



Commune de LAYRAC
18 Place Jean Jaurès
47390 LAYRAC

APPEL A PROJET

Projet d'aménagement d'un écoquartier
« Opération urbaine HQE de requalification de
l'ancien stade de rugby PÉNÉTRO »

VENTE DU TERRAIN COMMUNAL DE RUGBY DESTINÉ À LA REALISATION D'UN
PROGRAMME IMMOBILIER INNOVANT ET À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE,
INCLUANT HABITAT INTERGENERATIONEL, SERVICES ET ACTIVITÉS
COMPLÉMENTAIRES AU COMPLEXE SPORTIF MUNICIPAL, ESPACE RÉCRÉATIF ET
CADRE NATUREL PRÉSERVÉ.

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – ELEMENTS DE CONTEXTE	2
2. OBJET DE LA CONSULTATION	3
3. PROCEDURE	4
4. DOSSIER DE CONSULTATION	4
Contenu du dossier.....	4
Obtention du dossier de consultation	5
5. CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DU PROJET	5
Présentation du site	5
Programme	5
Contraintes diverses	6
Phasage	6
6. FIXATION DU PRIX	7
7. PRESENTATION ET CONTENU DES OFFRES	7
Identité des candidats	7
Critères de sélection des candidatures	8
Remise des offres	8
8. DELAI DE VALIDITE DE L’OFFRE FORMULEE PAR L’ACQUEREUR	9
9. PIECES ANNEXES DU DOSSIER DE CONSULTATION	9

1. PREAMBULE – CONTEXTE URBAIN ET STRATÉGIQUE

▪ Environnement sociologique et attractivité

La commune de Layrac, 3690 habitants, est située au Sud-Est du Département du Lot-et-Garonne, à une dizaine de kilomètres au sud d’Agen, sur la rive gauche de la Garonne, à sa confluence avec le Gers qui coupe en deux son territoire.

Aux portes d’Agen, c’est la première commune à la sortie de l’autoroute A62, sur la route des Pyrénées (RN21).

Avec sa superficie de 3811 hectares, Layrac est la commune la plus étendue de l’Agglomération agenaise, répartie sur les coteaux de Gascogne et sur les plaines du Gers et de la Garonne.

Layrac jouit d’un cadre de vie paisible qui lui donne **une vocation essentiellement résidentielle : un endroit calme et agréable à vivre, encore fortement marqué par une identité de village.**

L’atout de sa géographie, structurellement favorable à la **pérennité de l’attractivité résidentielle de Layrac**, sera amplifié d’ici à 2025, par le bassin d’emploi de la technopole Agen-Garonne.

La ville de Layrac associe **tradition et modernité** tant sur le plan agricole, qu’industriel et commercial. L’élevage, les cultures de céréales, de primeurs sous serres, les cultures biologiques, la Cave coopérative du Brulhois, l’usine centenaire de machines agricoles Kirpy, la société de production de plants Hortival, l’exploitation de gravières, l’usine de matériaux routiers MR 47, la société Innovi produisant des cosmétiques associés à ses commerces et son artisanat, en font une commune attractive à fort potentiel.

L’attractivité de Layrac et sa qualité de vie de ses habitants reposent aussi sur **une qualité d’équipements, de services, et de commerces qui offre le bénéfice de la proximité**. Layrac dispose d’un groupe scolaire composé d’une école maternelle, d’une école élémentaire, d’une crèche associative, d’un relais d’assistantes maternelles intercommunal, d’un restaurant scolaire. A ces bâtiments s’ajoutent une bibliothèque, un office du tourisme, une poste avec guichet et agence postale, la mairie et son centre technique municipal, un gymnase communautaire, un DOJO. Deux pharmacies sont présentes, un EHPAD, ainsi que plusieurs cabinets infirmiers, et un centre médical en création. La commune dispose de plusieurs restaurants, commerces de proximité, d’un carrefour contact et d’une supérette de centre-bourg.

▪ Dynamisme des investissements et fiscalité maîtrisée

Layrac connaît depuis quelques années une **évolution positive en termes d’attractivité de son territoire**, d’amélioration de son cadre de vie et de pérennité de son tissu associatif et commercial.

