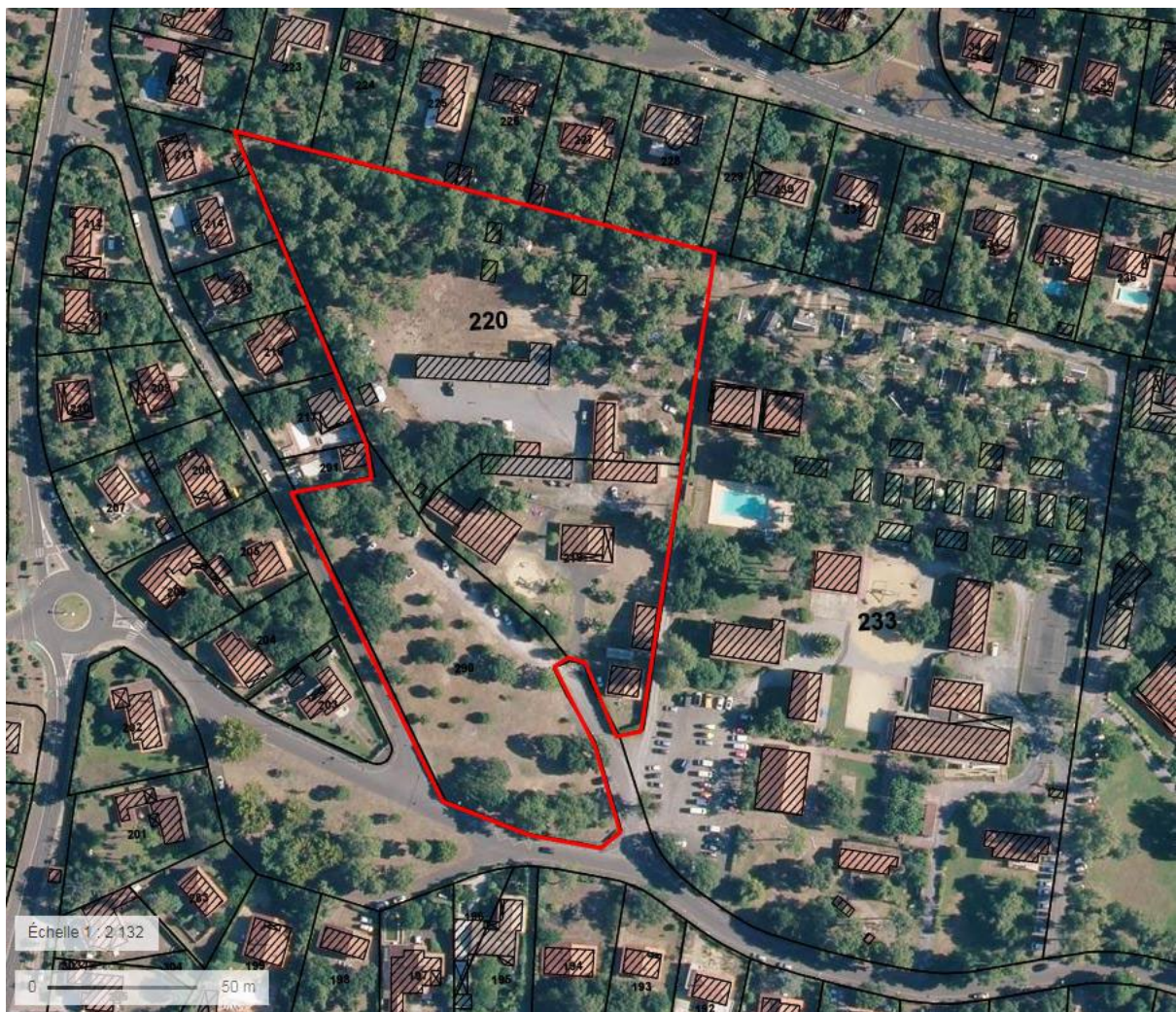


APPEL A PROJETS
« RECONVERSION DU SITE FALEP »



MARS 2021

TABLE DES MATIERES

1. Objet de l'appel à projets	3
2. Désignation du bien.....	3
3. Urbanisme	3
4. Contraintes diverses.....	4
5. Programmation de l'opération.....	4
6. Présentation de la candidature	6
7. Présentation de l'offre	6
8. Critères de sélection des candidatures	6
9. Pièces annexes au dossier de consultation	6
10. Visite des installations	7
11. Remise des dossiers.....	7

Annexes 1 à 7.

1. OBJET DE L'APPEL A PROJETS

La consultation telle qu'exposée dans le présent appel à projets s'inscrit dans le cadre d'une cession amiable d'une surface à bâtir de 17 991 m² appartenant à la Commune de Seignosse.

