

**APPEL A CONCURRENCE EN VUE DE LA CESSION AMIABLE  
D'UN BIEN IMMOBILIER**

---

**PROJET DE RECONVERSION DU CHATEAU D'EAU DE  
CARNON EN IMMEUBLE D'ACTIVITES OU DE  
COMMERCES**

---

Date et heure limites de réception des offres :

**Le Mardi 05 juillet 2022 à 12H**

## Table des matières

Préambule .....	3
PARTIE I – OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES .....	4
I. Identification du vendeur .....	4
II. Objet de l'appel à candidatures .....	4
III. Formalisation de l'offre d'achat .....	4
A. Présentation de l'offre d'achat.....	4
1. Données juridiques .....	5
2. Données financières .....	5
3. Présentation du projet.....	5
B. Envoi de l'offre d'achat.....	6
C. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées .....	7
IV. Analyse et attribution de l'offre d'achats .....	7
V. Organisation des visites .....	8
PARTIE II – PRESENTATION DU BIEN .....	9
I. Désignation de la parcelle .....	9
A. Prescriptions urbaines, environnementales et réglementaires .....	10
1. Prescriptions urbaines.....	10
2. Prescriptions environnementales.....	10
3. Prescriptions réglementaires .....	10
II. Projet envisageable .....	11
III. ANNEXES .....	12

## **Préambule**

La communauté d'agglomération du Pays de l'Or est propriétaire d'un bien immobilier, faisant partie de son domaine privé, présenté dans la fiche de bien ci-après. N'ayant plus l'utilisation de ce dernier, la communauté d'agglomération du Pays de l'Or a décidé de le mettre en vente.

Le présent cahier des charges a pour objet :

- De préciser les modalités selon lesquelles la communauté d'agglomération du Pays de l'Or entend mettre les éventuels acquéreurs en concurrence.
- D'identifier le bien concerné et de fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

# **PARTIE I – OBJET DE LA CONSULTATION ET FORMALITES ADMINISTRATIVES**

## **I. Identification du vendeur**

Communauté d'agglomération du Pays de l'Or  
300, avenue Jacqueline Auriol  
Zone aéroportuaire, CS 70040  
34137 Maugeio Cedex

### Contact privilégié :

Direction de l'Aménagement Durable du Territoire  
04 67 12 35 03 – corinne.foutieau@paysdelor.fr

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Hérault, identifiée sous le SIRET 24340047000221, représentée par son président en exercice, M. Stéphan ROSSIGNOL.

## **II. Objet de l'appel à candidatures**

La Communauté d'agglomération du Pays de l'Or organise un avis d'appel à concurrence en vue de la cession à l'amiable d'un bien immobilier de son domaine privé (parcelles ci-après désignées) après mise en concurrence.

Cet appel à candidatures est lancé auprès de tout organisme de promotion immobilière ou autre qui présentera une offre d'achat du terrain dans le cadre d'un projet de reconversion du château d'eau de Carnon, en locaux d'activités ou de commerces.

Cette procédure est organisée et suivie par le pôle de l'Aménagement Durable du Territoire.

Toute personne intéressée pourra 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.

En cas d'accord, un compromis de vente et un acte authentique constatant la vente du bien seront rédigés, au frais de l'acquéreur, par le notaire désigné à cet effet par la communauté d'agglomération du Pays de l'Or et, le cas échéant, par celui du candidat.

## **III. Formalisation de l'offre d'achat**

### **A. Présentation de l'offre d'achat**

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature contenant l'offre d'achat. Celle-ci devra être rédigée en français et signée par le candidat personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement.

Elle doit, en outre, comprendre les éléments suivants :

### 1. Données juridiques

La proposition du candidat devra prendre la forme d'une offre ferme et définitive d'acquérir à son profit le bien dans sa totalité.

Le candidat doit préciser :

Pour les personnes physiques	Pour les personnes morales
<ul style="list-style-type: none"><li>- Etat civil complet (nom, prénom, lieu et date de naissance)</li><li>- Profession</li><li>- Coordonnées complètes</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Dénomination sociale</li><li>- Capital social</li><li>- Extrait Kbis de moins de 3 mois</li><li>- Chiffres d'affaires sur les trois (3) dernières années</li><li>- Coordonnées complètes</li><li>- Nom du dirigeant, représentant légal ou toute autre personne susceptible d'engager la personne morale</li></ul>

### 2. Données financières

Le candidat devra fournir :

- **Les modalités de financement de l'opération :**

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser les références de l'établissement prêteur et le montant du ou des prêt(s) à souscrire. Dans cette hypothèse, il est invité à produire la garantie bancaire de financement de l'opération ou tout document / attestation équivalente permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé (exemple : avis favorable de son établissement bancaire).

