

Le 17/12/24

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Développement urbain

Cession de l'Ancienne « Caserne des Pompiers » à Etaples-sur-Mer

SOMMAIRE

1. LOCALISATION, HISTORIQUE ET PROJET

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

- 1.1. Localisation et description de la ville
- 1.2. Localisation et description du site, ex-« Caserne des Pompiers »
- 1.3. Projet et Urbanisme.

2. ELEMENTS A PRODUIRE

2. MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

- 2.1. Critères
- 2.2. Règles financières de la consultation
- 2.3. Visite du site
- 2.4. Remise des dossiers

3. ANNEXES

- Annexe 1 Fiche d'identité de la parcelle
- Annexe 2 Plan de zonage UA
- Annexe 3 Règlement de la zone UA
- Annexe 4 Zone Inondée Constatée 2021
- Annexe 5 Réseaux eau et Assainissement
- Annexe 6 Archéologie
- Annexe 7 Axe terrestre bruyant
- Annexe 8 Aléa retrait – gonflement argileux faible
- Annexe 9 Délibération du 16/12/2024 relative à l'AMI Caserne

1 LOCALISATION, HISTORIQUE ET PROJET

1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

1.1. Localisation et description de la ville

La commune d'Étaples-sur-mer se situe dans les Hauts de France, dans le département du Pas-de-Calais.

Elle se trouve sur la Côte d'Opale, sur la rive Est de l'estuaire de la Canche, fleuve côtier de 100 km de long, qui reçoit de nombreux affluents.



Sur son territoire ,
les espaces naturels
sont nombreux et très
qualitatifs :

