



VILLE DE NARBONNE

Direction de l'Urbanisme

CONSULTATION POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION

PARCELLE BM 0021

1. Objet de la consultation

La cession par une collectivité locale des biens lui appartenant est libre.

La présente consultation n'entre donc pas dans le champ du droit de la commande publique.

L'objet du présent document est de présenter les intentions de la ville de Narbonne pour la consultation d'opérateurs qui seront choisis en raison de leur compétence sur ce type de projet, de la qualité de leurs réalisations et de l'intérêt qu'ils peuvent manifester pour cette opération.

Le présent document s'attachera également à rappeler le contexte urbain et de projet dans lequel s'inscrivent les terrains concernés.

La ville se réserve le droit d'arrêter à tout moment la procédure, cela ne donnera lieu à aucune indemnité.

2. Présentation de l'opération

2.1. Terrain

La parcelle concernée est cadastrée BM 0021 située sur la commune de Narbonne, et plus précisément à Narbonne Plage. Elle appartient à la commune.

2.1.1. Superficie et topographie

Sous réserve d'un relevé et bornage par un géomètre, la contenance totale de ces parcelles est de 1 215 m² environ :

BM 0021	1 215 m ²
---------	----------------------

2.1.1. Caractéristiques du terrain

Le terrain est libre d'occupation et ne fait l'objet d'aucune servitude

2.1.2. Desserte

Le terrain est desservi par la rue la Tramontane et la rue de Provence.

2.1.3. Sols

Aucune étude géotechnique n'a été réalisée sur le terrain.

2.1.4. Environnement

Le terrain sera vendu en l'état par le vendeur sans étude environnementale et sondage.

2.1.5. Archéologie

Le terrain est situé en dehors d'une zone de sensibilité archéologique.

2.2. Urbanisme

Le terrain est situé en zone UCp1 du PLU de Narbonne (voir règlement annexé) du PLU actuellement opposable. Il est concerné majoritairement par la zone RL2 du Plan de Prévention des Risques Littoraux.

L'attention des candidats est portée sur le fait que la commune de Narbonne révisé actuellement son Plan Local d'Urbanisme. Le projet a été arrêté le 26 septembre 2024. Cette parcelle est située en zone UP2 dans le projet de PLU arrêté. La volumétrie des constructions y est significativement plus importante que dans le PLU actuel avec une hauteur des constructions maximum à 15 m soit R+4. Cependant, il devra être tenu compte des épannelages environnants.

2.2.1. Contexte de projets

Le terrain est situé à Narbonne Plage qui ambitionne de devenir une station touristique durable. Le premier pas est la requalification lourde du Boulevard de la Méditerranée. La commune de Narbonne attend donc un projet mettant l'accent sur le développement durable et la qualité paysagère. Il doit constituer une référence pour les futurs développements urbains.

En particulier, il doit combiner résilience et densité.

2.2.2. Orientations d'aménagement

Le projet doit proposer un programme résidentiel destiné à l'accueil de personnes âgées autonomes qui souhaitent vivre de façon indépendante tout en bénéficiant de services en résidence autonomie ou résidence service.

Le projet doit préserver la sente piétonne au Nord Ouest de la parcelle BM 0021

2.2.3. Règlement d'urbanisme

Cette parcelle est située en zone UP2 dans le projet de PLU arrêté. Compte tenu de la chronologie de la consultation, cette base réglementaire doit être utilisée pour la conception du projet.

2.3. Contraintes techniques

Il appartient aux candidats de se rapprocher des services techniques de la ville, du Grand Narbonne et des concessionnaires pour obtenir des données techniques.

2.4. Fiscalité

Taxe d'Aménagement.

3. Déroulement de la consultation

3.1. Calendrier

La consultation se déroulera selon le calendrier prévisionnel suivant :

- Phase 1 : pré-sélection des candidats sur la base de leur expérience et de leurs références
 - Appel à candidature (mars 2025)
 - Remise des candidatures (fin mars 2025)
 - Analyse des candidatures et sélection des candidats par la ville de Narbonne (avril 2025)
 - Adoption du PLU (juin 2025)
- Phase 2 : sélection du projet
 - Remise des offres financières par les candidats sélectionnés et esquisse (juin 2025)
 - Analyse des projets et sélection par la ville de Narbonne (juillet/août 2025)
 - Délibération du conseil municipal du 2 octobre 2025
 - Signature de la vente avec le candidat retenu avant fin 2025