Elle a pour objet de recueillir des offres pour l'acquisition du foncier, afin de réaliser un projets immobilier cohérent avec le cadre protégé de Seignosse et particulièrement de la zone de Seignosse Océan.

Cette consultation, non soumise au code des marchés publics, est organisée et suivie par la commune de Seignosse :

Mairie de Seignosse
M^{me} Laure Colombani – Service Urbanisme et Environnement
1998 avenue du Général de Gaulle
40510 SEIGNOSSE
urbanisme-environnement@seignosse.fr

2. DESIGNATION DU BIEN

Le foncier concerné est situé sur Seignosse Océan, dans le quartier des Estagnots, avenue Jean Moulin (annexe n°1 : plan de situation). Il regroupe les parcelles cadastrées section AP n°219p – 220p – 290p (annexe n°2 : plan cadastral).

Les parcelles sont actuellement occupées :

- Par les locaux d'une ancienne colonie de vacances, qui constituaient l'hébergement du personnel saisonnier de la Commune, mais dont l'état de salubrité ne permet plus aujourd'hui une exploitation sécurisée des locaux ;
- Par le Centre de Loisirs communal, utilisé pendant les congés d'été et les vacances scolaires d'automne et de printemps ;

Le plan topographique joint en annexe n°3 localise les différents bâtiments selon leur fonction.

La Commune ayant édifié un bâtiment dédié à l'hébergement du personnel saisonnier, elle souhaite revendre une partie de ce foncier, en vue de la réalisation d'un programme immobilier. Le centre de loisirs a vocation à être démolit et reconstruit sur place. L'emprise nécessaire à sa reconstruction est d'environ 4000 m².

La superficie de la partie de parcelle mise en vente dans le cadre de cet appel à projets s'élève à 17 991 m² environ. Elle est matérialisée en orange sur le plan de division joint en annexe 5.

3. URBANISME

Le terrain est situé en zone U du PLUi, dont les dispositions applicables sont portées sur la note de cadrage réglementaire, en annexe n°4. Il est précisé que l'emprise concernée par la Trame Verte et Bleue, et intitulée « corridors en pas japonais », est inconstructible. Cette trame est représentée par des hachures vertes sur la note de cadrage réglementaire.

En outre, le projet devra préserver 45% du terrain en espace de pleine terre. Il est précisé que l'emprise du corridor en pas japonais pourra rentrer dans le calcul des surfaces de pleine terre.

Les parcelles sont situées dans le périmètre du site inscrit des étangs sud landais, et sont concernées par l'application de la loi littoral. Elles se situent cependant en dehors des espaces proches du rivage.

4. CONTRAINTES DIVERSES

La Commune souhaite reconstruire sur place un nouveau Centre de Loisirs communal, en remplacement de l'ancien centre qui sera démoli, en raison de sa vétusté. L'emprise requise pour implanter ce nouveau centre de loisirs est estimée à 4001 m². Elle est matérialisée en jaune sur le plan de division, joint en annexe 5.

Cette emprise bénéficie d'un accès existant, avec lequel le programme immobilier à construire devra composer. Les candidats devront tenir compte, dans le cadre de leur offre, de la relocalisation du centre de loisirs, et de son interaction avec le futur programme.

Les travaux de démolition de l'existant pourront être à la charge de l'acquéreur ou à la charge de la commune, selon les conditions économiques les plus avantageuses. La prise en charge des travaux de démolition devra être précisée dans l'offre des candidats ; elle devra être présentée en option.

Des études de sol ont été engagées par la Commune sur ces parcelles. Les résultats sont tenus à disposition des candidats, en annexe n°6.

Compte-tenu de la nécessité pour la Commune de disposer du foncier jusqu'à la reconstruction du nouveau centre de loisirs, la cession définitive du foncier est envisagée à l'automne 2022. Les délais seront précisés dans le cadre de la préparation de l'avant-contrat de cession.

5. PROGRAMMATION DE L'OPERATION

Une consultation participative a été engagée auprès des riverains, afin de définir le type de projet adapté à la parcelle. Ces derniers sont associés à la démarche, via une association et un collectif de riverains, et font partie du comité de pilotage de la présente procédure.

Suite à cette consultation, et compte-tenu des attentes de la Commune, le projet devra respecter les principes suivants :

➔ **Forme urbaine et densité**

De par son contexte urbain immédiat, bordé au nord et à l'ouest d'habitat individuel, l'attention des candidats est attirée sur le fait que le projet devra proposer des formes urbaines compatibles avec la proximité des habitations. Aussi, le programme immobilier devra comporter essentiellement des logements individuels, en R+1 maximum.

