



Luc-la-Primaube

APPEL A PROJET

**DANS LE CADRE DE LA CESSION D'UN ESPACE FONCIER COMMUNAL
EN VUE DE LA REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT
AU LIEU DIT « LES LANDES » RUE DU LAVOIR A LUC-LA PRIMAUBE**



Date de remise des dossiers le 15 janvier 2023 à 12 heures

Pour tout renseignement, contact :

- Par courriel : f.vauthier@luc-la-primaube.fr ou i.martin@luc-la-primaube.fr

- Par téléphone : Frédérique Vauthier ou Isabelle Martin au ☎05 65 71 34 20

SOMMAIRE

PREAMBULE

1- OBJET DE LA CONSULTATION	3
2- CARACTERISTIQUES DU PROJET	3
2-1 Présentation du site	3
2-2 Réglementation d'urbanisme	5
2-3 Orientation d'Aménagement et de Programmation	5
2-4 Servitudes	5
3- PROGRAMME	5
3-1 Objectifs	5
3-2 Exigences architecturales et environnementales	6
3-3 Voirie et réseaux divers	6
3-4 Conditions particulières	7
4- PROCEDURE	7
5- DOSSIER DE CONSULTATION.....	8
5-1 Contenu du dossier	8
5-2 Obtention du dossier de consultation	8
6- PRIX.....	8
7- ORGANISATION DE LA CONSULTATION	8
8- PRESENTATION DES OFFRES	9
8-1 Contenu des offres.....	9
8-2 Remise des offres	10
9- CHOIX DE L'ACQUEREUR.....	10
9-1 Choix du candidat	10
9-2 Délai de validité de l'offre formulée par l'acquéreur	11
10- RENSEIGNEMENTS	11

PREAMBULE

La commune de Luc-la-Primaube est l'une des 8 communes membres de Rodez agglomération. Elle compte 6105 habitants (chiffre INSEE au 1/1/2018) sur un territoire de 2700 hectares.

A dominante largement agricole, le territoire communal comprend de nombreux hameaux épars ; le tissu urbain s'est constitué d'une part autour du bourg de Luc, centre historique de la commune et siège de l'administration municipale ; d'autre part autour du pôle de La Primaube et, dans son prolongement, le long des axes La Primaube- le Lachet / La Primaube-Baraqueville (RD 888) et La Primaube/Flavin (RD 911).

Le bourg de La Primaube concentre depuis quelques 20 ans le développement communal tant du point de vue de l'activité (commerciale notamment et de services) que du point de vue résidentiel (La Primaube rassemble environ les deux tiers des habitants de la commune).

Par son importance et sa situation géographique, ce "bourg" au fort pouvoir polarisateur rayonne très au-delà des limites de la commune et de la Communauté d'agglomération.

Pour ces raisons, La Primaube est identifiée dans les documents d'urbanisme. (P.L.U.i) comme un pôle de vie secondaire structurant de l'agglomération (elle apporte en effet un équilibre en termes de développement d'activités, de commerces et d'accueil résidentiel).

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation porte sur la recherche d'un opérateur à même d'assurer la réalisation d'une opération d'aménagement conforme aux objectifs de la commune, qui lui cédera en contrepartie et sous-conditions le foncier dont elle dispose.

Les candidats doivent répondre aux objectifs du présent cahier des charges.

ARTICLE 2 – CARACTERISTIQUES DU SITE

2-1 Présentation du site

Les terrains, assiette du projet envisagé, se situent au lieudit « Les Landes » avec un accès rue du Lavoir, dans le bourg de Luc. Cette assiette foncière, qui a vocation à être cédée, figure au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieu-dit	Nature de culture	Contenance cadastrale
BV	40	Les Landes	Pré	1ha 75a 35 ca
BV	235	Les Landes	Pré	5a36ca
BV	236	Les Landes	Pré	40a49ca
BY	83	1 rue du Lavoir	Pré	8a47ca

Soit une surface totale de 2ha 29a 67ca.

Il est ici précisé que les parcelles cadastrées BV N°235 et BY N°83 ainsi qu'une bande de terrain située devant les maisons riveraines du lotissement voisin, « le Clos Léon », font actuellement l'objet d'une négociation en vue de leur cession aux propriétaires riverains. Les porteurs de projets seront informés de l'aboutissement de ces négociations.