Forêt de Rombly,
ci-contre,

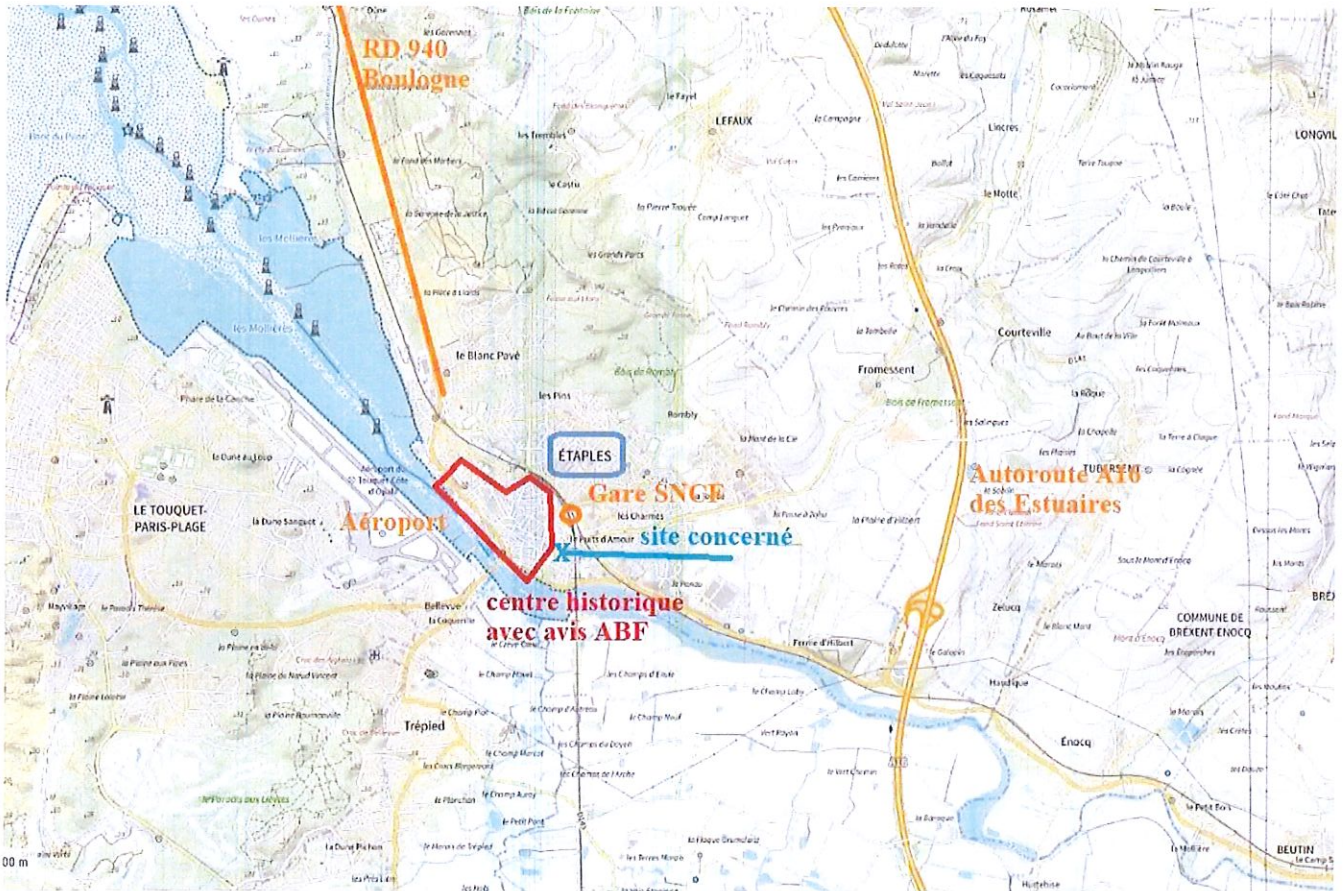
espaces dunaires en
site Inscrit,

Réserve naturelle
nationale.....



ETAPLES-SUR-MER est au contact des littoraux vers le sud qui se poursuivent jusqu'en Baie de Somme.

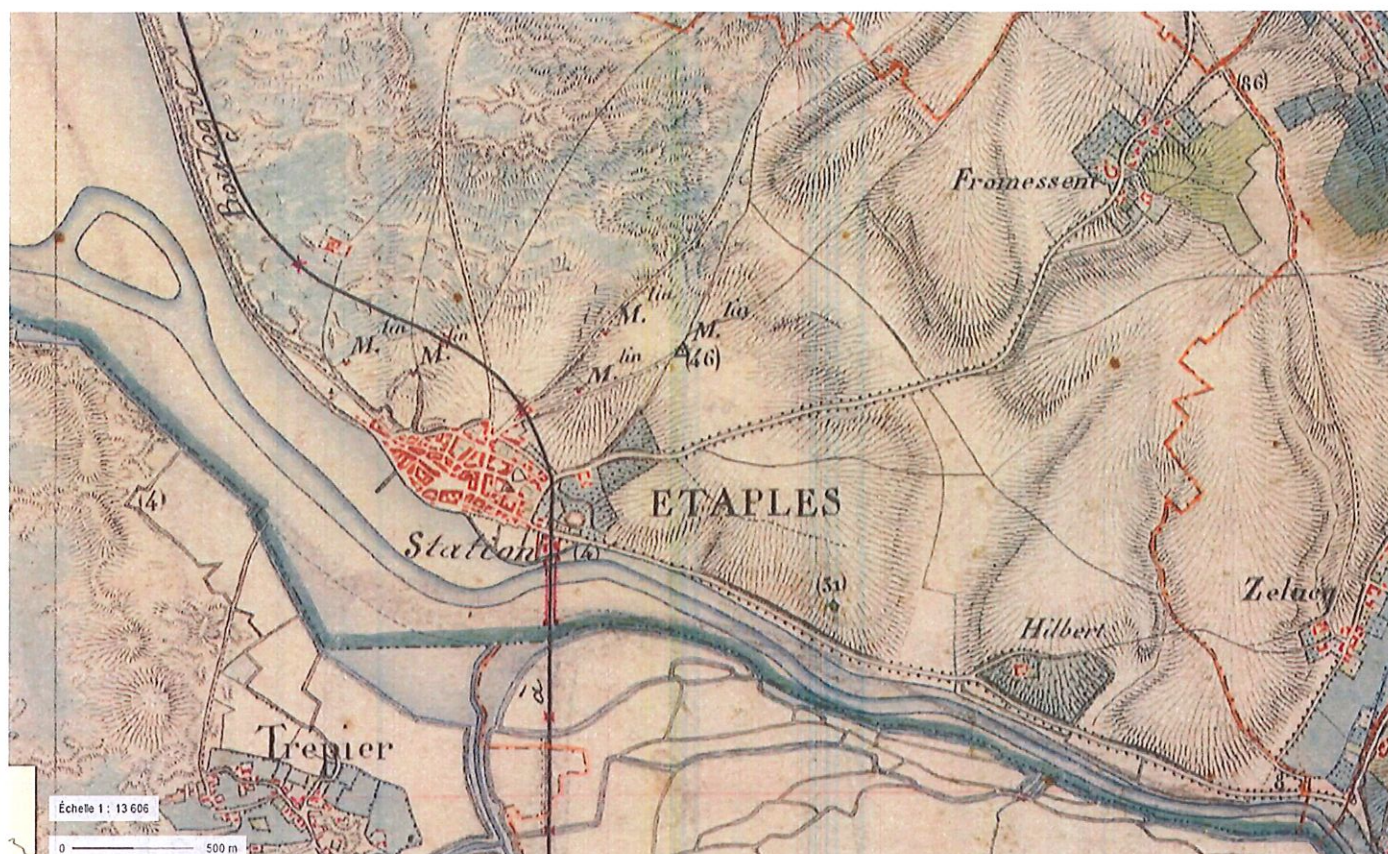
Et, vers le nord, des plages et falaises aboutissant au grand site National, « Site des deux Caps ».