Le programme ne devra pas comporter plus de 36 logements, et ceux-ci devront être organisés essentiellement sous formes d'habitat individuel, pouvant être groupé. Le projet pourra éventuellement comprendre un bâti regroupant au maximum 10 logements. En cas de maisons individuelles accolées, leurs façades devront être composées de manière à distinguer chaque logement, et à éviter un effet trop linéaire.

Le programme devra intégrer la problématique des stationnements, notamment liée à la fréquentation estivale du quartier. Des stationnements visiteurs devront être prévus, outre les obligations réglementaires propres à la réalisation de logements.

➔ **Intégration paysagère**

Une attention particulière devra être apportée au traitement des limites de l'opération avec le tissu existant, notamment sur le plan paysager. Le projet ne devra pas générer de covisibilités vers les propriétés privées riveraines ; les orientations du bâti devront être travaillées en ce sens, de même que la création éventuelle d'étages. De même, les covisibilités au sein-même de l'opération devront être évitées, par un travail fin sur les implantations et orientations du bâti.

Enfin, le programme devra composer avec le paysage existant. Les implantations des bâtiments devront être pensées pour limiter au maximum l'abattage d'arbres.

➔ **Exemplarité environnementale**

Le projet se voudra vertueux en matière de préservation de l'environnement. Il devra proposer un habitat innovant, au-delà des dispositions prochainement applicables de la RE 2020. Le programme devra ainsi combiner les trois critères suivants :

- performance énergétique, afin de minimiser les consommations en chauffage, électricité et eau ;
- santé et bien-être, par le choix de matériaux non polluants et respectueux de l'environnement ;
- respect de l'environnement, afin de minimiser les atteintes du projet à la biodiversité.

L'attention des candidats est apportée sur le fait que le secteur est concerné par une nappe phréatique affleurante. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés en conséquence, de même que les altimétries des niveaux intérieurs des logements. Le programme devra à ce titre intégrer les prescriptions du secteur 2 du zonage de l'assainissement des eaux pluviales, en matière de dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales, jointes **en annexe 7**.

➔ **Accession abordable**

Conformément aux engagements de la Commune dans le cadre du Programme Local de l'Habitat communautaire, le projet devra comprendre un minimum de 10 % de logements en accession à prix maîtrisés. Les conditions de ressources pour l'éligibilité au dispositif devront être calquées sur celles du PTZ. Le dossier de candidature devra préciser le prix au m² ainsi que le type de logements retenus pour ces logements abordables (surfaces, nombre de pièces, localisation...). Les candidats pourront présenter en option un prix d'achat du foncier tenant compte d'une offre en logements maîtrisés plus importante.

6. PRESENTATION DE LA CANDIDATURE

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats,...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse les justificatifs suivants :

- Pour les candidats personnes physiques :
 - o 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 :
 - o Extrait Kbis de moins de 1 mois
 - o Dénomination détaillée, capital social, coordonnées, statuts à jours, datés et certifiés conformes par le candidat acquéreur
 - o Nom du ou des dirigeants(s), du ou des représentants (s) légal (aux) ou de la ou des personnes dument habilitée(s).

7. PRESENTATION DE L'OFFRE

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

- Note de présentation du candidat (ou du groupement) : expérience, références, capacités financières ;
- Note de présentation du projet d'aménagement, y compris un plan de composition du programme envisagé, une note de programmation et le parti architectural retenu pour l'opération ;
- Le prix proposé pour l'acquisition du foncier mis en vente ;
- Tout élément à même d'apporter une plus-value à la candidature ou d'en faire apprécier la qualité.

8. CRITERES DE SELECTION DES CANDIDATURES

Après réception des dossiers de candidature, ceux-ci seront expertisés au regard des critères suivants :

- prix proposé : 50 %
- qualité du projet et insertion dans l'environnement protégé de la zone : 50 %

9. PIECES ANNEXES AU DOSSIER DE CONSULTATION

- Annexe n°1 : plan de situation
- Annexe n°2 : plan cadastral des parcelles concernées par la mise en vente
- Annexe n°3 : plan topographique des parcelles
- Annexe n°4 : cadrage réglementaire
- Annexe n°5 : projet de division parcellaire

- Annexe n°6 : études de sol
- Annexe n°7 : prescriptions du zonage de l'assainissement des eaux pluviales

10. VISITE DES INSTALLATIONS

Le terrain étant visible depuis la voie publique, aucune visite ne sera organisée par la Ville.

11. REMISE DES DOSSIERS

Les dossiers de candidature, composés de l'ensemble des pièces décrites ci-dessus, seront transmis par mail à : urbanisme-environnement@seignosse.fr avec pour objet :

Appel à projets – Parcelles FALEP –

Les dossiers seront reçus jusqu'au ~~vendredi 14 mai 2021 à 12h~~ vendredi 21 mai 2021 à 12h