



## **APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

### **Développement urbain**

-----

### **Vente des terrains « Anciens abattoirs » à Etaples-sur-Mer**

#### Table des matières

## **1 HISTORIQUE ET PROJET**

### **1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES**

- 1.1. Objectifs
- 1.2. Propriété communale dite des « anciens abattoirs »
- 1.3. Archéologie

### **2. ELEMENTS A PRODUIRE**

### **3. MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS**

- 3.1. Critères
- 3.2. Règles financières de la consultation
- 3.3. Visite du site
- 3.4. Remise des dossiers

## **2 DESCRIPTION DU SITE**

- 1. DESSERTE**
- 2. URBANISME**
- 3. ANNEXES**

# 1 HISTORIQUE ET PROJET

## 1. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURES

### 1.1. Objectifs

La Ville d'Étaples-sur-mer lance un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour la cession d'une unité foncière de quatre parcelles, située dans l'entrée de ville Est.

Le plan de situation de la parcelle ci-dessous montre une zone urbaine mixte, associant habitations, commerces, équipements publics et services.



Il est entourée à l'ouest du cimetière communal ; au sud de la route d'Hilbert et d'un accès sur parcelle privée ; à l'Est, de pavillons avec jardins sur l'arrière ; et au nord, par le talus SNCF.

Pour finir la présentation, le terrain présente une pente montante vers le coteau du talus SNCF.

### 1.2. Propriété communale dite des « anciens abattoirs » :

Les parcelles sont cadastrées sous les numéros AD 23, AD 24, AD 188 et AD 240.



#### Superficie totale : 12 982 m<sup>2</sup>

- Parcelle AD 23 : 5 026 m<sup>2</sup>
- Parcelle AD 24 : 3 043 m<sup>2</sup>
- Parcelle AD 188 : 3 122 m<sup>2</sup>
- Parcelle AD 240 : 1 791 m<sup>2</sup>

Ce site est un espace complexe qu'il convient de traiter dans le cadre de la recomposition et de la densification des zones les plus centrales.

Dans sa séance en date du 16/12/2024, le Conseil Municipal a autorisé la vente de cette parcelle à sous les conditions suivantes :

- Proposer un projet afin de maintenir une entrée de ville vivante et attractive ;
- Intégrer de la mobilité douce dans le projet.
- La création de logements sociaux est exclue.
- La création de bureaux ou de logement / hébergement n'est pas souhaitée hormis dans une thématique d'ensemble (santé, béguinage, commerciale,...).

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

Le projet doit **appréhender la globalité de l'ensemble foncier et des circulations, et en intégrant les fortes coupures spatiales formées par les voies et talus SNCF.**

L'accès par une parcelle privative sera géré par la commune, qui dispose d'une servitude passive existante. Les actes de propriété seront demandés aux Notaires RAMON et associés (réf. Dossier A 2015 05220 /FR/VF/VV).

L'objectif poursuivi est de donner une nouvelle vie à cette entrée de ville, par la réalisation d'un projet d'ensemble intervenant à la fois sur les services et les espaces publics avec une 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 (talus SNCF ; espace ouvert du cimetière, etc..).
- L'insertion dans la pente ;
- La gestion des espaces collectifs de stationnements et de mobilité;

### **1.3. Archéologie**

L'existence d'un site archéologique est attestée (cf. les deux plans de l'annexe 7). Ce site risque de devoir être fouillé au préalable, à l'occasion des futures constructions.

Le candidat devra en faire son affaire personnelle.

La DRAC/Service Régional de l'Archéologie devra être saisie au titre de l'archéologie préventive lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

La ville d'Etaples-sur-mer a d'ores et déjà formulée une demande de mise en œuvre anticipée d'un diagnostic archéologique (article R 523-14 du code du patrimoine) auprès de la DRAC afin d'estimer le potentiel archéologique sur l'emprise dudit projet.

## **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 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 et en interface avec les espaces publics par la collectivité, les principes architecturaux retenus et le niveau de qualité visé par la construction projetée.	6 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
Un planning de l'opération, incluant le délai de fouilles archéologiques.	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.