Les réalisations municipales récentes, à savoir, le réaménagement de son centre-bourg historique, le réaménagement des abords de la RN 21, la poursuite de l’embellissement et de l’accessibilité de ses voiries, la rénovation du bâtiment de la Poste, la restauration de son patrimoine architectural avec les travaux de l’Eglise Saint-Martin, **ont contribué à renforcer le pôle de proximité layracais dans le bassin de vie de l’agglomération agenaise.**

Ces investissements se sont faits depuis 2016 **sans augmenter la fiscalité locale**, grâce à une capacité d’autofinancement et une gestion saine des finances locales. Les layracais bénéficient ainsi **d’un niveau d’équipement renforcé et d’un cadre de vie agréable** avec une fiscalité correcte rapportée à la moyenne des communes de la même strate.

Layrac poursuit l’amélioration de son offre d’équipement avec des projets majeurs tels que la création d’un cabinet médical, le transfert du nouveau restaurant scolaire rue des écoles, et la réalisation d’un complexe sportif.

Habiter Layrac, c'est également pouvoir s'inscrire **dans une dynamique locale et une vitalité sociale de qualité au cœur de l'animation de la commune.**

Les vies culturelle et sportive sont particulièrement riches. Les associations sportives excellent dans de nombreux sports notamment le rugby à XV avec l'A.S. L en fédérale 2.

Le dynamisme de la vie associative layracaise est également un atout majeur au travers des nombreuses manifestations festives jalonnant l'année civile.

L'amélioration de l'offre culturelle et sportive est un élément clé du mandat politique 2020-2026.

Elle se traduit par un projet actuellement en phase d'étude pour **la réalisation d'un complexe sportif et associatif.** Il s'agit de construire un nouveau stade de l'autre côté de la RN21, au lieu-dit « Moustet » qui comprendra deux terrains homologués aux normes de la FFR, une salle polyvalente, un club-house et des parkings fongibles et sécurisés, répondant ainsi à la fois au besoin de la population et de l'association sportive layracaise via son club de rugby. Un enjeu majeur de cette réalisation est de pouvoir structurer un projet de territoire autour du développement d'un centre de formation rugby féminin à Layrac avec un rayonnement départemental.

Le terrain actuel de rugby du stade « PENETRO » représente ainsi un foncier communal à réinvestir dans une démarche globale de développement et d'attractivité résidentielle de la commune.

L'ambition de la commune est de conforter les conditions d'organisation urbaine et les possibilités d'adaptation et de développement des équipements nécessaires à cette vitalité.

Le site actuel du terrain de rugby, propriété de la commune, va devenir ce **nouveau quartier de mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle, respectueux de son environnement.**

2. OBJET DE LA CONSULTATION

Pour concrétiser son projet d'éco-quartier, la commune de Layrac a décidé d'engager un appel à projet dans le but de sélectionner un opérateur pour mener l'opération.

La présente consultation a un double objet, à savoir :

1. **Désigner l'opérateur qui se portera acquéreur du terrain communal du site du stade** pour y réaliser un projet urbain et immobilier à double vocation incluant : le **développement d'un nouveau quartier d'habitation et de services** en lien avec la création du nouveau stade, et **la réalisation d'un projet à haute qualité environnementale**, intégrant les contraintes de circulation, de stationnement et la préservation du patrimoine paysager.

2. **Déterminer les conditions de la cession.** Ce programme devra d'une part, répondre aux orientations définies dans le Plan Local d'Urbanisme et d'autre part être conforme aux objectifs visés dans le présent cahier des charges. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal fera l'objet d'une procédure de révision pour adapter le zonage au projet.

3. PROCEDURE

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges qui donne les informations juridiques, administratives et techniques en possession de la Commune de Layrac. Le descriptif du terrain élaboré par la Commune de Layrac ne saurait en aucun cas remplacer une étude technique et réglementaire exhaustive. Il est précisé que ce descriptif n'est qu'indicatif et n'est donc pas contractuel.

Le terrain étant visible à partir de la voie publique, aucune visite ne sera organisée par la commune.

Les candidats sont invités à leurs frais exclusifs à procéder ou à faire procéder à toutes vérifications ou audits de nature technique, administrative ou juridique. Ils ne pourront mettre en cause la responsabilité de la commune en raison d'éventuelles insuffisances ou inexactitudes du dossier de consultation.

La présente consultation ne relève pas du code des marchés publics.

Cette démarche volontariste s'inscrit dans le cadre de la politique de transparence de l'action publique, véritable acte économique permettant de créer les conditions du rapprochement de l'offre et de la demande, de favoriser la compétitivité et stimuler l'innovation.

