

Département de Haute-Garonne

Commune de LARRA

**Appel à projets
Cession de terrains communaux
Secteur de l'OAP "derrière la mairie"**

Prescriptions Techniques

Date limite de réception des candidatures : vendredi 8 octobre 2021 à 12h00

Table des matières

Article 1 – Objet de la consultation.....	3
Article 2 – Contexte technique de la prestation.....	3
Article 3 – Périmètre du projet.....	4
Article 4 – Éléments programmatiques.....	5
Article 5 – Livrables.....	6
Article 6 – Conditions de la cession.....	7

Article 1 – Objet de la consultation

Commune récente créée en 1955, Larra est un regroupement de hameaux plus ou moins importants (Picalou, Cantegril, Bordevieille, Les Bellots, Gaoussein) qui se sont développés par divisions parcellaires. Le coeur du village s'est progressivement étoffé avec la création de lotissements qui ont accueilli les nouveaux habitants (Pièce Grande 1 (1992) Encostes (2006), Brame-soif (2004), Pièce Grande 2 (2008), Les Pyrénées (2017), Les Balaguas (2014)).

Larra compte 1960 habitants (INSEE 2018) et a donc accueilli le quart de sa population dans les 10 dernières années. La pression foncière reste forte sur la commune, mais le nouveau PLU, applicable depuis le 9 juillet 2021, devrait ralentir la création de nouveaux logements dans les hameaux pour privilégier l'accueil de nouveaux habitants au coeur du village.

Cette consultation a pour objet l'élaboration d'un projet chiffré d'aménagement et de conception architecturale en vue de la cession d'une partie des terrains du secteur de l'OAP "derrière la mairie" telle qu'elle est définie au PLU.

Cet aménagement sera conçu pour qu'il s'intègre au mieux dans le village, sur les plans architecturaux, sociaux, environnementaux, en pensant la relation avec les commerces existants, en étant adapté aux capacités d'accueil des écoles et des équipements de la commune, en assurant une transition progressive entre les formes architecturales de la rue Emmenot et du lotissement des Pyrénées et plaçant le végétal au coeur du projet.

La commune souhaite disposer d'un projet chiffré d'aménagement et de conception architecturale pour cette réalisation dont 1,1 ha relève d'une maîtrise foncière publique et 0,18 ha d'une maîtrise foncière privée partenaire du projet. La municipalité a recours à la consultation d'une équipe pluridisciplinaire composée a minima d'un architecte, d'un paysagiste concepteur et d'un promoteur/ aménageur pouvant préciser la faisabilité économique du projet. À travers cette mise en concurrence, la municipalité souhaite identifier le projet d'aménagement et de construction répondant à ses exigences (architecturales, urbanistiques, environnementales, ...) et satisfaisante d'un point de vue économique pour les parties prenantes (commune et propriétaire privé).

À l'issue de cette consultation, le lauréat se verra céder les terrains communaux concernés en vue de la mise en œuvre opérationnelle du projet retenu.