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il est invité à produire la garantie bancaire de financement de l'opération ou tout document / attestation équivalente permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition dans son intégralité.

**La mise à prix est fixée à 270 000 € (Deux cent soixante-dix mille euros).**

Toute offre doit au minimum être égale à cette mise à prix. En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme nulle et non avenue.

Le candidat pourra proposer une offre supérieure à la mise à prix, compte tenu de l'emplacement et de la superficie du terrain.

Le candidat ainsi évincé ne peut se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de l'agglomération du Pays de l'Or.

### 3. Présentation du projet

Une note synthétique devra présenter le projet envisagé sur le bien objet de la vente.

Elle sera accompagnée nécessairement :

Communauté d'Agglomération du Pays de l'or  
300 Avenue Jacqueline Auriol – Zone Aéroportuaire - CS 70040 - 34137 Mauguio Cedex  
Courriel : [secretariat@paysdelor.fr](mailto:secretariat@paysdelor.fr) - Tél. 04 67 12 35 00 Fax. 04 67 12 35 18

- D'un descriptif du projet envisagé.  
Ce projet précisera :
  - L(es) usage(s) envisagé(s) : investissement locatif, implantation d'un commerce, d'une entreprise, d'une association loi 1901, etc.
  - Le(s) usage(s) envisagé(s), les travaux et aménagements projetés, y compris sur l'ensemble de la parcelle
  - Plusieurs vues de l'immeuble avec les travaux et aménagements projetés dans son environnement (simulation d'après photographies, esquisse, etc.)
  - Le nombre et le type de locaux commerciaux proposés,
  - La nature d'activité des commerces ou services envisagés.
- D'un plan masse coté faisant apparaître a minima l'emprise de la construction ;
- D'une esquisse sur la perspective de la construction et l'aménagement des espaces extérieurs tels que les espaces végétalisés, les arbres, etc... ;
- D'un calendrier prévisionnel sur le phasage des études et des travaux de l'opération envisagée ;
- Du montage juridique du projet envisagé ;

Le candidat pourra y adjoindre tous les documents qu'il jugera nécessaires à l'appréciation de son offre. Il pourra en outre fournir toute référence architecturale significative sur des projets passés en lien avec l'opération projetée.

## **B. Envoi de l'offre d'achat**

L'offre contenant l'ensemble des documents et éléments demandés au A. du présent article doit être remise sous plis cacheté soit par lettre recommandée avec avis de réception ou directement remise contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté d'agglomération du Pays de l'Or  
Pôle Aménagement Durable du Territoire  
300, avenue Jacqueline Auriol  
Zone aéroportuaire, CS 70400  
34137 Mauguio Cedex

**« Projet de reconversion du château d'eau de Carnon en immeuble d'activités ou de commerces**

-  
**Appel à candidature en vue de la cession à l'amiable d'un bien immobilier »**

L'envoi de l'offre par courrier électronique est exclu et ne pourra faire l'objet d'un récépissé de dépôt.

La date limite de réception de l'offre d'achat est fixée au **Mardi 05 juillet 2022 12H00.**

Pour les envois postaux, il est précisé que seules la date et l'heure de réception feront foi. Les candidats prendront donc toutes les précautions nécessaires pour effectuer leur envoi suffisamment tôt pour permettre l'acheminement des plis dans les temps.

Les offres qui parviendraient au-delà de la date et de l'heure fixées ci-dessous ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenues.

Si aucune information sur l'enveloppe ne permet d'identifier l'expéditeur alors l'agglomération se réserve le droit d'ouvrir l'enveloppe afin d'en déterminer l'expéditeur. Cette ouverture ne vaut pas acceptation de l'offre par l'agglomération.

### **C. Délai de validité et caractère ferme des offres formulées**

L'offre de contracter est ferme et non modifiable. Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires pour faire une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part et sous les seules conditions qui sont arrêtés dans l'acte de vente.

Tout candidat s'engage, du fait même de son offre, à n'élever, s'il devient attributaire, aucune réclamation relative à la nature et à la qualité de l'immeuble vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

## **IV. Analyse et attribution de l'offre d'achats**

Les critères retenus pour le jugement des offres sont pondérés de la manière suivante :

Critères	Pondération
Qualité architecturale, urbaine et paysagère	30%
Niveau d'engagement des réalisations en matière de développement durable : <ul style="list-style-type: none"><li>- Solutions énergétiques,</li><li>- Gestion de l'eau,</li><li>- Gestion des déchets,</li><li>- Gestion du stationnement</li></ul>	30%
Appréciation globale du plan de masse et plans d'esquisse présentant le projet	10%
Le pré-bilan promoteur accompagné d'un échéancier détaillé de réalisation	10%
Le prix d'achat proposé	20%

L'agglomération du Pays de l'Or se réserve le droit d'organiser des auditions des candidats. L'audition a pour objectif d'apporter des précisions ou des compléments sur la teneur de l'offre.