C'est la seule commune dans sa strate démographique (10 930 habitants en 2021) du sud du Pas-de-Calais à disposer d'une desserte cumulant :

- un accès à l'autoroute A16 sur son territoire,
- une Gare SNCF,
- un port de plaisance,
- et la proximité immédiate de l'aéroport, sur la commune du Touquet.

Doté d'un centre-ville existant depuis le Moyen-Age, elle est reconnue « Site Patrimonial Remarquable » pour cette partie, avec avis de l'Architecte des Bâtiments de France en UAa.



Carte d'état-major – 1865

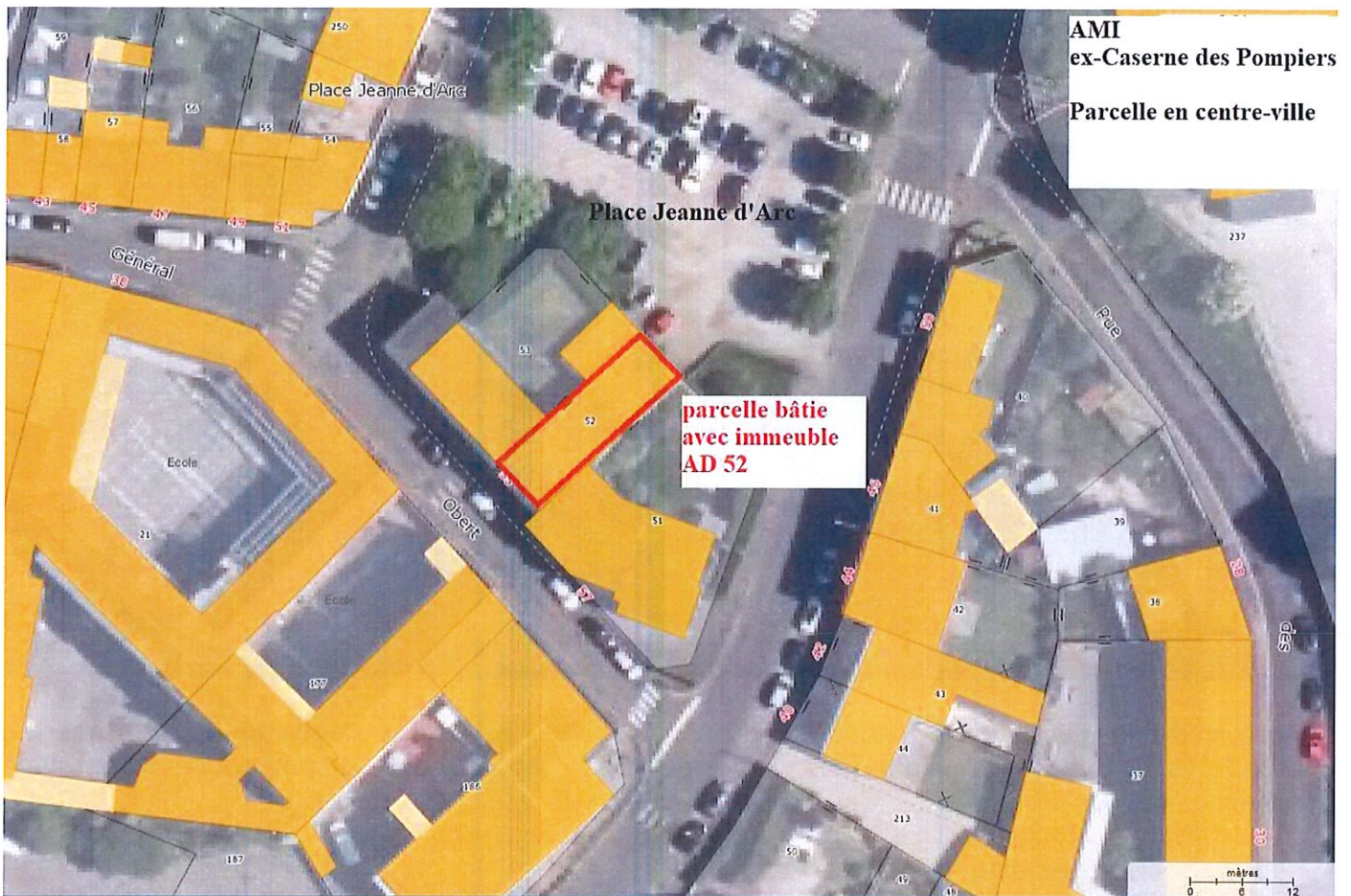
Loin d'être une commune fonctionnant sur une saisonnalité, elle ne comporte que peu de résidences secondaires et sa structure économique comprend agriculture, pêche, industrie artisanat et commerces ainsi que les services propres au tissu urbain : enseignement, santé, sécurité (Police Municipale et Gendarmerie), et les administrations de proximité, tels que Mairie, CAF, formation professionnelle.