Article 2 – Contexte technique de la prestation

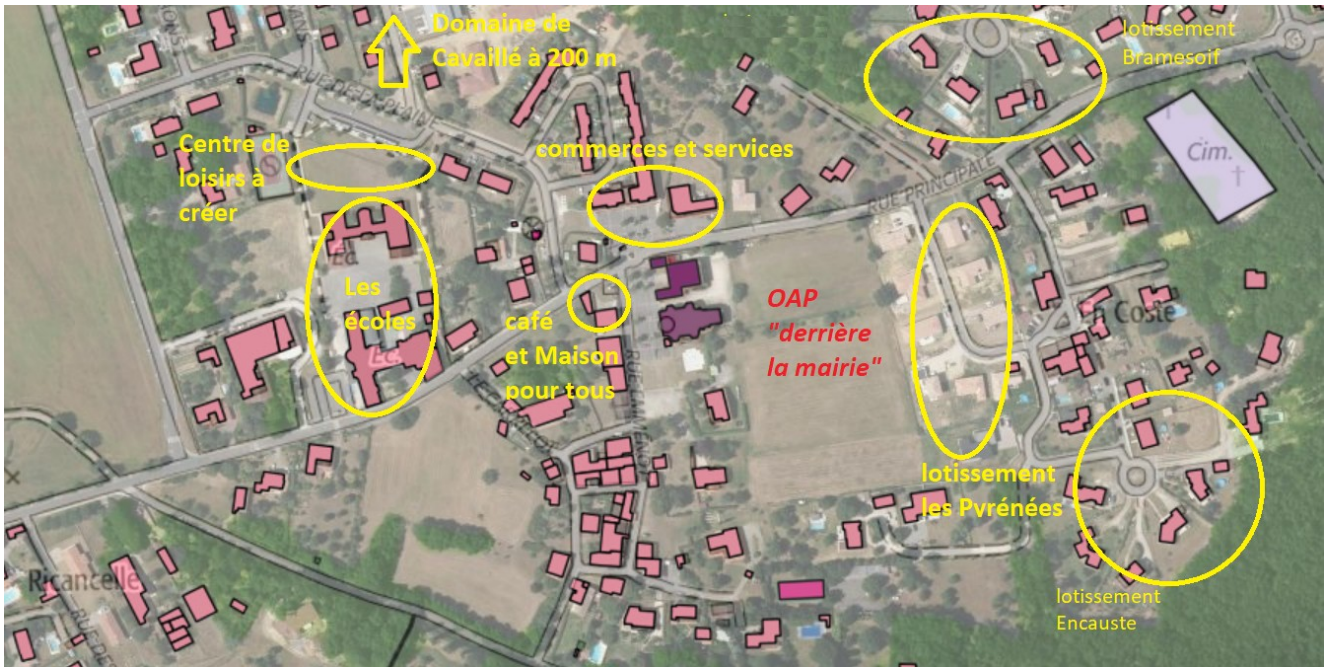
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en juillet 2021, ambitionne d'assurer un développement urbain en cohérence avec l'accueil de population nécessaire dans le nord toulousain, en privilégiant le renforcement de la centralité du centre-bourg.

Il s'agit au travers de la réalisation de l'OAP "derrière la mairie" de dessiner ce que pourrait être le Larra de demain en imaginant la transformation des constructions existantes en une urbanisation cohérente et rompant avec la forme urbaine du lotissement.

Il faudra ainsi prendre en compte la note d'enjeu du CAUE de janvier 2021 qui aborde le traitement des entrées de ville sur la rue principale, côté est et ouest, les notions de densité en adéquation avec la gestion économe des sols, les caractéristiques du tissu urbain environnant en étudiant l'orientation, la forme des constructions, l'imbrication des bâtiments, etc. de façon à préserver l'intimité des occupants des logements en leur offrant des espaces extérieurs individualisés.

Seront également pris en compte : les évolutions envisagées des équipements publics actuels, le devenir de la place du village par amélioration de l'identification de la place (actuellement utilisée pour le parking des riverains) et valorisation de cet espace comme lieu de centralité (point de convergence de cheminements pédestres, articulation avec les équipements existants, mairie, café, église, commerces) et la mise en accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Le plan ci-dessous reprend les polarités précitées



Compte tenu de la centralité de cet aménagement et de l'objectif d'exemplarité affiché, la commune a décidé de solliciter la Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement et Haute-Garonne Ingénierie pour créer un comité de pilotage, support de l'appel à projet et du choix du candidat.