La transparence sur cette opération est aussi bien un enjeu citoyen témoignant de la bonne gestion des deniers publics, qu'un enjeu économique, et qu'un enjeu d'efficacité de l'action publique.

Le déroulement de la procédure pourrait s'effectuer ainsi :

- ✓ Lancement de la consultation,
- ✓ Réception et analyse des offres reçues,
- ✓ Auditions de 3 à 5 candidats,
- ✓ Négociation avec les meilleurs candidats,
- ✓ Finalisation du contrat de vente,
- ✓ Validation définitive du choix du candidat par le Conseil Municipal et autorisation de signature de la promesse de vente et de l'acte de vente,
- ✓ Signature de la promesse de vente,
- ✓ Dépôt du permis de construire,
- ✓ Obtention du permis de construire,
- ✓ Signature de l'acte authentique,
- ✓ Réalisation du projet d'aménagement.

La réalisation du nouveau terrain de rugby libérant le stade PENETRO, devrait être finalisée en septembre 2025, ce qui permet d'engager dès cette date la concrétisation du projet d'éco-quartier sur le site actuel.

4. DOSSIER DE CONSULTATION

▪ Contenu du dossier

Le dossier de consultation comprend :

- Le présent cahier des charges
- La présentation détaillée de l'appel à projet, notamment les annexes d'urbanisme de l'« Opération urbaine de requalification de l'ancien stade de rugby PÉNÉTRO- Appel à projet d'aménagement d'un éco-quartier» (PARTIE 9)

▪ **Obtention du dossier de consultation**

Le dossier de consultation est remis gratuitement aux candidats en mains propres ou par voie dématérialisée. Il peut être retiré auprès de la commune de Layrac pendant toute la durée de la consultation au 05.53.87.02.70 ou urba.layrac@orange.fr

Il peut également être téléchargé sur le site de la ville de Layrac.

5. CARACTERISTIQUES ET OBJECTIFS DU PROJET

L'appel à projet fixe via le présent article les objectifs d'aménagement et de construction de la globalité du site.

▪ **Présentation du site**

Avec la réalisation du complexe municipal sportif et associatif au « Moustet » RN21, la commune de Layrac disposera d'un foncier communal à requalifier et réinvestir situé à l'emplacement du stade de rugby actuel PENETRO, lieu-dit « La Tuilerie » dès 2025. Le terrain concerné par l'opération est cadastré section AH n°49.

Ce foncier de 26515m² se situe à l'interface entre le bourg et le complexe sportif, en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante, constituant ainsi une identité très marquée d'entrée Sud du bourg de Layrac.

L'objectif du présent appel à projet est de pouvoir **susciter des propositions d'aménagement** au regard de son adaptation au tissu urbain existant et à son environnement, couplées à une **offre de prix** pour cet actif immobilier.

▪ **Programme**

Le site du stade Pénétro est idéalement placé en continuité immédiate du cœur de ville. Il bénéficie également de la proximité d'un supermarché.

Le parti pris d'aménagement de la zone consiste à **concevoir un projet à haute qualité environnementale, avec une densité d'habitation raisonnable et raisonné, intégrant les contraintes de circulation et la préservation du paysage environnant.**

Le parc immobilier pourrait s'envisager avec une dimension de mixité de l'habitat comprenant 3 formes d'habitat :

- un programme de logements locatifs sociaux – maximum fixé entre 15 et 18 logements
- un programme d'accession sociale à la propriété – maximum fixé à 10 logements
- une partie de lots libres proposés à la vente – maximum fixé à 10 logements

Le public cœur de cible mêlerait à la fois de jeunes ménages, et un public de séniors avec une optique **d'habitat intergénérationnel** dans une proportion qui reste à soumettre à la municipalité. **La recherche de la performance énergétique** au niveau des constructions est privilégiée ainsi **que la préservation du site et de ses perspectives. Des espaces végétalisés, de circulation piétonne et de détente** sont à imaginer. **L'accessibilité, la fluidité et la commodité d'accès aux habitations et aux stationnements** est attendue au niveau de la voirie, pour connecter ce quartier à la fois au Carrefour contact ainsi qu'au développement de la zone située de l'autre côté de la RN21 (future zone d'habitat et complexe sportif).

