc de retrouver des connexions avec le bourg de Combleux et les différentes polarités (nouvel EcoQuartier de Saint-Jean-de-Braye, tramway et réseau de transports en commun, commerces, bords de Loire...).

B. Périmètres de cession

a) Propriété globale de l'EPFL

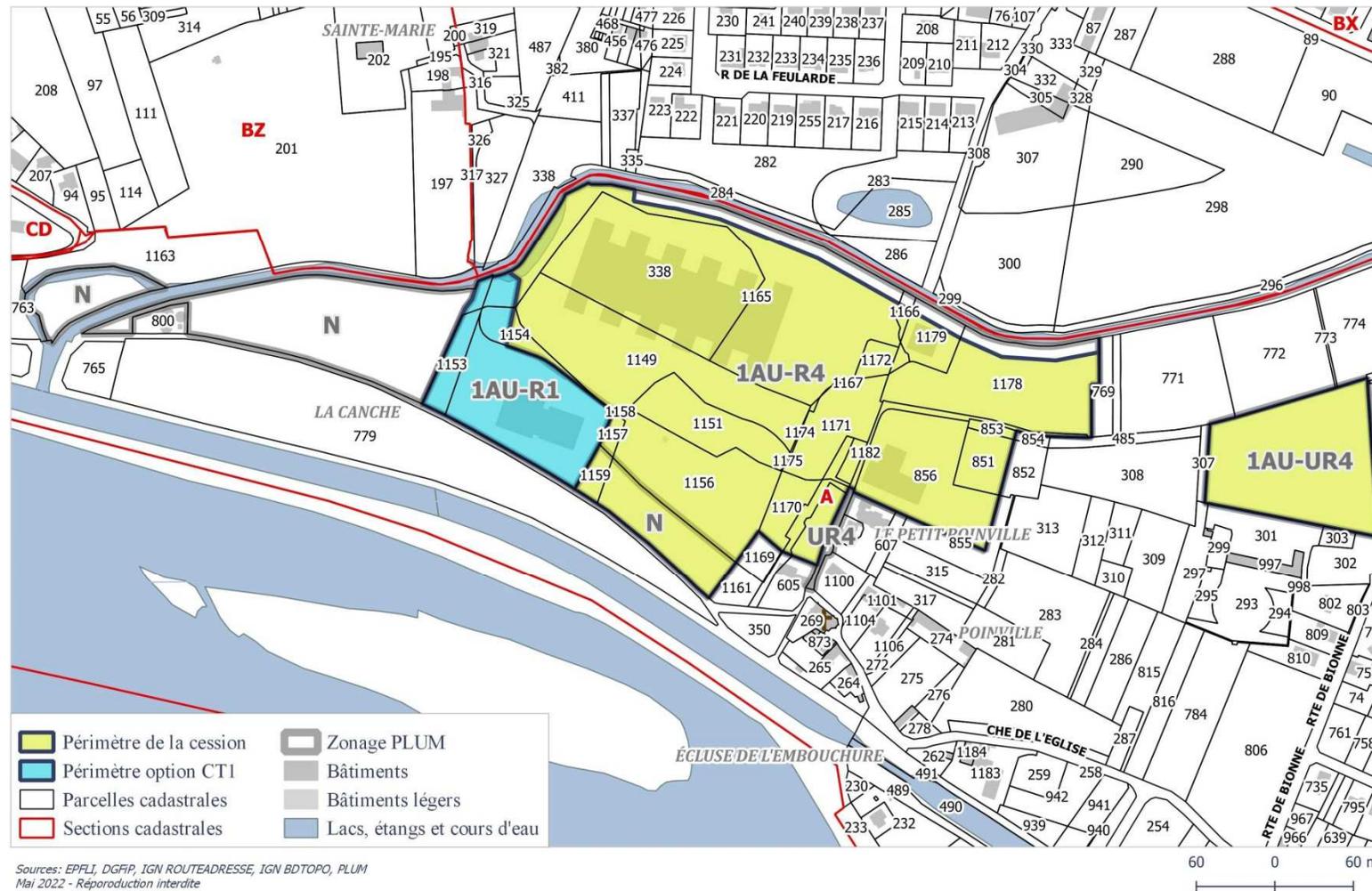
A titre informatif, la propriété de l'EPFL est ainsi illustrée :



b) Périmètres de la cession



Commune de COMBLEUX Périmètres de la cession Site Sainte-Marie



Le périmètre de la présente mise en vente est composé des parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Adresse	Surface (m ²)
A304	CLOS DU GRAND POINVILLE	11 215
A338	CLOS DU PETIT POINVILLE	12112
A345	CLOS DU PETIT POINVILLE	384
A346	CLOS DU PETIT POINVILLE	1100
A851	CLOS DU GRAND POINVILLE	1589
A853	CLOS DU GRAND POINVILLE	277
A856	CLOS DU GRAND POINVILLE	6872
A1149	CLOS DU PETIT POINVILLE	9799
A1150	CLOS DU PETIT POINVILLE	1
A1151	CLOS DU PETIT POINVILLE	3567
A1154	CLOS DU PETIT POINVILLE	1161
A1155	CLOS DU PETIT POINVILLE	10
A1156	CLOS DU PETIT POINVILLE	7124
A1157	CLOS DU PETIT POINVILLE	337
A1158	CLOS DU PETIT POINVILLE	39
A1159	CLOS DU PETIT POINVILLE	637
A1160	CLOS DU PETIT POINVILLE	3747
A1165	CLOS DU PETIT POINVILLE	15661
A1166	CLOS DU PETIT POINVILLE	299
A1167	CLOS DU PETIT POINVILLE	26
A1168	CLOS DU PETIT POINVILLE	10
A1170	CLOS DU PETIT POINVILLE	1382
A1171	CLOS DU PETIT POINVILLE	3226
A1172	CLOS DU PETIT POINVILLE	668
A1173	CLOS DU PETIT POINVILLE	7
A1174	CLOS DU PETIT POINVILLE	61
A1175	CLOS DU PETIT POINVILLE	18
A1176	CLOS DU PETIT POINVILLE	497
A1177	CLOS DU PETIT POINVILLE	289
A1178	LE CLOSEAU	8574
A1179	LE CLOSEAU	1756
A1180	LE CLOSEAU	170
A1182	CLOS DU GRAND POINVILLE	753
Surface totale en m ²		93 368