Article 3 – Périmètre du projet

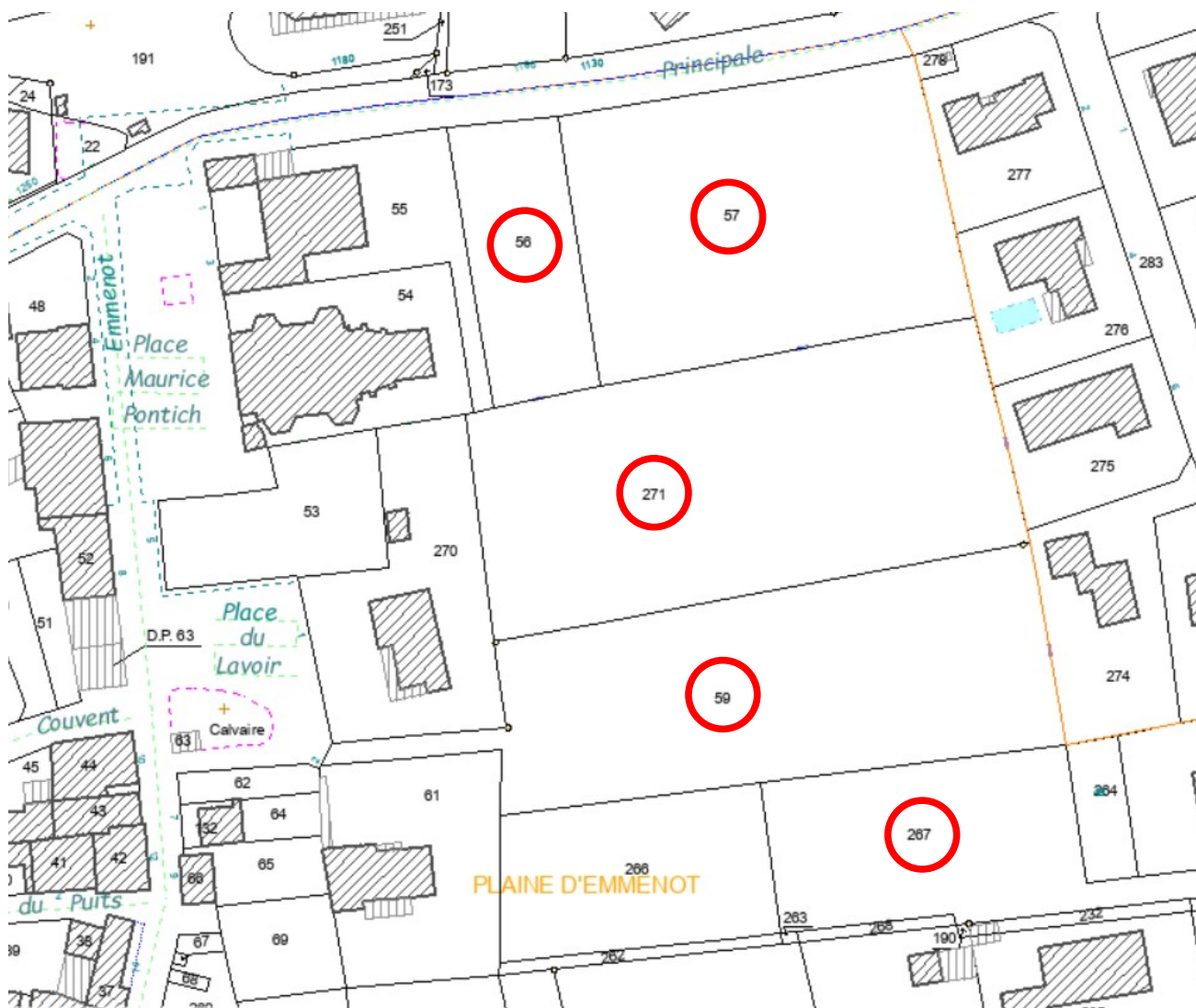
Le périmètre du projet est circonscrit au secteur de l'OAP "derrière la mairie", avec la définition des logements à créer, la mise en relation de cet espace avec les commerces et services existants et à créer, son fonctionnement propre incluant l'ensemble des bâtiments et infrastructures à réaliser. La répartition de surfaces et des titres de propriété sur les parcelles figurant dans le périmètre du secteur de l'OAP est présentée dans le tableau ci-après:

Parcelle	Superficie (m2)	Propriétaire	Conditions
AA 56	981	Commune	Prix à fixer
AA 57	3 213	Commune	Prix à fixer
AA 59	3 479	Commune	Prix à fixer
AA 266	1 287	LACOMBE	Non vendeur à ce jour
AA 267	1 872	SARL PAGES	48,25 €/m ² net vendeur
AA 271	3 942	Commune	Prix à fixer

A noter que les parcelles AA 266 et 267 appartiennent à 2 propriétaires privés distincts. Le projet devra démontrer sa capacité à s'intégrer dans le contexte du centre bourg, en travaillant notamment sur les abords immédiats constitués:

- Des parcelles 55 et 54 qui seront aménagés comme des espaces tampons piétonniers (espace public) autour de la mairie et l'église, pour se connecter avec les places Maurice Pontich et du Lavoir, et l'aire de jeux installée sur la parcelle 53.
- De l'entrée de ville envisagé côté RD, depuis l'angle de la parcelle 57 jusqu'à la mairie.

Les concepteurs se limiteront à la production d'intentions de projet (références, schémas, croquis...), en cohérence avec les propositions du projet du secteur de l'OAP.