2-3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation est prévue sur le secteur (jointe en annexe). Aucun emplacement réservé ne grève la propriété.



2-4 – Servitudes

Le porteur de projet - acquéreur des biens - supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever les biens, sauf à s'en défendre, et profiter de celles actives s'il en existe, le tout à ses risques et périls, et sans recours contre la commune.

La commune déclare qu'elle n'a créé aucune servitude et qu'à sa connaissance il n'existe que celle relatée dans l'acte rédigé par Maître Caroline Lacombe-Gonzalez, notaire à Luc-La Primaube, le 15 février 2022 et relative au passage d'une canalisation d'eau potable sur le terrain.

Les dispositions essentielles de cette servitude littéralement retranscrites, figurent en annexe du présent cahier des charges.

ARTICLE 3 : PROGRAMME

3-1 Objectifs

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation d'habitat individuel uniquement. Une mixité de typologies devra être proposée : des terrains libres de construction, des maisons individuelles et/ou des maisons imbriquées et/ou des maisons en bandes afin de permettre de répondre à différents profils d'usagers. Les immeubles collectifs ne sont pas souhaités dans cette opération. Les commerces, conformément au PLUi, ne sont pas admis dans cette zone.

Conformément au PLUi, le porteur de projet devra intégrer dans son programme des logements avec un minimum de 25 % de logements abordables se décomposant en Logements Locatifs Sociaux et en logements PSLA.

Il s'agit de répondre aux objectifs de la commune d'accueil de nouvelles populations (familles primo-accédantes prioritairement ciblées).

Le projet devra répondre aux objectifs des documents de planification qui encadrent le développement de la commune (SCOT, PLUi, PLH), notamment en termes de densité, de mixité sociale, de réduction des consommations énergétiques et de protection de l'environnement.

3-2 Exigences architecturales et environnementales

Le projet devra s'intégrer et s'harmoniser avec l'environnement immédiat constitué d'habitat résidentiel. L'implantation des constructions devra être étudiée afin de limiter au maximum les impacts pour les propriétés voisines. L'architecture proposée devra s'inspirer de l'architecture locale traditionnelle, pour s'insérer de manière harmonieuse avec le tissu résidentiel existant. Les haies seront conservées (voir OAP).

Le projet, souhaité innovant sur les plans architecturaux et environnementaux, intégrera une démarche volontariste en matière de développement durable concernant notamment la gestion des déchets (conteneurs enterrés, entre autres) et des eaux pluviales (absence de bassin de rétention souhaitée et création de noues). A cet effet, un contact préalable avec les services de Rodez agglomération, compétente dans ces domaines, est nécessaire. La Ville attachera également de l'importance à ce que le programme favorise les économies d'énergie.

Concernant l'architecture et la composition du projet, l'avis du CAUE sera requis lors des autorisations d'urbanisme.

Une attention particulière devra être portée sur l'aménagement paysager des espaces libres, des cheminements piétons, des voiries (faiblement consommatrices d'espace) et sur l'harmonisation des clôtures et l'intégration des coffrets de raccordement et le cas échéant des boîtes aux lettres afin d'assurer un traitement de qualité des alignements sur l'espace public (ou commun dans un premier temps).

En outre, pour les lots libres afin d'assurer la cohérence des opérations de constructions au sein de ce nouveau quartier le candidat devra proposer des principes d'aménagement (par exemple sens des faitages, cadres constructibles, plantations obligatoires...) en limitant au maximum les vis-à-vis et en veillant à la qualité des espaces extérieurs privés.

3-3 Voiries et réseaux divers

L'accès principal aux logements se fera par la rue du Lavoir (tous autres axes de desserte seront interdits).

Un plan des réseaux (électricité, gaz, eau potable, assainissement - règlement de Rodez agglomération joint en annexe) est joint en annexe.

Il est demandé que le projet prévoit des cheminements doux réellement incitatifs et qui permettent une liaison entre l'opération et les lotissements riverains.

Une fois le candidat retenu et, avant dépôt de(s) autorisation(s) d'urbanisme en mairie, une pré instruction du dossier sera nécessaire pour vérifier et s'assurer de la conformité aux règles d'urbanisme.