Les modalités de l'audition seront indiquées dans l'invitation dans une stricte égalité des candidats.

**Les auditions se dérouleront de façon prévisionnelle dernière quinzaine du mois de juillet 2022.**

## **V. Organisation des visites**

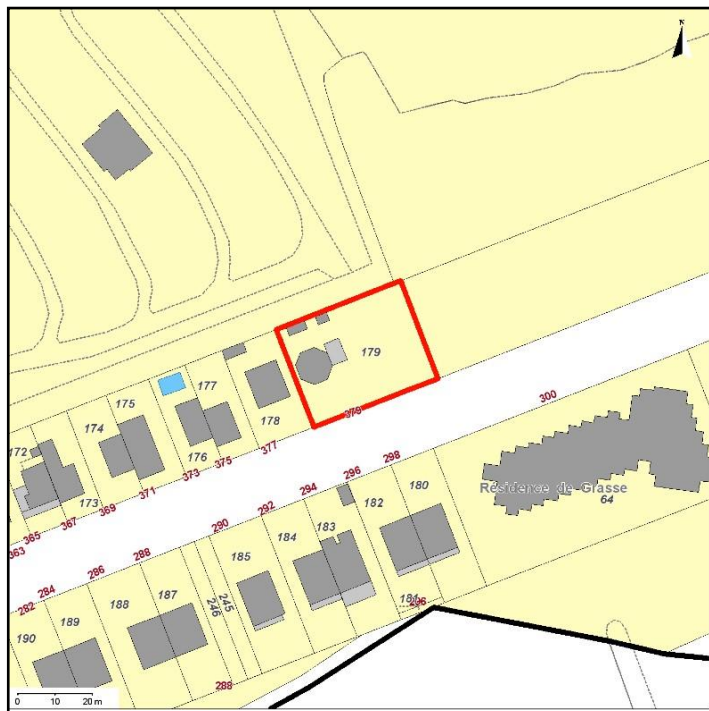
Des visites du bien pourront être organisées, sur rendez-vous pris auprès de la Direction de l'Aménagement Durable du Territoire de l'agglomération (Tél. : 04 67 12 35 03).



## PARTIE II – PRESENTATION DU BIEN

### I. Désignation de la parcelle

Le château d'eau, propriété de l'agglomération du Pays de l'Or, est situé avenue Grassion Cibrand à Carnon sur une parcelle cadastrée section ES au numéro 179, de 1 014m<sup>2</sup>.



## **A. Prescriptions urbaines, environnementales et règlementaires**

### **1. Prescriptions urbaines**

Le château d'eau se détache d'un tissu relativement homogène organisé en forme linéaire sur la bande littorale. A l'arrière du bâtiment, ont été aménagés un camping et un équipement de loisirs, en interface avec les espaces naturels de l'étang de Thau.

Le château d'eau s'ouvre sur une voie de desserte, linéaire, équipée de pistes cyclables et régulièrement ponctuée par des cheminements piétonniers d'accès à la plage. Un cheminement piétonnier dessert les parcelles à l'arrière.

Au nord, le château d'eau est largement perceptible depuis la RD 62.

### **2. Prescriptions environnementales**

La zone de projet est incluse dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Complexe paludo-laguno-dunaire des étangs montpelliérains » Mais elle n'intercepte pas de ZNIEFF de Type I n'est pas connue pour abriter un patrimoine remarquable à l'échelle plus locale.

Elle fait de plus partie du site Natura 2000 « Etang de Mauguio » dont le Document d'Objectifs, animé par l'agglomération du Pays de l'Or, est opérationnel depuis décembre 2008.

Ancienne lagune salée, elle est depuis les aménagements des années 60, coupée par la RD 62 de l'Etang de l'Or. C'est aujourd'hui un espace inondé une bonne partie de l'année, mais quasiment à sec en été. La hauteur maximale d'eau est de l'ordre de quelques dizaines de centimètres.

A proximité des zones urbanisées, la composition floristique est dominée par les grands joncs, des ronciers et des arbustes. Au sud, la mer et à l'est le Lido récemment aménagé.

### **3. Prescriptions règlementaires**

Le PPRI de la commune de Mauguio-Carnon a été prescrit par AP 2018-01-09097 le 29/01/2018.

Au porter à connaissance (PAC) des services de l'Etat, la parcelle ES 179 (château d'eau) est classé en zone orange, zone d'aléa fort en secteur urbain ou naturel au titre des aléas littoraux.