Article 4 – Éléments programmatiques

✓ Principes d'aménagement

- Renforcement du centre-bourg de la commune de Larra au travers de l'accueil de nouveaux habitants, de la valorisation des équipements existants et la création de nouveaux équipements
- Insertion du bâti dans un environnement arboré (enjeu d'insertion paysagère), avec la plantation d'essences à définir pour maintenir une esthétique rurale au centre-bourg

✓ Nombre de logements envisagés

Les objectifs inscrits dans le PLU sont d'une densité de 30 à 40 logements pour la zone 1AUa et 5 à 6 logements pour la partie 1AUB, en garantissant dans la zone 1AUa différent de logement social une mixité sociale et générationnelle, avec au moins 10 logements sociaux et 25 % de logements de type T2-T3.

✓ Nature des logements envisagés

- Logements locatifs sociaux: à répartir selon les catégories de publics ciblés en priorité
- Logements sociaux à loyers modérés, pouvant être en accession à la propriété
- Logements en accession libre ou en locatif (pas de commercialisation de lots libres).

✓ Publics ciblés en priorité

- Personnes âgées: plusieurs personnes âgées de la commune vivent dans des habitations inadaptées et se trouvent isolées. Les nouvelles constructions pourraient permettre d'accueillir une partie de ce public dans des locaux correspondant mieux à leur mode de vie. Des solutions innovantes, de type logement intergénérationnel et/ou logements avec des espaces communs pouvant accueillir des services, peuvent être imaginées. Les logements proposés devront être adaptés à cette population. Ces logements seront si possible au plus près de l'offre de commerces et de services
- Jeunes adultes avec et sans enfants: les nouvelles constructions devront permettre à ce public de s'installer. Elles pourront également accueillir les jeunes adultes issus des ménages déjà présents sur la commune et ceux en provenance d'autres communes. Les logements proposés devront être adaptés à cette population.
- Professionnels: la commune compte un nombre important d'assistantes maternelles dont certaines souhaitent s'associer en créant une MAM. Des logements seront conçus pour répondre à cet usage sans exclure une location par la catégorie précédente.

✓ Contraintes imposées pour le secteur de l'OAP, en sus des prescriptions du PLU

- Déchets des ménages:

Collecte des bacs à partir de bornes enterrées.

Il est attendu des équipes sélectionnées des propositions quant au futur emplacement de ce point de regroupement des bornes enterrées. Les travaux associés sont à prendre en compte dans le cadre du chiffrage de l'appel à projets (prescriptions techniques fournies en annexe).

- Déplacements doux:

Chemins piétonniers et cyclables à imaginer pour les déplacements au sein du secteur et vers les commerces, vers les espaces de jeux, vers l'école et articulation avec les secteurs des Pyrénées et d'Encoste.

- Voirie et stationnement

Hormis une voie à double sens ouvrant sur la D 64b, l'ensemble de la voirie de l'aménagement de l'OAP est préconisé à sens unique, voire en voie partagée afin de minimiser l'empreinte urbaine par la voirie. De même, il est demandé de mutualiser et intégrer à l'aménagement les stationnements à créer sur l'espace collectif, ceux-ci étant à privilégier sur des surfaces perméables.

- Eaux pluviales

Solution à rechercher pour éviter de créer des bassins de rétention traditionnels à ciel ouvert en privilégiant la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement.

Article 5 – Livrables

- Phase 1 - « Appel à candidatures »

Un dossier de candidature présentant:

> Une note de présentation détaillée des membres de l'équipe pluridisciplinaire avec leurs références.

> Une note d'intention démontrant la compréhension des enjeux du projet et la capacité de l'équipe à intégrer des démarches novatrices d'un point de vue urbain, architectural et environnemental (2

pages maximum).

> Pour chacun des membres de l'équipe pluridisciplinaire, des références pertinentes et probantes de projets similaires en architecture, en paysage et en aménagement d'espaces publics.

Le dossier de candidature est à remettre au plus tard le 8 octobre 2021 à 12 heures en mairie de Larra.

● Phase 2 – « Formulation du projet » (pour les trois équipes retenues à l'issue de la phase d'appel à candidatures)

Un dossier de projet présentant :

> un mémoire explicatif décrivant le nombre de logements selon les parcelles cadastrales, les typologies de logements et le phasage de réalisation.