Des divisions cadastrales viennent d'être réalisées sur les emprises, en vue d'être rétrocédées à la commune, à savoir :

- l'emplacement réservé n°F006 le long de la Bionne,
- la « zone à conserver par la commune » le long de la Bionne (annexe 1)

Une réunion de parcelles est en cours sur le périmètre.

c) Le CT1 : périmètre optionnel

Toutefois, il est laissé la possibilité au candidat de faire une proposition sur le foncier correspondant au secteur du bâtiment CT1 et ses abords (secteur bleu).

Le périmètre de l'option CT1 est composé des parcelles suivantes :

Référence cadastrale	Adresse	Surface (m²)
A1152	CLOS DU PETIT POINVILLE	8268
A1153	CLOS DU PETIT POINVILLE	1288
A1154p	CLOS DU PETIT POINVILLE	560
A1164p	CLOS DU PETIT POINVILLE	300
A1165p	CLOS DU PETIT POINVILLE	600
Surface totale approximative en m ²		11 016

Des divisions cadastrales viennent d'être réalisées sur l'emprise du chemin Nord/Sud le long de la pointe naturelle, en vue d'être rétrocédée à la commune.

Une réunion de parcelles est en cours sur le périmètre.

d) Information sur l'accès Est (chemin du cimetière)

La parcelle A n°769 appartient à la commune de Combleux et les parcelles cadastrées section A n°771, 772, 773, 774 et 703 sont en cours de négociation par la commune.

Il s'agit du domaine privé communal.

C. Urbanisme réglementaire

Pour de plus amples renseignements, il appartient au candidat de consulter les sites concernés par les dispositions réglementaires, sous sa seule responsabilité.

a) Plan de prévention du risque inondation

De par son emplacement à la confluence de la Loire et de la Bionne, le site Sainte-Marie, est soumis au risque inondation. Il comprend des terrains constructibles exposés à ce risque et réglementés par le PPRI du Val d'Orléans – Agglomération Orléanaise (approuvé le 20 janvier 2015 par arrêté préfectoral). Le PPRI Val d'Orléans – Agglomération Orléanaise est consultable sur le site <https://www.loiret.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-risques/Risques/Plan-de-Prevention-des-Risques-d-Inondation-PPRI/Les-PPRI-de-la-Vallee-de-la-Loire>

Il est important de noter une zone d'écoulement préférentiel le long de la Bionne, au Nord et à l'Est du site. Des travaux de recalibrage de la Bionne ont d'ailleurs été réalisés par le SIBCCA (Syndicat Intercommunal Des Bassins Versants de la Bionne du Cens et de la Crenolle et de leurs Affluents). Le bâtiment en rive de Loire ancien restaurant IBM, dit CT1, est situé en zone d'expansion de crue ce qui a motivé, outre ses qualités urbaines et architecturales, sa conservation, puisqu'une démolition-reconstruction du bâtiment est interdite.

b) Plan Local d'Urbanisme métropolitain

L'ensemble du dossier de PLUm approuvé le 7 avril 2022 rendu opposable le 4 mai 2022 et en vigueur est consultable en ligne sur le site Internet d'Orléans Métropole, à l'adresse <https://www.orleans-metropole.fr/urbanisme-habitat/plan-local-durbanisme-metropolitain-1>

Orientation d'Aménagement et de Programmation « Sainte Marie et chemin du cimetière »

CONTEXTE :

Le site Sainte-Marie (ex IBM), dit encore « du petit Poinville », aujourd'hui à l'état de friche industrielle, est situé à proximité du centre-bourg de Combleux, centralité urbaine de la commune. Site localisé à proximité de la Loire et offrant des perspectives vers cette dernière, il est longé, au nord, par la Bionne qui offre une zone humide et au sud, par le canal d'Orléans parallèle à la Loire. A l'est, le site est bordé par une plaine agricole à préserver. L'aménagement de ce site, soumis à de fortes contraintes d'inondation, représente pour la commune de Combleux une dimension stratégique certaine, notamment en termes de superficie (10% de la surface communale) ainsi qu'en termes d'évolution de la population. Cet aménagement devra prendre pleinement en compte le caractère particulier du village de Combleux. La situation de ce site à l'ouest de la commune nécessitera une réflexion, en termes d'aménagement et d'organisation, afin d'assurer le lien avec le centre bourg ainsi que l'ensemble de la commune. Ce site est identifié, au SCoT, dans le territoire de projet Parc des Lisières, plus précisément des Vallons et Clairières habitées.

