

COMMUNE DE NOGENT SUR VERNISSON

Représentée par Monsieur le Maire

MAIRIE DE NOGENT SUR VERNISSON

17 bis rue Aristide Briand

45290 Nogent sur Vernisson

APPEL A PROJETS



CREATION D'UN NOUVEAU QUARTIER

DANS LE CENTRE-BOURG

RUE JEAN-MARIE GOSSET

I. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La commune de Nogent sur Vernisson souhaite proposer un contrat de vente immobilière (cession avec charges) à un opérateur ou à un aménageur privé pour l'aménagement, l'équipement et la commercialisation de terrains à bâtir lui appartenant, situés dans le centre-bourg.

La commune procède donc à un appel à projets pour la création d'un nouveau quartier en centre-bourg. L'opérateur ou aménageur retenu aura en charge :

- L'aménagement du nouveau quartier,
- Le montage de l'opération incluant le financement, et la réalisation des travaux d'aménagement, selon les orientations de principe contenues dans le PLUi-H,
- La commercialisation des lots.

II. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Nogent sur Vernisson se situe géographiquement entre Montargis et Gien dans le Loiret. L'accès se fait soit par la RD 2007, soit par l'autoroute A77. Elle possède également une gare SNCF (axe Paris-Nevers).

La commune compte 2 612 habitants (chiffres INSEE à compter du 1^{er} janvier 2023).



Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Commune est membre de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, issue de la fusion des anciennes communautés de communes de Châtillon-Coligny, de Bellegarde et de Lorris.

Le centre-bourg de la Commune est enserré entre la RD2007 à l'est et la voie de chemin de fer Paris-Nevers à l'ouest. Dans les années 70, a été créé le Domaine du Baugé, qui compte aujourd'hui environ 400 maisons, au sud du centre-bourg.

La Commune de Nogent sur Vernisson possède un certain nombre d'équipements communaux à destination de sa population : un pôle sportif (gymnase, dojo, stade de football, courts de tennis et tennis couvert), des salles communales (maison des associations, château), une médiathèque communale avec salle d'exposition.

Deux écoles publiques, regroupant près de 250 élèves, sont présentes sur son territoire :

- Une nouvelle école maternelle, qui compte trois classes, située rue de Montbouy ; l'opération de construction de la nouvelle école a été lancée sur l'exercice 2018, et l'école y a été transférée en janvier 2020 ;
- Une école élémentaire, qui compte sept classes, située rue de Montbouy, et qui a été rénovée pour la rentrée scolaire 2014-2015.

Un restaurant scolaire, situé sur le site de l'école élémentaire, accueille les enfants des deux écoles. La Commune met en place également un service de garderie périscolaire à destination des enfants des deux écoles.

A l'est de la RD2007, le Domaine des Barres regroupe un certain nombre d'institutions : une annexe du LEGTA du Chesnoy, avec environ 200 étudiants, l'arboretum national des Barres, INRAE, l'IGN.

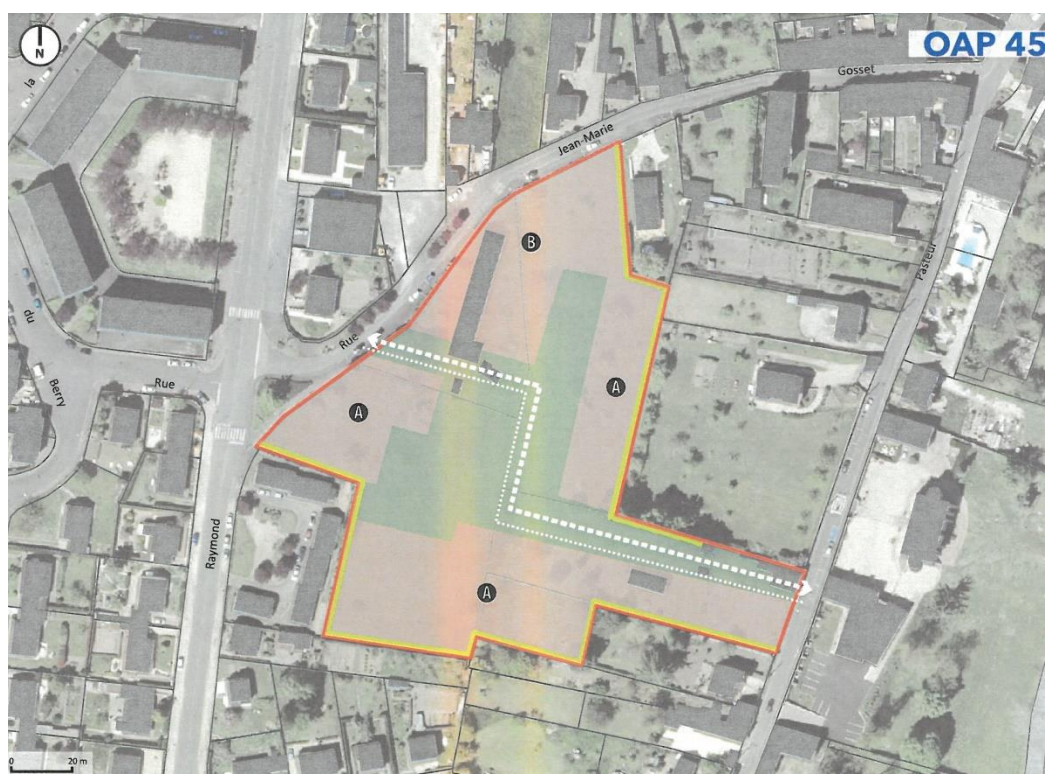
En juin 2018, l'ONF a annoncé son désengagement pour la gestion du site de l'arboretum national des Barres, et notamment de ses missions d'accueil du public à l'issue de la saison touristique, compromettant la pérennité du site important pour la Commune et pour l'Est du Département du Loiret. La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, compétente en matière de promotion touristique, a repris la gestion du site de l'arboretum en 2019.

III. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONTENUES DANS LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi-H)

Outil d'aménagement du territoire intercommunal et communal, le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat** (PLUi-H), actuellement en vigueur, a été approuvé le 11 avril 2023 par le conseil communautaire de la Communauté de Communes.

Le PLUi-H a déterminé des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), élaborées en cohérence avec son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), permettant de préciser les conditions d'aménagement de futurs quartiers, identifiés au PLUi-H, dont le lieu-dit « Terrain des Moutons », situé rue Jean-Marie Gosset, objet du présent appel à projets, et identifié comme l'OAP n°45.

Extrait de l'OAP n°45 rue Jean-Marie Gosset



Orientations et principes d'aménagement du secteur

Le secteur se situe au sud/ouest du cœur historique du bourg, au centre de l'îlot compris entre la rue Jean-Marie Gosset, l'allée des Erables et la rue Pasteur.

Ce site actuellement occupé par d'anciennes pâtures et des fonds de jardin doit permettre la création d'un nouveau quartier qui formera une transition entre le centre ancien et les extensions récentes existantes.

Les objectifs généraux d'aménagement de la zone, définis dans l'OAP, sont les suivants :

- Finaliser l'urbanisation du quartier
- Assurer une bonne couture avec le tissu adjacent par des liaisons piétonnes et automobiles
- Aménager un espace public à l'échelle de ce nouveau quartier

L'aménagement du nouveau quartier devra répondre aux principes énoncés dans l'OAP n°45 du PLUi-H (voir extrait joint) et au règlement du PLUi-H, consultables sur le géoportail de l'urbanisme, ainsi que sur les sites internet de la Commune et de la Communauté de Communes.

IV. SECTEUR DIT « TERRAIN DU MOUTON » rue Jean-Marie Gosset concerné par le présent appel à projets

Emprise foncière totale du projet d'aménagement du secteur dit « Terrain des Moutons »

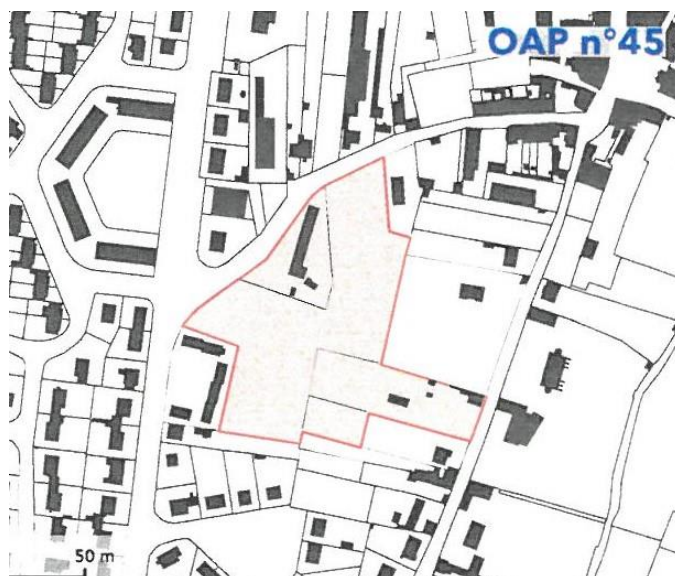
Dans le cadre de sa politique de développement, la commune de Nogent sur Vernisson a acquis progressivement ces dernières années, par voie de préemption urbaine ou par acquisition à l'amiable, l'emprise foncière nécessaire à la réalisation de ce nouveau quartier.