3-4 Conditions particulières

- Absence de garanties de la commune :

La vente sera faite sans autre garantie que la garantie d'éviction.

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 du bien vendu. Celui-ci sera maintenu dans sa configuration actuelle jusqu'au transfert de propriété.

Le porteur de projet sera désigné par le Conseil municipal qui fixera également un certain nombre de conditions à figurer dans l'acte de vente à intervenir. A titre indicatif, ces conditions seront les suivantes :

- Conditions particulières à l'acte de vente

Une clause anti-spéculative (en cas de revente en bloc) et un pacte de préférence seront intégrés dans l'acte notarié. Il sera également indiqué dans l'acte qu'en cas de non-respect du projet présenté par le candidat retenu dans les autorisations d'urbanisme délivrées, la vente sera annulée.

- Clause résolutoire

Si le projet n'a pas démarré dans les deux ans suivant l'obtention du permis de construire, le terrain sera rétrocédé à la ville au prix d'acquisition à la date de la vente faisant l'objet du présent cahier des charges. Les frais de notaire seront alors à la charge du vendeur.

ARTICLE 4 - PROCEDURE

La consultation est fondée sur le présent cahier des charges ainsi que les autres documents du dossier de consultation, qui fournissent les informations juridiques, administratives et techniques en possession de 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.

Le déroulement de la procédure pourrait s'effectuer ainsi :

- Délibération du Conseil municipal autorisant le lancement de l'appel à projets,
- Lancement de la consultation,
- Réception et analyse des offres reçues,
- Auditions le cas échéant,
- Validation définitive du choix du candidat par le Conseil municipal et autorisation de

- signature des documents autorisant la vente du foncier (acte + promesse le cas échéant)
- Dépôt des autorisations d'urbanisme,
- Obtention des autorisations d'urbanisme,
- Acquisition de l'espace foncier à la collectivité,
- Réalisation du programme.

ARTICLE 5 - DOSSIER DE CONSULTATION

5-1 Contenu du dossier

Le dossier de consultation comprend :

- Pièce 1 : Plan de situation,
- Pièce 2 : Plan cadastral,
- Pièce 3 : Plan des réseaux,
- Pièce 4 : Plan de zonage et règlement de la zone 1AUD au PLUi,
- Pièce 5 : Délibération du Conseil municipal autorisant le lancement de l'appel à projet,
- Pièce 6 : Photos,
- Pièce 7 : OAP,
- Pièce 8 : Servitude (extrait d'acte notarié),
- Pièce 9 : Règlement d'assainissement de Rodez agglomération
- Pièce 10 : Le présent cahier des charges.

5-2 Obtention du dossier de consultation

Le dossier de consultation est remis gratuitement aux candidats en format papier ou dématérialisé. Il peut être demandé au service Aménagement et projet urbain de la Mairie de Luc-La Primaube du Lundi au Vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 (fermé le jeudi) par téléphone : 05 65 71 30 90 ou par mail : i.martin@luc-la-primaube.fr.

Il peut également être téléchargé sur le site de la Ville : www.luc-la-primaube.fr

ARTICLE 6 - PRIX

Le candidat proposera un prix d'acquisition net vendeur du bien correspondant à sa valeur vénale à la date de remise des offres. Le prix plancher est de 35 €. Toute offre inférieure à ce prix plancher sera considérée comme nulle et non avenue. Le candidat ainsi évincé ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'encontre de la Ville de Luc-La Primaube.

Le candidat retenu acquittera au moment de la signature de l'acte authentique, toutes taxes et tous frais notariés et de publicité foncière inhérents à la vente.

ARTICLE 7 - ORGANISATION DE LA CONSULTATION

Chaque candidat aura à produire une proposition d'offre complète comprenant l'ensemble des éléments énumérés à l'article 8.

Après réception des dossiers, il sera procédé à l'ouverture des offres puis à l'analyse des dossiers remis. La Ville se réserve la possibilité d'organiser une ou plusieurs auditions d'un ou plusieurs candidats, afin de permettre à ceux-ci de présenter leur proposition et de répondre aux questions des élus.

Le candidat retenu à l'issue de cette consultation pourra être amené à la demande de la Ville à présenter son projet immobilier devant le Conseil Municipal et/ou en réunion publique.