PROGRAMMATION :

- Superficie : environ 21 ha dont 10,8 ha de l'ex-site IBM
- Vocation dominante : habitat, équipements et services
- Densité : environ 15 logements par hectare
- Type de réalisation :
 - préservation d'espaces boisés pour la création d'un parc et d'espaces d'agrément autour de l'ancien restaurant d'entreprise : vocation associative, touristique et de loisirs
 - services de proximité pour la prise en compte des besoins de Combleusiens
 - une voie structurante et des voies de desserte complétées par un maillage de liaisons douces.



Extrait OAP du PLUm

PROGRAMME DÉTAILLÉ :

Le projet devra répondre aux enjeux suivants :

- Reconversion de la friche et du bâtiment désaffecté
- Construction résiliente en zone inondable
- Préservation de l'identité de la commune (densité maîtrisée, intégration paysagère)
- Maillage et désenclavement du site
- Constructibilité limitée conformément aux dispositions du PPRI

- Reconnexion avec le bourg de Combleux et création de liaisons douces
- Préservation et exploitation des 8,7 (dont 6 ,7 hectares hors OAP) de la plaine agricole (programme d'agriculture urbaine locale)
- Développement touristique, pédagogique et culturel (histoire marine fluviale, hébergements, Loire à vélo).

COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE :

Accessibilité et déplacements :

Le projet permettra la création d'un maillage viaire du site entraînant son désenclavement et la reconnexion avec le centre-bourg et le reste de la commune composé :

- d'un axe principal Est-Ouest permettant de lier le centre-bourg à Saint-Jean-de-Braye (avec des règles de circulation contraintes) ;
- un axe Nord-Sud permettant la liaison notamment avec le quartier de l'église au sud et de la Feularde à Saint-Jean-de-Braye.

Les déplacements doux seront facilités notamment par :

- la réalisation de cheminements piétons et cyclistes le long des axes de voirie structurants permettant de rejoindre le centre-bourg ;
- au sein du futur parc aménagé permettant de relier la Bionne et les bords du Canal et de la Loire ;
- la restauration du pont de la Chaîne permettant le lien avec le site et le Clos de la Feularde sur la commune de Saint-Jean-de-Braye.

L'offre en stationnement devra être dimensionnée pour répondre aux besoins notamment liés aux usagers du parc et des équipements de loisirs et services.

Qualité urbaine et architecturale :

L'aménagement de ce site doit permettre une opération de logement mixte favorisant la construction de maisons individuelles. L'accès à la propriété pour les revenus modestes sera à rechercher pour une partie de ces habitations. La composition urbaine de ce site devra garantir une liaison naturelle avec le centre bourg.

L'offre de logements sera accompagnée par une offre d'équipements et services répondant aux besoins de la commune notamment suite à l'arrivée de nouveaux habitants.

Par ailleurs, en lien avec la plaine agricole de 8,7 ha (dont 6,7 ha hors OAP) à l'Est du site Sainte-Marie, l'articulation avec l'implantation d'une production agricole devra être travaillée.

L'espace boisé central existant sera préservé et aménagé afin d'offrir un parc aux futurs habitants mais également aux riverains et usagers du site. Ce parc pourra intégrer une mixité des fonctions (espaces de nature et d'agrément, équipements de loisirs) et sera support de liaisons douces.

PRISE EN COMPTE ENVIRONNEMENTALE ET DURABLE :

Paysage :

Les orientations sont précisées par l'OAP Paysage. Sur ce secteur, en particulier :

- Préserver les perspectives vers la Loire ;
- Le site est localisé au sein du périmètre classé au patrimoine de l'UNESCO. Il s'agit de garantir une transition paysagère harmonieuse entre le site, la Loire, le canal et la Bionne et ainsi valoriser les perspectives vers les cours d'eau.
- Afin de préserver la plaine agricole, des espaces « tampons » devront être aménagés entre les futures constructions et cet espace.
- Les berges de la Bionne seront préservées tant pour leur intérêt paysager qu'écologique, notamment autour de la « zone humide ».

Trame Verte et Bleue :

Les orientations sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais. Sur ce secteur, en outre :

- Protéger les réservoirs de biodiversité des sous-trame des milieux boisés et ouverts ;
- Préserver la zone humide au Nord-Ouest du site ;
- Le site Sainte-Marie en lui-même, avec son environnement immédiat, se caractérise par une mosaïque paysagère entre espaces agricoles, boisés, naturels et urbains.

Gestion de l'eau et risques naturels :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine en particulier l'orientation 1.1 Viser la neutralité hydrologique.

Sur ce secteur, en particulier :

- L'opération devra concilier développement urbain et gestion du risque inondation dans la conception urbaine, notamment en privilégiant le libre écoulement des eaux pluviales selon les axes naturels nord-sud.
- Prendre en compte les axes d'écoulements des eaux de pluie
- Ne pas aggraver le ruissellement existant, au nord et à l'ouest du secteur
- Renvoi au PPRi pour les règles de constructibilité

Risques technologiques, pollutions et nuisances potentielles :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé urbaine, en particulier l'orientation 2.2. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et pollutions atmosphériques.

Potentiel climatique :

Les orientations sont précisées par l'OAP Risques Naturels et Santé Urbaine, en particulier l'orientation 2.3. Développer des mesures en faveur de l'adaptation du territoire face aux phénomènes climatiques majeurs. Sur ce secteur, en particulier : l'aménagement urbain qui privilégiera la qualité de l'habitat, notamment quant à ses performances énergétiques, s'inscrira dans une démarche de développement durable.