La proximité d'implantation du complexe sportif et du Carrefour Contact, n'exclut pas la **possibilité de concevoir autour de cet espace une zone de services** en lien avec l'activité sportive de Pénéto. Il pourrait éventuellement s'agir d'équipements et de services à la personne.

L'ambition est de créer un nouveau pôle de proximité, **un véritable quartier résidentiel, innovant et respectueux de l'environnement dans une logique d'économie circulaire.**

Deux composantes seront ainsi à traiter : espace végétalisé et de détente, circulation piétonne, stationnements et voirie / espace de vie mêlant trois formes d'habitat et services.

- **Contraintes diverses**

Un certificat d'urbanisme d'information (cf 9/Pièces annexes) retrace l'ensemble des servitudes d'utilités publiques applicables à la parcelle.

La principale contrainte d'urbanisme réside dans **l'obligation de modifier le PLUi** pour basculer la zone actuellement en UG (Zone urbaine de constructions, d'installations et d'aménagements répondant à des fonctions de services publics ou d'intérêts collectifs) en zone 1AU (Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation, destinée à un développement urbain organisé, principalement à destination d'habitat ainsi que pour l'accueil d'équipements et activités compatibles avec celui-ci).

Les extraits de règlement du PLUi figurent également en annexe de ce présent document.

La demande de reclassement a d'ores et déjà été formulée auprès des services de l'Agglomération d'Agen compétente en matière de révision du PLU intercommunal.

Le reclassement devrait aboutir préalablement à la signature du marché de travaux du complexe sportif, à savoir aux alentours du printemps 2023.

Le terrain est également contraint par **l'inscription du site inscrit de la Chute des Coteaux de Gascogne**, imposant la soumission de tout permis de construire à l'avis des Bâtiments de France.

Le sol est argileux comme sur l'ensemble de la commune. Le **PPR argile** devra être pris en compte dans les études de conception.

Il devra également être tenu compte des bâtiments et structures présentes sur le site à démolir et de l'appréciation de leur coût de démolition. Ces **travaux de démolition de l'existant** seront à la charge de l'acquéreur. Il en est de même pour les frais de raccordement.

Le terrain d'assiette du projet représente **un foncier semi-viabilisé** : l'adduction d'eau potable et l'électricité sont présentes sur le site mais le traitement des eaux usées est à prévoir en collectif (connexion distante de 400m). L'Agglomération d'Agen prévoit une possibilité d'extension de son réseau dans son zonage du schéma d'assainissement dernièrement validé. Une extension et un branchement au réseau d'eaux usées devra être sollicité auprès du concessionnaire.

La programmation immobilière envisagée sur la parcelle devra tenir compte du **contexte environnemental**. A savoir, une **desserte de type giratoire associée à une opération urbaine** portée par un bailleur social sur un terrain située de l'autre côté de la RN21 n'est pas à exclure de la réflexion, et pourrait participer favorablement via l'instauration d'un Projet Urbain Partenarial à la création de ce nouveau quartier layracais.

- **Phasage**

La conclusion de l'acte de vente devra se faire avant avril 2023.

L'aménagement des composantes espace végétalisé et de détente, circulation piétonne, stationnements et voirie, devra être réalisé intégralement et simultanément à l'aménagement de la composante espace

de vie (mêlant trois formes d'habitat) et services. Cette dernière pourra être réalisé en deux phases afin, le cas échéant, d'être adaptée au rythme de la demande et du marché.

6. FIXATION DU PRIX

Conformément au prix moyen des DIA récentes constatées sur Layrac, sur des terrains semi-viabilisés à configuration similaire, le prix attendu par la collectivité est de 34€ du m².

La composante espace végétalisé et de détente, circulation piétonne, stationnements et voirie, pourra à terme avoir vocation d'espace public après rétrocession éventuelle de tout ou partie. La composante espace de vie et services a vocation d'espace privé.

La commune se propose de vendre l'ensemble du site à l'opérateur présentant l'offre la mieux disante, au regard du prix souhaité et de la qualité des réponses apportées aux volontés d'aménagement global du site.

Le prix est net vendeur et le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte toutes les taxes et tous les frais s'y rapportant et fera son affaire personnelle des frais de géomètre, des honoraires de ses conseils ainsi que des émoluments du notaire.

Lors de la signature du compromis de vente, postérieurement à l'approbation du Conseil Municipal, le versement d'un dépôt de garantie correspondant à 5 % du prix de vente sera demandé.