## **3. MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATS**

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

### **3.1. Critères**

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

- La pertinence et la qualité d'ensemble du projet ;
- 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.

### **3.2. 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.

### **3.3. Visite du site**

Une visite sera organisée trois semaines avant la date butoir de rendu, de sorte à permettre une pleine compréhension du site.

Tout porteur de projet s'inscrira auprès du service Urbanisme pour y participer. La consultation sera lancée le **02 janvier 2025 jusqu'au 17 février 2025**.

La date serait donc la **semaine du 20 au 24 janvier 2025** (date à définir).

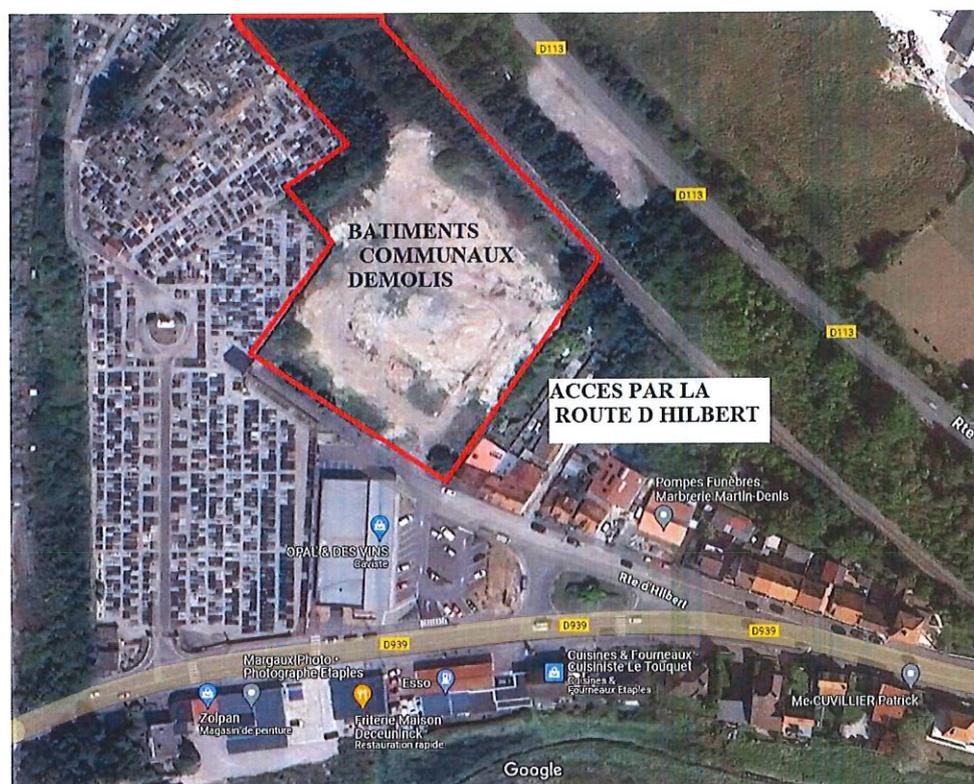
### **3.4. Remise des dossiers :**

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**.

## 2 DESCRIPTION DU SITE

### 1. DESSERTE

L'adresse est définie au n°5, route d'Hilbert (RD 939) .



L'aménagement urbain est d'une assiette foncière de 1,3 hectares (cf. annexe 4).

### 2. URBANISME

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

Le zonage présent est UCr.

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

Le terrain a eu la démolition de l'ensemble des services techniques municipaux s'étant réinstallés sur des Abattoirs intercommunaux.

La vue ci-dessous montre le terrain libre de toute construction.



### Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Les SUP sont nombreuses (cf. annexes 2 à 9 ci-après), mais de portée tout à fait différentes selon leur nature.

1. Le Plan de Prévention des Risques Submersion Littoral, approuvé en 2018 , ne concerne que l'accès sur le terrain et n'impacte pas la constructibilité.
2. La SUP INT1 de protection des cimetières n'a aucun impact sur l'unité foncière.

### Les Contraintes – Informations et Obligations Diverses (IOD)

Les IOD sont nombreuses (cf. annexes 2 à 9 ci-après), et également de portée tout à fait différentes selon leur nature.