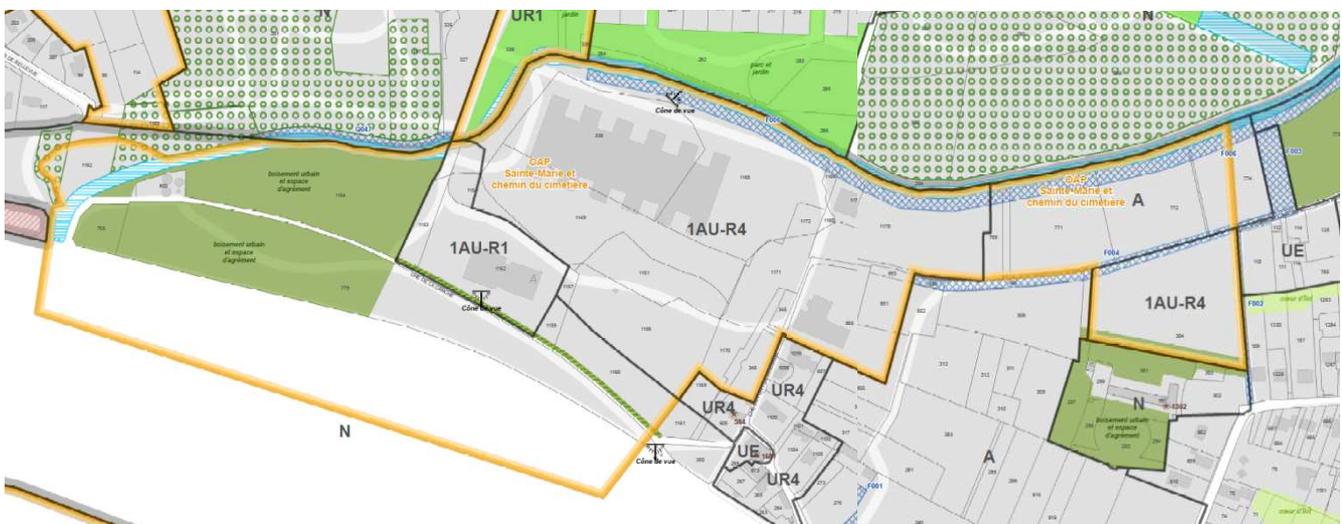


LÉGENDE :



Zonage et règlement

Les terrains cédés sont en zones **1 AU-R1**, **1AU-R4** et **1AU-UR4** du PLU Métropolitain.



Extraits plans de zonage PLUM

Emplacement réservé

Un emplacement réservé n°F004 est destiné à la création de la voie de desserte depuis le chemin du cimetière à l'Est.

Un second emplacement réservé a été créé, il s'agit de l'ER n°F006 destiné à la création d'un cheminement le long de la Bionne.

Linéaire boisé

Au sein des linéaires boisés, sont admis :

- toutes les occupations et utilisations du sol dans la limite de 20 % de la longueur du linéaire, avec un minimum de 4 m lorsque le terrain présente un linéaire de moins de 20 m, sur une profondeur minimale de 10 m, comptée perpendiculairement à ce linéaire ;
- les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.

c) Servitudes d'utilité publique

Servitude relative aux cimetières (INT)

Les servitudes instituées par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales au voisinage des cimetières s'étendent dans un rayon de 100 mètres autour des nouveaux cimetières transférés hors des communes.

Dans ce rayon :

- nul ne peut, sans autorisation, élever aucune habitation ni creuser aucun puits ;
- les bâtiments existants ne peuvent être ni restaurés ni augmentés sans autorisation ;
- les puits peuvent, après visite contradictoire d'experts, être comblés par arrêté du préfet à la demande du maire.

Cette servitude n'a pas pour effet de rendre les terrains compris dans ce rayon inconstructibles mais seulement d'imposer l'obtention d'une autorisation préalable délivrée par le maire en application de l'article R. 425-13 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 425-13, lorsque le projet porte sur une construction située à moins de 100 mètres d'un cimetière transféré, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision prise sur la déclaration préalable tient lieu de l'autorisation prévue par l'article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales dès lors que la décision a fait l'objet d'un accord du maire, si celui-ci n'est pas l'autorité compétente pour délivrer le permis.

Site classé

Le classement est une protection forte permettant de conserver la valeur artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque du site.

Le « Site de Combleux » a été reconnu site classé par arrêté préfectoral du 14 octobre 1988.

Ce site s'étend de l'Est de Combleux jusqu'à l'Est d'Orléans (pont de Vierzon, rive Nord) et traverse Saint-Jean-de-Braye au Nord, et Saint-Denis-en-Val/Saint-Jean-le-Blanc au Sud.

Au point de vue paysager, cet ensemble de près de 300 hectares environ peut être considéré comme le plus riche de toute l'agglomération Orléanaise.

Le projet devra donc tenir compte de cet enjeu et ainsi veiller à ne pas venir altérer la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site.

d) Autres servitudes

Au regard des diverses servitudes ci-dessous, le candidat devra s'assurer que son projet devra faire l'objet ou non d'une évaluation environnementale.

Périmètre UNESCO

Le site est situé dans le périmètre du bien inscrit « Val de Loire » inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 au titre des paysages culturels.

Cette inscription reconnaît au site une « Valeur Universelle Exceptionnelle » (V.U.E.) fondée sur la densité de son patrimoine monumental, architectural et urbain, l'intérêt du paysage fluvial et la qualité exceptionnelle d'expressions paysagères héritées de la Renaissance et du siècle des Lumières.

Le candidat devra s'assurer que son projet n'altère pas à la V.U.E.