7. PRESENTATION ET CONTENU DES OFFRES

Les candidats devront remettre un dossier dûment constitué à Monsieur le Maire de Layrac dans les délais et conditions fixés dans le présent cahier des charges.

▪ Identité des candidats

Les candidats devront citer les partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, ...) qu'ils souhaitent associer à cette transaction, et devront produire dans le cadre de leur candidature les éléments de réponse suivants :

Pour les candidats personnes physiques :

- ✓ Identité complète : noms, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, mail, nationalité, profession.

Pour les candidats personnes morales :

- ✓ Extrait Kbis de moins de 1 mois
- ✓ Dénomination détaillée, capital social, coordonnées, statuts à jour, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur,
- ✓ Nom du ou des dirigeant(s), du ou des représentant(s) légal (aux) ou de la ou des personnes dûment habilitée(s).

▪ **Éléments à produire**

En réponse à la présente consultation, il est demandé aux candidats de produire les éléments suivants :

- ✓ Note de présentation du candidat (ou groupement) : expériences, références, capacités financières
- ✓ Note de présentation du programme immobilier, y compris plan permettant de spatialiser cette programmation
- ✓ Une ou plusieurs esquisses d'aménagement du site selon les idées forces du présent cahier des charges (paragraphe 5), qui ne fixe que le cadre général
- ✓ Le prix proposé pour l'acquisition de la parcelle à bâtir
- ✓ Les moyens humains et les compétences dédiés à la réalisation du projet, ceci notamment en matière d'urbanisme, architecture, paysage, recherche de performance énergétique, promotion immobilière, études d'ingénierie, droit
- ✓ Les stratégies et moyens de conception et de commercialisation pour valoriser de la meilleure manière les services recevant du public et les activités relatives au sport
- ✓ La typologie de logements, et le cas échéant ses variantes, que le candidat propose de réaliser
- ✓ Le calendrier prévisionnel de réalisation
- ✓ Tout élément permettant d'apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité.

▪ **Critères de sélection des candidatures**

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront analysés au regard des critères suivants (classés par ordre décroissant d'importance) :

- L'offre de prix proposée
- La capacité à acquérir le bien dans le délai imparti
- L'intérêt du projet, au regard de son adaptation au tissu urbain existant, de son intégration dans le site

Après une première analyse des candidatures, la municipalité se réserve le droit d'auditionner les candidats les mieux positionnés, ayant remis les offres les mieux disantes. Ces auditions éventuelles se dérouleront sur la première quinzaine du mois de novembre.

▪ **Remise des offres**

Les offres seront formalisées au format A4 ; les planches et esquisses seront éditées au format A3.

Les offres seront remises en version papier ou en version numérique au format PDF.

Les offres doivent être remises au plus tard le vendredi 19 novembre à 12h00.

Elles devront être envoyées par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception ou remis contre récépissé, en un exemplaire papier, à l'adresse suivante :

Monsieur Rémi Constans
Maire de la Commune de LAYRAC
18 Place Jean Jaurès
47390 LAYRAC

Les offres sous pli cacheté devront comporter la mention suivante :

**« Opération urbaine HQE de requalification de l'ancien stade de rugby PÉNÉTRO »
Candidature dans le cadre de l'appel à projets - NE PAS OUVRIR »**

Les offres peuvent également être transmises par voie électronique avant la date et heures limites fixées plus haut à l'adresse : urba.layrac@orange.fr

8. DELAI DE VALIDITE DE L'OFFRE FORMULEE PAR L'ACQUEREUR

Les offres déposées auront une durée de validité de 200 jours à partir de la fin de la consultation et jusqu'à la signature du compromis de vente.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la commune de Layrac se réserve le droit d'interrompre, de suspendre ou d'annuler le processus de vente à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation.

La commune n'aura pas à justifier sa décision, étant observé qu'elle est juridiquement autorisée à vendre de gré à gré.

L'offre d'acquérir est ferme et ne peut être rétractée jusqu'à son approbation par le Conseil Municipal sauf réception par le candidat d'une lettre de la commune de Layrac, envoyée avec accusé de réception l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 200 jours suivant la date de limite du dépôt des candidatures et faute par la commune de s'être prononcée sur cette offre, le candidat est délié de tout engagement.