1.2. Localisation et description, du site ex-Caserne des Pompiers.

La Ville d'Étaples-sur-mer lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession d'une unité foncière bâtie, située en centre-ville.

La parcelle est cadastrée AD 52, d'une superficie cadastrée de 156 m²



Le bâtiment est directement mitoyen du CCAS.



Et d'immeubles de logements côté Bd Lefebvre.

Sur le nord, la parcelle, totalement bâtie, donne à voir les éléments constitutifs de la caserne :

- tour , avec sirènes d'alerte ;
- très grand portail pour des véhicules de grande taille.



Autour de la parcelle, la zone urbaine est mixte, associant habitations , commerces, équipements publics (enseignement, Foyer personnes âgées, salle de sports,..) et des services privés.

1.3. Projet et urbanisme.

Dans sa séance en date du 16/12/2024 (cf. annexe 9 Délibération), le Conseil Municipal a autorisé la vente de cette parcelle .

La vente aura lieu, après réalisation d'une procédure de publicité et de mise en concurrence.

Le projet doit appréhender le potentiel foncier (cf. Règlement zone UA du PLU) et des circulations tout autour , en lien avec toute la thématique de mobilité et d'accessibilité en centre-ville, à proximité de la gare SNCF (≅ 400 m).

L'objectif poursuivi est de poursuivre la requalification du quartier, par la réalisation d'un projet de qualité urbaine et architecturale.

A cet égard , les attentes municipales portent sur :

- la volumétrie des bâtiments et des toitures
- et l'articulation paysagère en rapport avec les espaces limitrophes (bâtiments mitoyens de part et d'autre).

1. URBANISME

La commune est couverte par un PLU communal, dont la dernière procédure est une modification approuvée en mai 2022.

Le zonage présent est **UA**.

L'accès au Règlement et aux SUP IOD est en ligne sur le site officiel de la commune.

Dans le détail ci-dessous, les précisions sont apportées en termes d'incidences réelle sur tout projet avancé.