Périmètre Natura 2000 « Vallée de la Loire du Loiret »

Le site Sainte-Marie se situe en limite du périmètre Natura 2000 « Vallée de la Loire du Loiret ». Le fait d'être à proximité impose le respect du Régime d'Evaluation des incidences.

Le candidat devra s'assurer que son projet nécessite ou non de réaliser une évaluation des incidences et de rédiger le dossier.

ZNIEFF Continentale de type 1 - « Ile et grèves de Combleux »

Le site Sainte-Marie se situe à proximité de la ZNIEFF de type 1 « Ile et grèves de Combleux » dont les mesures de protection sont les suivantes :

- Réserve de chasse et de faune sauvage du domaine public fluvial
- Réserve de pêche
- Site inscrit au titre de la Directive Oiseaux (ZPS)
- Site inscrit au titre de la Directive Habitats (ZSC, SIC, PSIC)

D. Préconisations du Syndicat Intercommunal Des Bassins Versants de la Bionne du Cens et de la Crenolle et de leurs Affluents

Le projet devra prendre en compte les préconisations du SIBCCA s'agissant notamment de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement (cf annexe 1).

Le SIBCCA préconise la réalisation d'une zone humide pour le captage des eaux de ruissellement.

E. Informations techniques

a) Réseaux

Les demandes de DT ont été réalisées afin d'apporter la connaissance des réseaux aux candidats. Elles sont annexées au présent document (cf annexe 2).

Il appartiendra à l'acquéreur de réaliser ses demandes DT/DICT dans le cadre de la future opération.

Assainissement

La commune de Combleux est couverte par zonage d'assainissement, le site, objet de la cession, est situé en secteur d'assainissement collectif.

Le site est desservi par le réseau d'eaux usées, en plusieurs points et situés à proximité. Les points de raccordement de l'opération devront être définis avec les services d'Orléans Métropole, dès la phase étude.

Un collecteur de type gravitaire traverse le site, depuis le quartier Eclo (Saint-Jean-de-Braye) vers le collecteur du Chemin de la Canche. Ce collecteur est à ce jour privé et doit faire l'objet d'une rétrocession à Orléans Métropole dans les mois qui viennent.

Un collecteur situé rue du Petit-Poinville se rejette également chemin de la Canche dont les effluents sont acheminés vers l'Ouest, vers un poste de refoulement.

Ce poste de refoulement a été installée pour remplacer l'ancienne station d'épuration de Combleux qui desservait l'ancien site-IBM.

A l'Est du site, un collecteur est positionné à l'extrémité est du Chemin du Cimetière, ce collecteur n'est pas relié au foncier à vendre.

Les collecteurs désignés ci-avant sont des réseaux séparatifs, les eaux pluviales ne se rejettent pas dans ces collecteurs.

Eaux pluviales

Il n'y a pas de réseaux de rejets d'eaux pluviales sur le site.

Eau potable

Le site est desservi depuis le chemin du cimetière par un réseau d'eau potable de diamètre 200.

Le site est desservi en Défense Extérieur Contre l'Incendie par un poteau incendie situé sur le Chemin du Pont de la Chaîne.

Electricité

Le site n'est de manière générale pas irrigué par des réseaux électriques.

Un réseau HTA et BT souterrain est présent au Nord-Ouest du site, sur la commune de Saint-Jean-de-Braye, ce réseau est lié à l'opération Eclo. Ces câbles sont reliés à un poste HTA/BT.

Un réseau BT dessert le chemin du pont de la Chaine.

Un réseau BT souterrain dessert la partie est du Chemin du cimetière.

GRDF

Le réseau de gaz n'est pas dimensionné pour desservir une nouvelle opération.

Télécom

Le site est desservi par le Nord, depuis le Chemin des Aubrais sur la commune de Saint-Jean-de-Braye par une conduite allégée Orange.

b) Prescriptions techniques

L'acquéreur aura à sa charge la réalisation de la voirie de desserte à l'Est du site par la requalification du chemin du cimetière, ainsi que la viabilisation.

Prescriptions en matière de voirie :

Le foncier correspondant à l'emprise de la future voie à l'Est **ne fait pas** l'objet de la présente cession. Les emprises maîtrisées par la commune de Combleux seront indépendamment cédées.

Cette voirie sera un équipement propre à l'opération et n'aura pas vocation à être portée par la collectivité compétente en matière de voirie, à savoir Orléans Métropole.

Le transfert de la propriété des voies privées de l'opération, en vue de leur classement dans le domaine public routier métropolitain serait possible si les prescriptions suivantes et cumulatives seront respectées (délibération Orléans métropole du 21 avril 2019 annexé - cf annexe 3) :

- Voie présentant un intérêt général pour la métropole et la commune.
- Voie, avec ses accessoires et ses dépendances, ouverte à la circulation publique.
- Voie aménagée pour un usage public :
 - o La voie dessert plusieurs habitations
 - o La voie permet la circulation des personnes et des véhicules
 - o La voie est dimensionnée pour l'accès des véhicules de secours et des services de la Collectivité
 - o La voie est éclairée
- Au moins une voirie maillante identifiée au sein du lotissement / de la ZAC

A cet effet, il sera demandé l'association des services métropolitains compétents (éclairage public, voirie, réseaux, aménagement paysager) en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Prescriptions en matière de réseaux :

Les plans du réseau d'eau potable et d'assainissement sont annexés (cf annexe 4)

Assainissement

Il est demandé à l'opérateur de déterminer les éventuels besoins d'extension de réseau dans le cadre de l'opération.