> Un plan d'ensemble d'organisation des masses bâties, d'aménagement des espaces communs et partagés et des voiries et réseaux divers (VRD) du secteur d'aménagement et les coupes associées explicitant les principes d'intégration au sein du bâti existant.

> Des perspectives et croquis d'ambiance des volumes et des typologies architecturales à partir de différents points de vue.

Les échelles de ces documents devront permettre aux membres du COPIL non professionnels d'appréhender clairement le projet.

> Une offre financière précisant: le programme de constructions susceptible d'être réalisé; le coût des aménagements (ratios); le coût des constructions (ratios); le coût des acquisitions (foncier public et foncier privé).

> l'offre d'achat pour l'ensemble des parcelles AA 56, 57, 59 et 271 de propriété communale et l'offre d'achat pour la parcelle AA 267 appartenant à la SARL PAGES.

Les équipes pluridisciplinaires invitées à formuler un projet exposeront leurs propositions devant le comité de pilotage avec les outils graphiques de leur choix (mais avec au moins un panneau A0 et un carnet A3), accompagnée d'une notice explicative et descriptive. Ces supports pourront être utilisés par les élus municipaux dans le cadre de la présentation à la population des projets.

Article 6 – Conditions de la cession

Si le présent appel à projet permet à la commune d'agréeer un acquéreur, la cession sera réalisée à l'amiable au prix proposé par le candidat retenu.

Les présentes prescriptions techniques et la proposition du candidat retenu serviront de base à la signature d'un compromis de vente entre la commune et l'acquéreur retenu.

L'acquéreur ne pourra pas substituer une autre société constituée par lui sans l'accord préalable de la commune.

Le compromis de vente devra être signé au plus tard 3 mois après l'adoption de la délibération du conseil municipal acceptant le candidat retenu et fixant le prix de vente. Seul le compromis de vente peut faire l'objet d'une condition suspensive relative à l'obtention des crédits nécessaires à la réalisation de la vente.

Cette condition devra être levée dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de signature.

La demande d'autorisation d'urbanisme permettant la réalisation du programme ou des programmes proposés par le candidat retenu et agréé par la commune devra être déposée au plus tard 5 mois après la signature du compromis de vente.

Sans respect de cette disposition, ou dans l'hypothèse du dépôt d'une autorisation d'urbanisme non conforme au projet retenu, le compromis de vente pourra être résolu sans versement d'une quelconque indemnité par la commune de LARRA.

La signature de l'acte définitif, à la charge du notaire de l'acquéreur, devra intervenir dans les 3 mois à compter de la notification de la purge des recours de l'autorisation d'urbanisme, le pétitionnaire devant apporter la preuve des formalités d'affichage qui lui incombent.

En cas de refus de signer et après mise en demeure, par courrier en recommandé avec accusé de réception, resté infructueux sous 15 jours, la commune pourra constater le renoncement à poursuivre la vente. Dans cette situation, les 10% versés, resteront entre les mains de la Commune à titre d'indemnités. La Commune libérée de son engagement pourra poursuivre une procédure de cession avec le candidat de son choix.

Le prix d'acquisition sera acquitté au receveur municipal de la commune le jour de la signature de l'acte définitif. Il ne sera pas accordé de différé de paiement.

L'acquéreur paiera tous les frais, droits et émoluments du compromis de vente ainsi que ceux de l'acte de réitération de la vente, dont les expertises techniques préalables à la vente, en sus du prix de vente.

L'acquéreur s'engage à débiter les travaux dans les 3 mois suivant la signature de l'acte définitif et à apporter en commune la déclaration d'ouverture de chantier (DOC).

Il s'engage à achever les travaux conformément au planning proposé par lui et agréé par la commune, le délai courant à compter de la DOC.

L'acquéreur s'engage à réaliser l'opération, le chantier, les travaux tels que définis dans son offre, éventuellement modifiés avec l'accord préalable de la commune.

Des réunions de suivi, a minima semestrielles, devront être proposées à la commune, ainsi que des visites de chantier de certaines étapes majeures.

En cas de non respect d'une des conditions ci-dessus évoquées et reprises dans le compromis de vente, la commune pourra se prévaloir de la résolution de plein droit de la vente. L'acquéreur n'aura alors droit à aucune indemnité.