1. Zone de présomption de prescriptions archéologiques ; cette obligation est d'autant plus importante que le site comprend une partie de l'emprise de l'ancien château médiéval et des adjonctions de Vauban (annexe 7). Un diagnostic de fouilles et sans doute un temps de recherches sont à prévoir.
2. Zone soumise à un aléa faible de retrait-gonflement des argiles : cet aléa faible ne présente pas de contrainte de construction.
3. Les Réseaux publics d'assainissement et d'eau Potable traversent l'unité foncière (annexe 8) apportant des limitations aux implantations possibles.

### 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.

Malgré la faible historicité sur le site des aménagements de la 1<sup>ère</sup> guerre Mondiale, des sondages sont à prévoir avec tout aménagement, en particulier le long du talus SNCF.

## La connexion avec l'équipement commercial de proximité , voisin immédiat du site

Une galerie commerciale est implantée en face de l'accès des terrains communaux .  
Certaines cellules sont vacantes et peuvent donc être intégrées à une réflexion globale.



## Responsables pouvant être contactés sur le projet d'AMI :



### **M. le Maire, Franck TINDILLER**

Secrétariat : [03.21.89.62.50](tel:03.21.89.62.50)

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES

M. André MITERNIQUE - [andre.miternique@etaples-sur-mer.fr](mailto:andre.miternique@etaples-sur-mer.fr)

SERVICE JURIDIQUE

M. Sébastien BAILLET MAGNIER - Tel : [03.21.89.62.63](tel:03.21.89.62.63)

SERVICE URBANISME

Mme Hélène FLIPO - Tel: [03.21.89.62.60](tel:03.21.89.62.60)