Aujourd'hui, la commune possède la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation du projet d'aménagement de ce nouveau quartier. Elle est propriétaire des parcelles cadastrales suivantes :

- Parcelle AK 344, acquise par voie de préemption, d'une superficie de 1 989 m²
- Parcelle AK 345, acquise par voie amiable, d'une superficie de 9 070 m²
- Parcelle AK 83, acquise par voie de préemption, d'une superficie de 2 864 m²
- Parcelle AK 386, acquise par voie amiable, d'une superficie de 610 m²

L'emprise foncière totale, objet du projet d'aménagement, représente 14 533 m²

Plan cadastral du secteur concerné par le projet d'aménagement



V. PROJET D'AMENAGEMENT PRIVILEGIE PAR LA MUNICIPALITE

Le projet d'aménagement privilégié par la Commune s'articule autour des points suivants :

1/ Urbanisation du site et Habitat

- Respect des principes d'aménagement énoncés dans les OAP du PLUi-H, et urbanisation cohérente avec le centre-bourg
- Création d'un lotissement privilégiant la primo-accession à la propriété, composé de préférence de maisons individuelles, et de maisons en bande (R+1 au maximum)

2/ Aménagement durable, Environnement et Transition écologique

- Création de cheminements piétons et vélos, pour lier le nouveau quartier avec le centre-bourg, notamment par la rue Pasteur
- Aménagement paysager du lotissement, avec notamment la plantation d'arbres et d'arbustes, mais aussi la prise en compte de la végétation existante

3/ Cohésion sociale, Cadre de vie

- Aménagement d'un espace central arboré, pour créer un espace de vie et de rencontre

Le projet d'aménagement du nouveau quartier devra privilégier les notions de développement durable, tant en matière de gestion de l'éclairage public, de gestion des eaux pluviales, de plantations, de constructions.

Dans l'optique d'une rétrocession à la commune, les espaces destinés au public seront étudiés tant en matière d'économie d'énergie qu'en matière d'entretien et de gestion.

La voirie créée dans le cadre du projet d'aménagement devra répondre aux contraintes réglementaires en la matière. Une voirie partagée sera privilégiée. Afin d'assurer la sécurité des personnes, tous les dispositifs permettant de limiter la vitesse au sein du futur lotissement pourront être préconisés.

Les différents réseaux devront être validés par les différents gestionnaires de ceux-ci (dimensionnement et caractéristiques techniques). La gestion des eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière ; une gestion alternative des eaux pluviales devra être envisagée. L'ensemble des réseaux secs sera enfoui ; l'aménagement devra prévoir un réseau de génie civil pour la fibre optique.

La défense incendie sera prévue, et répondra aux prescriptions du règlement départemental du SDIS du Loiret.

Le futur aménageur ne pourra pas conserver de réserve foncière, ni enclaver les parcelles avoisinantes ou nécessitant de créer des servitudes aériennes ou souterraines.

Une convention de rétrocession devra être signée entre l'aménageur et la commune pour clarifier l'ensemble des futurs espaces publics. La voirie et les réseaux seront rétrocédés à la commune à la fin de la création du nouveau quartier.

VI. OBJECTIFS ET PRINCIPES DE L'APPEL A PROJET

Les candidatures des opérateurs seront appréciées en fonction d'une part des compétences, références et garanties présentées par les équipes, et d'autre part du projet d'aménagement envisagé, du positionnement de l'offre au regard du marché local, des ambitions en matière de développement durable, des conditions d'engagement des travaux et de garanties de bonnes fins de l'opération.

Une promesse de vente sera signée entre la commune et l'opérateur sur la base du projet d'aménagement validé.

La commune se réserve le droit de ne pas donner suite à la proposition établie par un candidat si celle-ci ne lui paraît pas satisfaisante en termes de programme, de charge foncière, de conditions de

commercialisation, de qualité architecturale, de développement durable. La commune n'aura pas à justifier sa décision pour quelque raison que ce soit.

Les débours engagés par les candidats le sont à leurs frais et risques, et sans versement d'indemnité à quelque titre que ce soit.

Présentation de la candidature

Les candidats éventuels pour l'acquisition du foncier communal devront présenter un dossier comprenant :

- Une lettre formalisant l'engagement de candidature datée et signée par la personne ayant pouvoir de représentation,
- Une présentation de références et expériences pour des opérations similaires,
- Une note d'intention et un dossier « faisabilité » détaillant le projet d'aménagement envisagé,
- Un dossier « projet » détaillant un programme de division parcellaire comportant :
 - × Un tableau de surfaces des lots avec les niveaux de prix de sortie des lots à bâtir envisagés par l'aménageur,
 - × Les principes et prescriptions urbanistiques qui seront appliqués,
 - × Les modalités de commercialisation et les conditions d'engagement opérationnel,
 - × Le calendrier prévisionnel d'étude et de réalisation avec phasage éventuel,
 - × Une proposition de prix d'acquisition de l'ensemble des parcelles communales.