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La seule SUP est la T5 Servitude aéronautique de dégagement. Elle n'a aucune incidence, car les limitations de hauteur sont déjà portées au Règlement UA , article UA 10, pour un maximum de 12 m.

Il est à noter que le Plan de Prévention des Risques Submersion Littoral, approuvé en 2018, ne concerne pas le terrain.

Les Contraintes – Informations et Obligations Diverses (IOD)

Les IOD sont nombreuses (cf. annexes 4 à 8 ci-après), et de portée tout à fait différentes selon leur nature.

1. Zone de présomption de prescriptions archéologiques ; cette obligation concerne toute la commune. La DRAC ne doit être saisie que s'il y a démolition / reconstruction.
2. Zone Inondée Constatée : cette information de 2021 est en lien avec le phénomène de remontées de nappe. Celle-ci est en effet proche de la surface dans le centre-ancien, avec un présence de zone soit sableuse, ou crayeuse.
3. Zone soumise à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles : cet aléa faible ne présente pas de contrainte de construction.
4. Les Réseaux publics d'assainissement et d'eau Potable traversent l'unité foncière (annexe 8) et cela appelle une clarification avec le gestionnaire, VEOLIA.
5. Axe terrestre bruyant : générée par la présence de la voie SNCF, elle consiste à prévoir de l'isolement acoustique sur des habitations, si cela est prévu au programme présenté.

La présomption de Risque Cavités.

La commune comprend de nombreuses cavités naturelles ou anthropiques non encore repérées .

Elle vient de prescrire une étude pour un futur Plan de Prévention des Risques Naturels « Cavités », par délibération du 16/09/2024.

2. ELEMENTS A PRODUIRE

Il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants pour répondre à la présente consultation :

Une note de présentation du candidat : expériences, motivations, références, capacités financières.	2 pages maximum
Une note de présentation du projet immobilier pouvant être illustrée avec des documents graphiques (croquis, schéma,...) qui explicitera le programme de l'opération, l'organisation de ses différentes composantes, son intégration dans son environnement immédiat, les principes architecturaux retenus et le niveau de qualité visé par la construction projetée.	3 pages maximum
Un détail de la surface totale prévisionnelle de plancher projetée, un montant estimatif des travaux, le prix et les conditions d'acquisition.	1 page maximum
Une note de présentation du volet logement (s'il y en a un) : nombre et typologie de logements, surfaces, cibles (investisseur, propriétaires occupants,...).	2 pages maximum
Un planning de l'opération, incluant l'alternative avec diagnostic préalable de fouilles archéologiques s'il y a lieu.	1 page maximum
Tout élément de nature à apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité (parrainages, partenariats, références...).	1 page maximum

La Ville d'Etaples-sur-mer se réserve le droit de demander des compléments d'informations notamment au niveau de la conception technique des locaux envisagés par le postulant ou de l'aspect financier de l'opération.

2 MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront analysés par le jury désigné par la Ville d'Étaples-sur-mer au regard des objectifs de la commune décrits plus haut.

2.1. Critères

Les critères d'analyse des candidatures seront (en ordre décroissant d'importance) :

- La pertinence et la qualité d'ensemble du projet immobilier ;
- La proposition du prix d'acquisition,
- Les capacités financières, juridiques, techniques et professionnelles du candidat à mener à bien le projet.

La Commune, après avoir sélectionné les meilleures offres, au regard du projet envisagé et des propositions financières, convoquera les candidats retenus devant le jury afin d'exposer en détail le projet soumis.

2.2. Règles financières de la consultation

Cette consultation ne s'inscrit pas dans une procédure de commande publique. A ce titre, les candidats ne seront pas rémunérés au terme de la consultation.

2.3. Visite du site : semaine du 20 au 24 janvier 2025

Le site est en libre accès des deux côtés.

Pour l'intérieur, une visite sera organisée trois semaines avant la date butoir du rendu. Tout porteur de projet s'inscrira auprès du service Urbanisme pour y participer. La date sera fixée sur la **semaine du 20 au 24 janvier 2025 (à définir)**.

2.4. Remise des dossiers :

La consultation sera lancée le **02 janvier 2025 jusqu'au 17 février 2025**.