Le futur acquéreur, une fois désigné, se rapprochera des services de la collectivité compétente pour affiner les besoins et capacités des réseaux au regard de son projet.

Eaux pluviales

Le principe «Zéro rejet » à l'échelle de l'opération est la règle en matière de gestion des eaux pluviales, privilégiant ainsi des procédés alternatifs au raccordement.

Une fois l'opérateur désigné, il devra se rapprocher des services d'Orléans Métropole en matière de gestion des eaux pluviales afin de prendre connaissance des prescriptions données dans le cadre du zonage eaux pluviales et notamment en matière d'études de sol (sondage de perméabilité), à l'échelle de l'opération.

Par ailleurs, l'opérateur retenu devra se rapprocher des services de la Direction Départementale des Territoires au titre du dossier Loi sur l'Eau.

Eau potable

L'acquéreur devra vérifier la capacité et les bonnes conditions d'usage du réseau existant, ainsi que l'apport de la défense extérieure contre l'incendie.

c) Dossier des diagnostics techniques et études environnementales

Sont annexés au présent document :

- Les plans des réseaux internes du site à titre d'information (cf annexe 5). Ces réseaux sont aujourd'hui inexploités et à l'état de vestige. Il appartiendra au futur acquéreur de les déconnecter et de les démanteler.
- CT1 (cf annexe 6) :
 - o Plans d'exécution (liste non exhaustive)
 - o Extrait DOE
 - o Diagnostic amiante avant-vente
- Diagnostic de la qualité du sol (cf annexe 7)

F. Archéologie

Le service régional de l'archéologie (SRA) à la DRAC Centre a été interrogé sur la susceptibilité pour la DRAC de prescrire un diagnostic archéologique sur le projet d'aménagement. Le SRA a déclaré par courrier en date du 20 mai 2022 que le projet ne donnera pas lieu à une prescription d'archéologie préventive (cf annexe 8).

ARTICLE 2 - MODALITES DE L'APPEL A PROJETS

A. Objet et cadre juridique de l'appel à projets

L'objet de la consultation est de retenir un acquéreur porteur d'un projet de qualité, répondant au mieux aux attentes et objectifs de la commune de Combleux confortés par l'OAP du PLUm.

Le présent appel à projets n'est pas soumis au code de la commande publique et ne donnera pas lieu à un quelconque versement de prime ou indemnité aux candidats. La cession envisagée n'est pas une cession avec charges.

Le seul but de cet appel à projets est pour la commune de Combleux, la recherche d'un acquéreur dans l'objectif d'optimiser l'opération d'un point de vue financier notamment, et dont le projet serait le mieux à même de favoriser le développement de son territoire.

L'initiative et la définition du ou des programmes pour le site revient aux candidats.

Cette procédure est pilotée par l'EPFL en partenariat avec la commune de Combleux.

Les entreprises, groupements, porteurs de projet ou acteurs économiques de toute nature pourront déposer une offre d'achat dans les conditions prévues ci-après, dans le respect des formes et délais précisés par le présent document contenant les conditions de vente et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives aux immeubles à céder.

Ils sont désignés candidats dans cette procédure.

La commune de Combleux et l'EPFL se réservent le droit de ne pas donner suite à la procédure engagée, **quel que soit son stade d'avancement** sans que cela ne donne lieu à un quelconque versement de prime ou indemnité aux candidats.

Dans le cas d'un événement exceptionnel qui s'imposerait et viendrait modifier notamment la période de visites, celle-ci serait reportée d'autant de temps restant à compter de la date de fin de l'évènement exceptionnel. Il en serait de même pour la date limite de réception des offres d'achat et la durée du maintien de cette offre.

L'EPFLI en lien avec la commune se réservent le droit d'apporter, et au plus tard dix jours avant la date limite fixée pour la remise des projets, toutes modifications de nature à éclairer le consentement des candidats ou à corriger une erreur matérielle au présent document de mise en vente. Les candidats devront répondre sur la base du document modifié, sans pouvoir émettre aucune réclamation à ce sujet.

Correspondances :

Toutes les correspondances adressées à l'EPFL se font à l'adresse courriel suivante : epfli@fonciercoeurdefrance.fr

B. Déroulement de l'appel à projets

Pendant la période de rédaction des projets, les candidats pourront faire connaître à l'EPFLI, au plus tard 10 jours avant la remise des projets, leurs demandes de renseignements complémentaires. Les réponses seront portées à la connaissance de l'ensemble des candidats.

a) Calendrier prévisionnel

Septembre 2022 : visites groupées et obligatoires pour remettre un projet

Lundi 14 novembre 2022 : remise des projets initiaux

Décembre 2022 : audition par la commune avec l'EPFL (phase 1)

6 mars 2023 : remise des projets présélectionnés (phase 2)

Mars à avril 2023 : analyse et audition par la commune avec l'EPFL et choix final de l'acquéreur retenu

Mai 2023 : délibération de la commune de Combleux visant à valider le choix de l'acquéreur à proposer à l'EPFL

Juin 2023: délibération du Conseil d'administration de l'EPFL actant la désignation de l'acquéreur, le prix et les conditions de la cession

Août 2023 : signature d'une promesse unilatérale de vente (PUV) par l'EPFL dans les 2 mois

Eté 2023 à fin 2024 : Etudes de permis d'aménager, obtention du permis d'aménager purgé de tout recours, selon calendrier de l'opérateur et études environnementales

Premier semestre 2025 : Signature acte de vente authentique par l'EPFL 24 mois suivant la PUV

b) Visite groupée et obligatoire des biens

La visite des biens est obligatoire et sur inscription, pour le dépôt d'un projet. Les inscriptions aux visites se font sur demande adressée à l'EPFLI. Une attestation de visite sera remise à l'issue de celle-ci.

c) Phase 1 : les projets initiaux

1) Transmission des projets

Les candidats transmettront, avec les documents justificatifs demandés, leur projet rédigé en français et signée par une personne physique habilitée à engager juridiquement et financièrement le candidat quelle que soit sa forme juridique.