Le PAC précise qu'en zone d'aléa fort en secteur urbain ou naturel, à l'exception des équipements liés à la mer toute construction est interdite. L'extension modérée et l'aménagement des constructions existantes peuvent y être autorisées sous conditions, particulièrement en secteur urbain.

Le changement de destination y est autorisé à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.

Sachant qu'aucun logement n'existe aujourd'hui, le projet de réhabilitation du château d'eau en vue de la création de logement n'est pas autorisé.

Cependant, et à condition de ne pas aggraver le risque, le changement de destination est envisageable. La faisabilité de la transformation de celui-ci en commerce ou bureau est envisageable, conformément aux dispositions du PPRI.

En terme de superficie, de nouvelles orientations de constructibilité sont apparues pour faire du commerce ou des bureaux aux conditions suivantes :

- Une emprise au sol de 70m<sup>2</sup> au sol, augmentée au maximum de 20%, soit 84 m<sup>2</sup>

- Une surface de plancher autorisée de 140m<sup>2</sup>, avec une interdiction de création de SDP supplémentaire.

Par ailleurs, plusieurs contraintes restent à lever (déplacement des deux transformateurs, servitude de passage pompiers pour le camping, calage du plancher aux normes PPRI, avis DDTM sur PC, etc). Le compromis de vente sera soumis à l'obtention du PC.

## II. Projet envisageable

La parcelle ES0179 supportant le château d'eau est située en zone urbanisée, pour l'essentiel en aléa fort, et pour partie en aléa modéré (PHE de 3m - phénomène de jet de rive).

En zone Ru (voir règlement), on peut admettre les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :

- de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissement stratégique ou vulnérable
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum de 3,30mNGF. Une démolition-reconstruction peut aussi être admise, sous les mêmes conditions, associée à une extension de l'emprise au sol de 20 % au maximum.

La DDTM a confirmé que le bâtiment peut accueillir des bureaux ou commerces, qu'il peut faire l'objet d'une réhabilitation ou d'une démolition / reconstruction sur site concomitant avec la demande de permis de construire sous les mêmes conditions que le changement de destination à condition de conserver la même emprise au sol éventuellement augmentée de 20% de la surface du bâtiment existant.

La valeur vénale de la parcelle, sur une base d'une surface totale de 1014 m<sup>2</sup> et d'une surface de plancher de 411m<sup>2</sup> dédiée exclusivement à l'activité est estimée à 270 000 €.

Le projet du candidat devra nécessairement s'inscrire dans le respect du PLU (Zonage UC1b) et des orientations du PADD et s'inscrire dans la durée.

La revente du bien est ainsi contractuellement, sauf cas de force majeure, non autorisée pendant une période de 48 mois, et en pareil cas les acquéreurs successifs seront tenus solidairement des engagements de l'acquéreur initial.

Outre la proposition financière la candidature devra être assortie d'une note d'intention du candidat permettant d'apprécier le projet envisagé et son insertion.

Ce projet précisera :

- L(es) usage(s) envisagé(s) : investissement locatif, implantation d'un commerce, d'une entreprise, d'une association loi 1901, etc.
- Le(s) usage(s) envisagé(s), les travaux et aménagements projetés, y compris sur l'ensemble de la parcelle
- Plusieurs vues de l'immeuble avec les travaux et aménagements projetés dans son environnement (simulation d'après photographies, esquisse, etc.),
- Le nombre et le type de locaux commerciaux proposés,
- La nature d'activité des commerces ou services envisagés.

L'agglomération du Pays de l'Or souhaite que le projet s'intègre totalement à son environnement direct, en cohérence avec le cadre préservé d'un point de vue architecture et environnement (gestion et construction durable).

Si le château d'eau devait être détruit, il sera demandé aux opérateurs d'intégrer la proximité de ces constructions dans le plan de composition.

Un effort est également attendu en matière d'optimisation bio climatique et de performance énergétique. Le recours à des procédés et matériaux innovant en matière de prise en compte du développement durable devra être mis en valeur dans une démarche esthétique.

L'opération devra prévoir une diversité d'espace de traitements et d'usages variés ainsi que l'emploi de végétaux présentant des fonctionnalités écologiques diversifiés adaptées au milieu local.

### **III. ANNEXES**

- Certificat d'urbanisme
- Etude faune – flore
- Etude de sol – Argitec
- Diagnostic structure
- Plan de bornage Bouygues

Les annexes sont à retirer auprès du contact suivant :

Direction de l'Aménagement Durable du Territoire  
04 67 12 35 03 – corinne.foutieau@paysdelor.fr