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis par l'intermédiaire du portail de la ville d'Étaples-sur-mer au plus tard le **Lundi 17 février 2025 à 17 h 00**.

Responsables pouvant être contactés sur le projet d'AMI :



Monsieur le Maire, Franck TINDILLER

Secrétariat : 03.21.89.62.50

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

M. André MITERNIQUE - andre.miternique@etaples-sur-mer.fr

SERVICE JURIDIQUE

M. Sébastien BAILLET MAGNIER - Tel : 03.21.89.62.63

SERVICE URBANISME

Mme Hélène FLIPO - Tel: 03.21.89.62.60

3 ANNEXES

ANNEXE 1 : Fiche d'identité de la parcelle AD52

Carte d'identité de la parcelle 318 AD 52 - ETAPLES

Année MAJ	2023	Commune	ETAPLES	N° de compte	+00012
Dép.	62	Section	AD	Surface	156,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	52	Adresse	55 RUE DU GENERAL OBERT
				Rivoli	0550

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	COMMUNE DE ETAPLES		PBB44D	0 PL DU GENERAL DE GAULLE HOTEL DE VILLE 62630 ETAPLES
[P]	COMMUNE DE ETAPLES		PBB44D	0 PL DU GENERAL DE GAULLE HOTEL DE VILLE 62630 ETAPLES

[P] - Propriétaire

Locaux

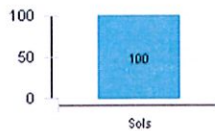
Adresse N° Invariant + Clé	Démembrement Nature du local Occupation	Lots	Sf Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
COMMUNE DE ETAPLES 55 RUE DU GENERAL OBERT 3180623501 U	Local divers Locale				A	01	01	01001
COMMUNE DE ETAPLES 55 RUE DU GENERAL OBERT 3180623501 U	Local divers Locale				A	01	01	01001

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Antériorité

Sols (156 - 100%)



Contrainte

- 156 (100%) Périmètre de droit de préemption urbain simple
- 90 (~58%) Règlement Local de Publicité Intercommunal : ZP2
- 66 (~42%) Règlement Local de Publicité Intercommunal : ZP3
- 156 (100%) Risque de remontées de nappes: Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe (source : BRGM)
- 156 (100%) Zone de présomption de prescriptions archéologiques - Consultation sans limite de seuil
- 156 (100%) Zone inondée constatée
- 156 (100%) Zone soumise à un aléa Faible de retrait gonflement des argiles (Source : Géorisques 2024)

Date acte 01/01/1970
Primitive

Prescription

- 156 (100%) Axe terrestre bruyant

Servitude d'utilité publique

- 156 (100%) T5: servitude aéronautique de dégagement

Zone

- 156 (100%) UA

ANNEXE 2 : PLAN DE ZONAGE DU PLU - UA



ANNEXE 3 : REGLEMENT DE LA ZONE UA

Lien d'accès sur le site officiel de la ville d'Etaples :

<https://etaples-sur-mer.fr/urbanisme-reglementation/>

ANNEXE 4 : ZONE INONDEE CONSTATEE – 2021



ANNEXE 5 : CANALISATION ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE

(Réseaux gérés Véolia ou SAAD)



Sur le SIG de la CA2BM, les réseaux assainissement semblent traverser sous le bâtiment. Pour autant, la précision et l'actualité des réseaux est toute relative.

Tout porteur de projet devra questionner la CA2BM (Communauté d'Agglomération des 2 Baies en Montreuillois) , par le Directeur du Pôle Opérationnel , M. LELEU ; pour avoir le détail et les tracés les plus actualisés.

ANNEXE 6 : ARCHEOLOGIE

Toute la commune est concernée par la transmission à la DRAC de tout projet avec fondation.

La DRAC / Service Archéologie, analyse et répond sur la pertinence d'un diagnostic archéologique à prescrire lors du Permis de construire.

ANNEXE 7 : AXE TERRESTRE BRUYANT



ANNEXE 8 : ALEA RETRAIT GONFLEMENT ARGILE - léger

Risque non cartographié . Précision BRGM 1/5 000°.

Sans incidence .

ANNEXE 9 : DELIBERATION DE LA COMMUNE POUR LANCER L'AMI.