Les projets devront être :

- soit adressés par courrier électronique y compris par téléchargement à l'adresse suivante : epfli@fonciercoeurdefrance.fr ;
- soit être déposés contre récépissé sous format papier et numérique (clé USB), aux heures d'ouverture des bureaux de l'EPFLI FONCIER CŒUR DE France situés 3 rue de la Bretonnerie à Orléans ;
- soit par voie postale en RAR à:

EPFLI Foncier Cœur de France
15 rue Eugène Vignat
BP2019
45010 Orléans Cedex 1

Les projets porteront la mention suivante : **Combleux – site Sainte-Marie – offre d'acquisition - NE PAS OUVRIR.**

La date limite de réception des projets est fixée au 14 novembre 2022 à 12h00. Les projets transmis ou réceptionnés après cette date et heure seront rejetés.

La commune et l'EPFL se réservent toutefois la faculté de proroger le délai de remise des projets, notamment si les dates des premières visites devaient être différées pour quelque motif que ce soit.

Cette information sera diffusée, le cas échéant, à toute personne qui aura fait connaître son intérêt pour cette acquisition et laissé ses coordonnées à cet effet. En aucun cas l'exercice de cette faculté n'engagera la responsabilité de la Commune et de l'EPFL.

2) Contenu des projets

Le projet initial contiendra une note de présentation et une offre d'achat.

La note de présentation :

Le candidat décrira le programme envisagé en apportant notamment :

- une présentation du candidat comprenant les informations relatives à son identité, notamment dénomination, capital social, siège social, coordonnées,

statuts, le nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquiescer, la répartition de son capital social avec les noms de ses associés, son extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent et une attestation sur l'honneur que la société est à jour de ses cotisations sociales et fiscales, ses garanties financières et patrimoniales (chiffre d'affaire global dont la part concernant les activités immobilières pour chacun des 3 dernières années, nombre d'opérations en cours de commercialisation, ou autres) ;

- une présentation des membres de l'équipe dédiée sur la durée de l'opération et de leurs compétences ;
- ses références sur des opérations réalisées, correspondant à la taille et à l'objet du présent appel à projets, en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre. Ils sont invités à présenter tout document graphique, photographique ou tout autre support permettant d'apprécier les caractéristiques des opérations référencées ;
- une présentation des intentions du projet à Combleux sur les supports de son choix ;
- une proposition de conception du programme et du parti architectural sur les supports de son choix ;
- un planning prévisionnel de mise en œuvre du projet, comportant notamment un calendrier précis intégrant les étapes de demande et d'obtention des autorisations d'urbanisme, purge des délais de recours et réalisations des autres études, les étapes liées à l'acquisition du foncier (signature de la PUV et signature de l'acte définitif).

Le candidat a la possibilité de présenter plusieurs options d'aménagement et en conséquence, plusieurs offres financières.

L'offre d'achat :

Elle devra comprendre les données suivantes :

- une offre financière d'acquisition du foncier, avec un prix exprimé en euros au m² (hors droits, hors taxe sur la valeur ajoutée et hors frais), précisant dans sa totalité ou excluant l'option CT1 en ventilant de prix le cas échéant et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière ou autre société dont le candidat détiendrait la majorité des parts ;
- le présent document signé et paraphé par le candidat valant acceptation de l'ensemble des termes, et de son engagement à les respecter s'il était retenu, et valant prise de connaissance des spécificités du dossier, des rapports et études communiqués ;
- l'attestation de visite obligatoire ;
- les éventuelles conditions suspensives envisagées par l'acquéreur, à porter à la PUV, à l'exception de conditions suspensives liées à la pré-commercialisation qui ne seront pas admises.

3) Analyse des projets

La commune et l'EPFL procéderont à une analyse des projets reçus. Dans le cadre de cette analyse, des auditions pourraient être menées avec certains des candidats pour mieux appréhender leur(s) proposition(s).

Les candidats non retenus à l'issue de cette étape seront informés par tout moyen (courrier, courriel électronique, ...).

d) Phase 2 : poursuite de l'appel à projets avec les candidats retenus

1) Nouvelle visite du bien

De nouvelles visites pourront avoir lieu sur demande auprès de l'EPFLI.

2) Reprise des projets pré-sélectionnés

L'EPFLI invitera les candidats sélectionnés à établir une nouvelle présentation détaillée, en reprenant leur(s) proposition(s) sur la base des attentes et remarques exprimées éventuellement lors de l'audition. Ils disposeront d'environ deux mois pour finaliser leur(s) projet(s) et leur(s) offre(s).

Pendant la période de reprise du projet, les candidats sélectionnés pourront faire connaître à l'EPFLI, au plus tard 10 jours avant la remise des offres, leurs demandes de renseignements complémentaires. Les réponses seront portées à la connaissance de l'ensemble des candidats sélectionnés.