3.2. Remise des offres

3.2.1. Pré-sélection

Les candidatures devront être déposées en 2 exemplaires + version numérique, **au plus tard le 31 mars 2025 à 12h00** à l'adresse suivante :

Ville de Narbonne
Direction de l'Urbanisme – BM 21
CS 80823
11785 NARBONNE CEDEX

L'enveloppe devra indiquer la mention :
NE PAS OUVRIR

3.2.2. Projets (à déposer uniquement par les candidats sélectionnés)

Les candidatures devront être déposées en 2 exemplaires + version numérique, **au plus tard le 23 juin 2025 à 12h00** à l'adresse suivante :

Ville de Narbonne
Direction de l'Urbanisme – BM 21
CS 80823
11785 NARBONNE CEDEX

L'enveloppe devra indiquer la mention :
NE PAS OUVRIR

3.3. Demande de renseignements complémentaires

Pour obtenir tous renseignements complémentaires d'ordre technique ou administratif qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leurs questions par courriel à l'adresse suivante : M Jérôme ALLIOUX Directeur de l'Urbanisme j.allieux@mairie-narbonne.fr

Les réponses seront faites par courriel et envoyées à l'ensemble des candidats.

3.4. Visite du bien

Le terrain est visible depuis la voie publique. Une visite sur site sera organisée le 30/04/2025 à 10h, sous réserve de disponibilité de la Ville. Les candidats souhaitant y assister devront adresser un courriel en ce sens à l'adresse j.allieux@mairie-narbonne.fr au plus tard le 28/04/2025 à 17h et seront, au besoin, informés si les conditions de visite devaient être modifiées.

3.5. Critères de sélection

L'opérateur sera choisi par la Ville de Narbonne

Les critères de choix essentiels seront :

- la qualité des références, les compétences et les moyens proposés pour cette opération,
- le respect des intentions de la ville
- la qualité du projet présenté, notamment son parti architectural, son environnement, la fiabilité du montage proposé (statut d'occupation, identité du gestionnaire, clientèle ciblée...)
- la densité du projet,
- le niveau de l'offre financière au m2 de surface de terrain ; au m2 SDP

4. Contenu du dossier de pré-sélection

4.1. Identité de la société

présentation de la société ou du groupement
extrait kbis

réfèrent de la société en charge du dossier : nom, adresse, tel, courriel.

4.2. Proposition de partenariat promoteur/gestionnaire

4.3. Présentation de l'expérience dans le secteur des résidences Senior

5. Contenu du dossier de candidature (à déposer uniquement par les candidats sélectionnés)

5.1. Projet proposé

- parti d'aménagement (volet paysager), notice explicative qui mettra notamment l'accent sur la dimension durable du projet (gestion de l'eau, place du végétal), l'organisation des logements (nombre de maisons, typologies, surfaces) Approche économique (clientèles cibles, des programmes et fourchettes de prix de vente des maisons)
- plan-masse au 1/500.ème, façades-coupes 1/300.ème

Le découpage des ilots, les voies circulées / mode doux ; domanialité

Les implantations bâties avec le nombre de niveau

Le traitement des espaces extérieurs, imperméables et végétalisés, indiquant notamment la trame arborée conservée

Le nivellement général du projet

L'organisation du stationnement

- programme de construction (SP),
- note architecturale,
- esquisse des bâtiments,
- montage opérationnel du projet dans ses composantes techniques, juridiques et administratives (procédures, planning, mode d'occupation et de gestion ...)

5.2. Conditions financières

Les candidats devront soumettre une proposition financière globale.

La démolition des bâtiments existants sera à la charge de l'opérateur.

5.3. Lettre d'engagement

Les candidats devront inclure dans leur offre une lettre par laquelle ils s'engagent à acquérir le foncier communal, si leur offre est retenue.

6. Conditions de la vente

La transaction sera approuvée par le Conseil Municipal qui validera les conditions de vente et l'avant-projet.

Aucune condition relative à la commercialisation des lots ne sera acceptée par la Ville de Narbonne.

La signature de l'acte authentique de vente interviendra au plus tard dans le mois suivant la délivrance des autorisations d'urbanisme devenues définitives.

Annexes

Plan cadastral

Extrait zone du PLU

Extrait du PPRL