# Annexe 2 : PLAN DE PREVENTION RISQUES NATURELS SUBMERSION LITTORALE



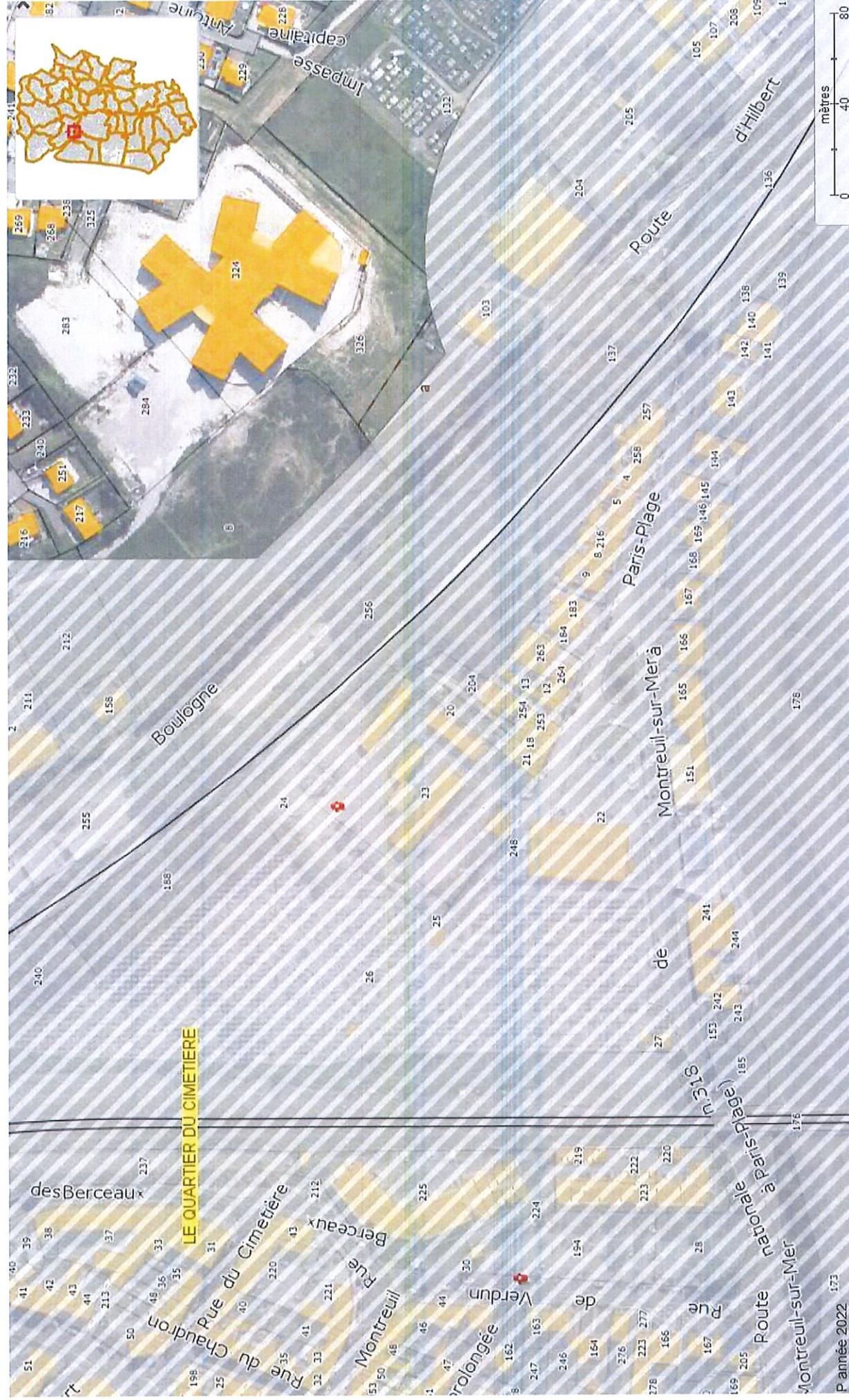




# ANNEXE 5 : ALEA RETRAIT GONFLEMENT ARGILE - léger



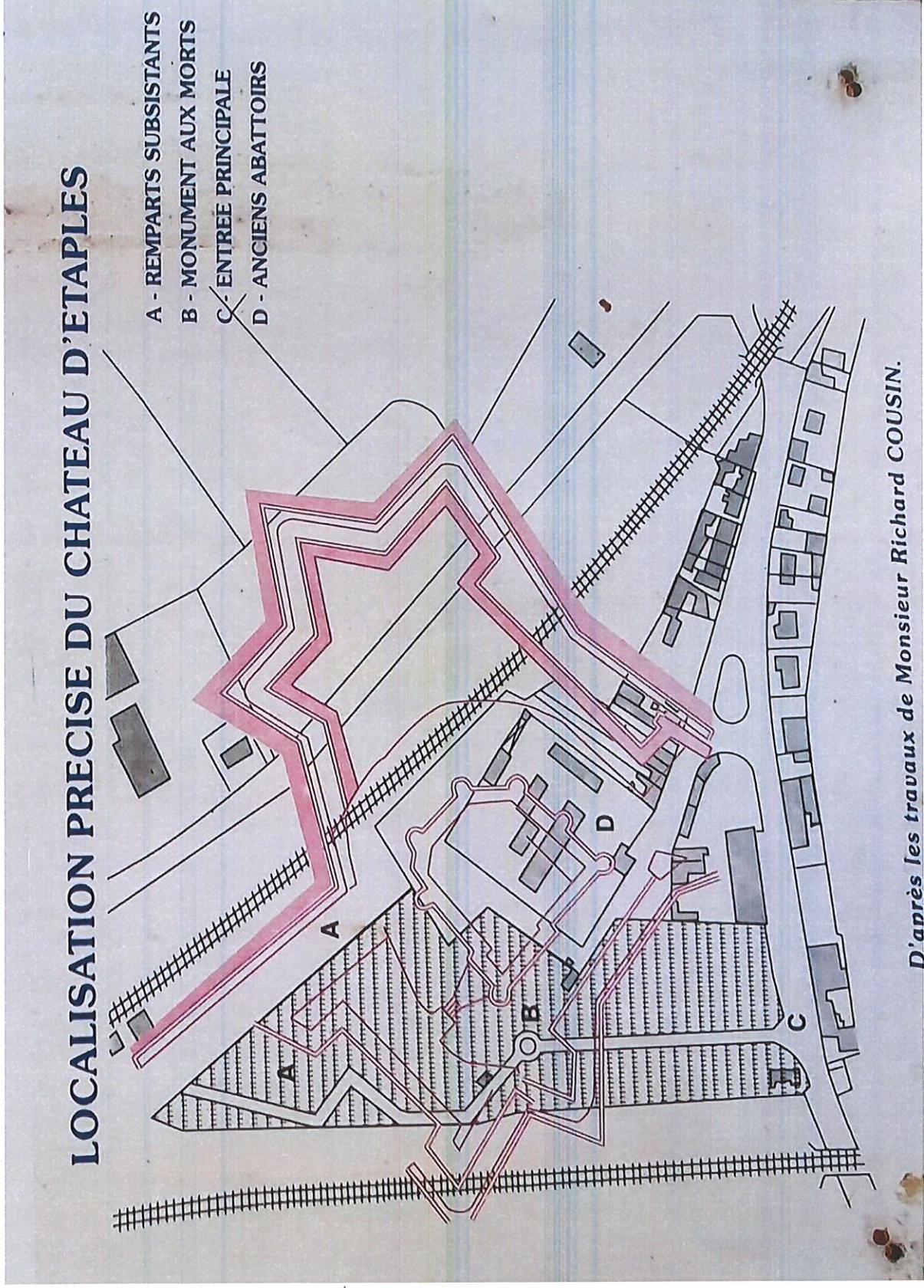
# ANNEXE 6 : AXE TERRESTRE BRUYANT



# ANNEXE 7 : INFORMATION ZONAGE ARCHEOLOGIQUE - EMPRISE DU CHATEAU MEDIEVAL



**EMPRISE CHATEAU / RECALEE SUR CADASTRE**



# ANNEXE 8 : SUP INT 1 PROTECTION AUTOUR DES CIMETIERES



# ANNEXE 9 : SUP T1 PERIMETRE AUTOUR DES VOIES FERREES



# ANNEXE 10 : PERMIS DE DEMOLIR LES ANCIENS LOCAUX / SERVICES TECHNIQUES MUNICIPAUX

MAIRIE  
D'ETAPLES

PERMIS DE DEMOLIR  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 07/04/2022

N° PD 062 318 22 00003

Par :	MAIRIE D'ETAPLES SUR MER	Surface de plancher ≈ 1 070 m <sup>2</sup> démolie :
Demeurant à :	Place du Général de GAULLE 62630 ETAPLES	
Agissant en qualité de :		
Pour :	Démolition totale des bâtiments : 4 bâtiments industriels ; 1 bâtiment type maison de gardien ; 1 petit bâtiment technique.	
Sur un terrain sis à :	Route d'Hilbert 318 AD 23	

Le Maire de la Ville d'ETAPLES,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L422-1 et s., R424-1 s.,  
VU la demande de permis de démolir susvisée,

CONSIDERANT que la démolition projetée est compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme susvisé, secteur UCr,

## ARRETE

**ARTICLE 1 :** Le permis de démolir **EST ACCORDE** à la MAIRIE D'ETAPLES SUR MER en ce qui concerne les démolitions décrites dans la demande susvisée.

**ARTICLE 2 :** Le droit des Tiers est expressément réservé.

**ARTICLE 3 :** La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire 15 jours à compter de sa réception.

ETAPLES, le 9 mai 2022

Le Maire,

Philippe EAPP

### INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée sans préjudice du droit des tiers (notamment : obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au bénéficiaire de l'autorisation de respecter.
- **VALIDITE :** Le permis est périmé si les démolitions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année (ART R 424-17 C. Urb.).
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier, et au moins pendant deux mois. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'un permis qui désire contester la décision peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les permis délivrés au nom de l'Etat.  
Cette démarche prolonge le délai de recours qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de 4 mois vaut rejet implicite)

## **ANNEXE 11 : REGLEMENT DE LA ZONE UC – SOUS SECTEUR UCr**

**Lien d'accès sur le site officiel de la ville d'Étaples**

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

**ANNEXE 12 : DELIBERATION DE LA COMMUNE POUR LANCER L'AMI.**