3) Remise des projets actualisés

A l'issue du délai de remise des projets indiqué, les candidats transmettront les propositions actualisées dans les mêmes conditions que pour le projet initial.

Les projets porteront la mention suivante : **Combleux – site Sainte-Marie – offre d'acquisition actualisée - NE PAS OUVRIR**

Ainsi, le candidat actualisera et transmettra :

- la note et les supports de présentation transmis en phase 1 ;
- un descriptif du programme comprenant le type de produit habitat proposé (habitat individuel, petit collectif, collectif), la nature des logements créés (financement/typologie/individuel, collectif, semi-collectif), la clientèle cible et la réponse à des besoins particuliers (personnes âgées par exemple), les objectifs de densité et de qualité de l'habitat ;
- les mesures proposées relatives à la concertation à entreprendre avec la population sur le projet en lien avec la commune ;
- la définition des modalités de suivi du projet, en association étroite avec la commune de Combleux afin de lui garantir le respect du projet présenté et les modalités de suivi de ses étapes après la conclusion de la promesse de vente ;
- les garanties de démarrage et de bon achèvement des travaux après signature de l'acte authentique définitif de vente.

4) Acceptation d'un projet

Les candidats non retenus seront informés par tous moyens.

Une délibération du Conseil municipal de la commune de Combleux, désignant le candidat à retenir, le prix et les conditions suspensives de la cession permettra au Conseil d'administration de l'EPFL de statuer définitivement sur le choix de l'acquéreur et les modalités de la cession.

La délibération communale devra acter la vente des parcelles qu'elle maîtrise pour l'accessibilité du site à l'Est.

Les délibérations du Conseil municipal de Combleux et du Conseil d'administration de l'EPFL portant sur le choix de l'acquéreur n'emporteront pas la formation du contrat de vente par dérogation aux dispositions de l'article 1583 du code civil. Le transfert de propriété intervient à la signature de l'acte authentique, après la réalisation des conditions suspensives et paiement du prix convenu et des frais entre les mains du notaire.

Les délibérations deviennent exécutoires après transmission en Préfecture du Loiret au titre du contrôle de légalité et sont définitives en l'absence de recours à l'expiration d'un délai de deux mois.

La commune et l'EPFL choisissent en effet librement l'acquéreur, étant précisé que le choix de l'offre d'acquisition doit néanmoins être délibéré au vu de l'évaluation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat qui sera à recueillir par le vendeur conformément aux dispositions de l'article L.1311-9 du code général des collectivités territoriales.

La procédure ne prévoit pas la faculté pour les candidats évincés de faire une surenchère.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE CESSION

Il est entendu que la cession s'effectue sur la base des conditions suivantes :

- La cession ne sera conditionnée à aucune pré-commercialisation des lots ;
- Prise en charge par l'acquéreur de la réalisation de l'étude géotechnique G1 obligatoire pour la vente ;
- Prise en charge par l'acquéreur d'un éventuel dossier de modification du parcellaire cadastral qui s'avèrerait nécessaire ;
- L'acquéreur supportera les frais de toutes les études, mesurages et diagnostics nécessaires à la réalisation du projet, y compris sur le secteur CT1 en sus de l'offre d'achat sans pouvoir prétendre à la modification du prix ;
- L'acquéreur sera autorisé, après signature de la promesse de vente, à procéder aux études requises sur le terrain et excluant tout défrichage de végétaux et sur demande formulée auprès de l'EPFL par courriel, au minimum 48h avant le commencement de la prestation ;
- L'acquéreur sera tenu de transmettre à l'EPFL les études diligentées par lui, en intégralité, permettant d'en justifier, sans indemnité ;
- Garantie d'éviction : la vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction. Les biens seront vendus en l'état au jour de la vente, libres de tout

occupant, l'acquéreur étant réputé connaître les biens pour les avoir visités. Les plans du CT1 et mesures communiqués le sont à titre informatif et ne sauraient en aucun cas engager la responsabilité contractuelle du vendeur ;

- Signature d'une promesse unilatérale de vente notariée avec consignation de 8 % du prix proposé, dans un délai maximum de deux mois à compter de la notification de la délibération exécutoire de l'EPFL portant sur le choix de l'acquéreur ;
- La signature définitive de l'acte notarié devra intervenir au plus tard dans un délai de 24 mois à compter de la signature de la promesse de vente.

Après signature de la promesse, l'acquéreur s'obligera à informer de manière régulière l'EPFL sur l'avancement de son projet et la réalisation des conditions suspensives.

Lu et approuvé par le candidat (après paragraphes sur toutes les pages)

A

Le

ANNEXES

Annexe 1 : préconisations SIBCCA :

- guide technique de la gestion des eaux pluviales, volumes 1 et 2
- plan de préconisation des zones à conserver par la commune
- réglementation de rejet des eaux pluviales

Annexe 2 : dossier des DT

Annexe 3 : délibération du 25 avril 2019 portant approbation des modalités de transfert de la propriété des voies privées en vue de leur classement dans le domaine public routier métropolitain

Annexe 4 : plan du réseau d'eau potable et d'assainissement avant démolition

Annexe 5 : les plans des réseaux internes du site avant démolition

Annexe 6 : CT1 :

- Plans d'exécution (liste non exhaustive)
- Extrait DOE
- Diagnostic amiante avant-vente

Annexe 7 : diagnostic de la qualité du sol

Annexe 8 : courrier du SRA

Annexe 9 : plans de divisions et topographiques

Annexe 10 : étude de perméabilité

Annexe 11 : rapport amiante et/ou de HAP dans les enrobés bitumeux