La Ville de Luc-La Primaube se réserve le droit d'interrompre le processus de vente à tout moment ainsi que la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. La Ville de Luc-La Primaube n'aura pas à justifier sa décision.

ARTICLE 8 – PRESENTATION DES OFFRES

Les candidats devront remettre un dossier dûment constitué à Monsieur le Maire dans les délais fixés dans le présent cahier des charges. Ils ne pourront présenter qu'une seule offre qui devra répondre à l'ensemble du programme immobilier décrit. Cette offre ne sera pas rémunérée.

8-1 Contenu des offres

- Une note de présentation générale du candidat comprenant :

- Une présentation de la structure juridique et financière du candidat
- Une présentation de ses références les plus récentes dans le domaine de la construction de logements individuels (5 maxi).
- Une présentation du cabinet d'architecte auteur du projet et de ses principales références en matière de construction de logement individuels (5 maxi).

Une note technique et architecturale comprenant :

Une esquisse architecturale comprenant :

- Un plan de masse des constructions à l'échelle,
- Des insertions graphiques et perspectives d'ensemble,
- Une note explicative architecturale et technique du projet démontrant notamment la prise en compte du développement durable (réglementation thermique, gestion des eaux, ...)

Une note d'objectifs relative au programme envisagé qui traitera notamment des sujets suivants :

- Objectifs du programme et présentation générale précisant notamment le type et la superficie des logements.

Un calendrier prévisionnel de l'opération mentionnant notamment :

- La date de signature de l'acte de vente,
- Le dépôt des autorisations d'urbanisme,
- Le début des travaux,
- Le délai de réalisation.

Une offre juridique et financière

Comprenant :

- Une attestation bancaire précisant les moyens financiers nécessaires à l'acquisition du bien, avec mention obligatoire du montant de l'engagement.
- Le plan de financement prévisionnel de l'opération précisant le cout estimatif de la construction et le cout d'aménagement des espaces extérieurs,
- Une offre de prix pour l'acquisition du terrain,
- L'engagement de respecter les termes du présent cahier des charges,
- En l'absence de conditions suspensives : la confirmation écrite qu'aucune condition suspensive ne sera nécessaire pour l'acquisition du bien précité.
- En cas de conditions suspensives demandées : la liste précise de ces conditions.

Le dossier remis pourra en outre comporter, en sus des éléments ci-dessus exigés, tous éléments de présentation que le candidat jugera utile pour une meilleure perception de sa proposition.

8-2 Remise des offres

Les offres doivent être remises au plus tard le 15 janvier 2023 à 12 h 00.

Elles devront être envoyées ou remises, en 2 exemplaires papiers, à l'adresse suivante :

Hôtel de Ville
Monsieur le Maire
Service Aménagement et projet urbain
6 place du bourg
12450 LUC LA PRIMAUBE

Les offres devront comporter la mention suivante :

« Appel à projets dans le cadre de la cession d'un terrain communal – Ne pas ouvrir »

ARTICLE 9 - CHOIX DE L'ACQUEREUR

9-1 Choix du candidat

La ville de Luc-La Primaube choisit librement le porteur de projet - acquéreur du foncier communal en fonction des offres reçues au vu notamment :

- 1 - Du prix proposé,
- 2 - Du respect des éléments de programme précisés, ci-avant,
- 3 - Des qualités architecturales et d'insertions urbaine et environnementale du projet,
- 4 - Des garanties financières présentées,
- 5 - Du planning proposé.

9-2 Délai de validité de l'offre formulée par l'acquéreur

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 Ville de Luc-La Primaube, envoyée avec accusé de réception, l'informant du rejet de son offre.

Passé le délai de 6 mois suivant la date limite du dépôt de candidature et faute pour la Ville de s'être prononcée sur cette offre, le candidat sera délié de tout engagement envers la Commune.

ARTICLE 10 – RENSEIGNEMENTS

Le bien étant visible depuis le domaine public, aucune visite ne sera organisée.

Les candidats pourront obtenir auprès de la Ville de Luc-La Primaube toutes précisions complémentaires sur la consultation auprès de :

Service aménagement et projet urbain :

Isabelle MARTIN – 05 65 71 30 90 – i.martin@luc-la-primaube.fr