9. PIECES ANNEXES DU DOSSIER DE CONSULTATION

- ✓ Annexe n°1 : plan de situation
- ✓ Annexe n°2 : plan cadastral de la parcelle AH n°49
- ✓ Annexe n°3 : extrait du plan de zonage du PLUi
- ✓ Annexe n°4 : règlement de zones du PLUi
- ✓ Annexe n°5 : certificat d'urbanisme opérationnel

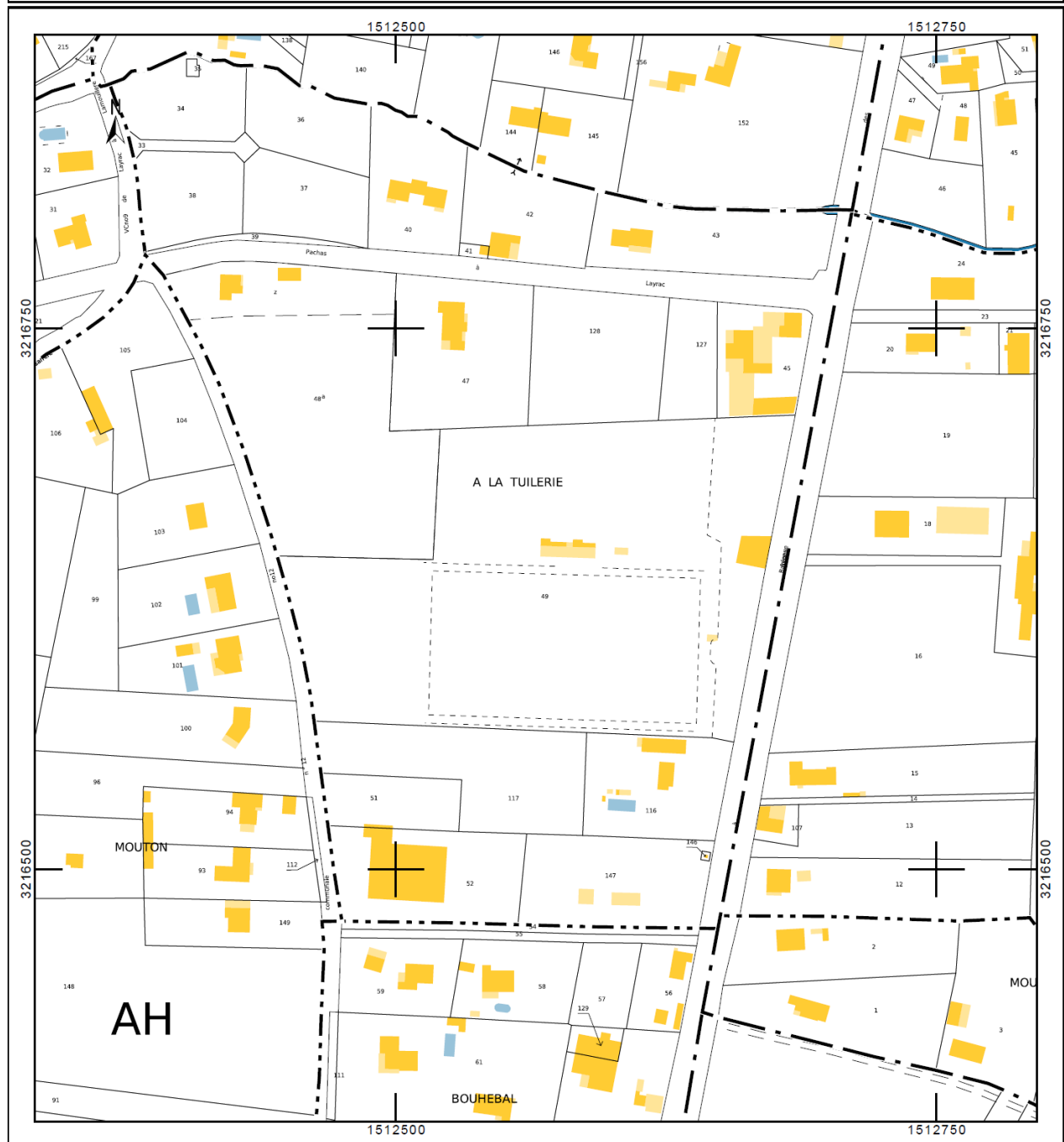
ANNEXES

Annexe n°1 -Plan de situation

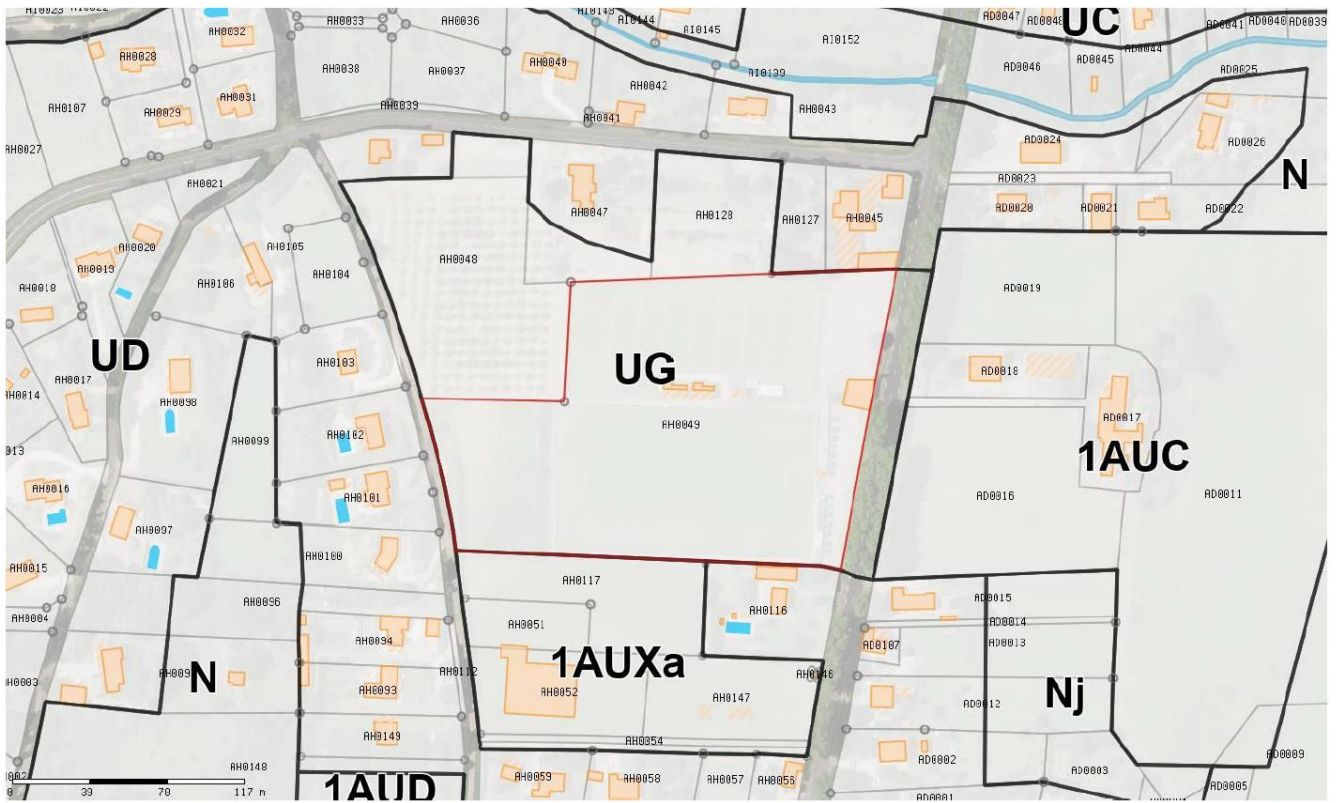


Annexe n°2 – Plan cadastral de la parcelle AH n°49

Département : LOT ET GARONNE	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL -----	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : AGEN Pôle de Topographie et de Gestion Cadastrale Centre des Finances Publiques 47921 47921 AGEN CEDEX 9 tél. 05 53 69 19 19 -fax ptgc.470.agen@dgfip.finances.gouv.fr
Commune : LAYRAC		Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr
Section : AH Feuille : 000 AH 01		
Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/2500		
Date d'édition : 30/08/2021 (fuseau horaire de Paris)		
Coordonnées en projection : RGF93CC44 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics		



Annexe n°3 : extrait du plan de zonage du PLUi



Annexe n°4 : règlement de zones du PLUi

Pièces jointes

Annexe n°5 : certificat d'urbanisme opérationnel

Pièce jointe