

APPEL À MANIFESTATION
D'INTÉRÊT

AMÉNAGEMENT ET
RECONVERSION D'UNE FRICHE
D'UN ANCIEN
VILLAGE VACANCES

Projets écologiques et innovants

RÈGLEMENT

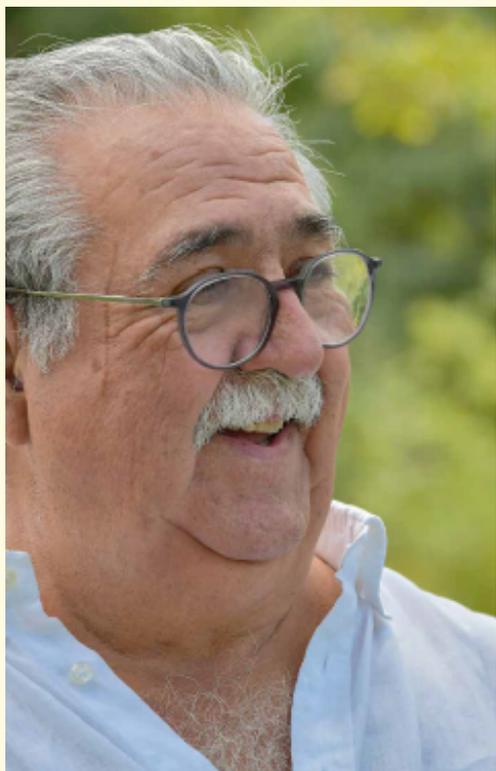
DATE DE LANCEMENT DE L'AMI : 15-09-25

2025



PRÉAMBULE

“ Chers Porteurs de projets



La commune de Lagraulet-du-Gers a le plaisir de vous inviter à participer à son appel à manifestation d'intérêt pour la réalisation d'un projet écologique et innovant. Engagée depuis plus de vingt ans dans la transition écologique, elle a confié à l'EPFO le portage d'une friche qu'elle souhaite aujourd'hui valoriser en la cédant à un porteur de projet ambitieux et créatif, capable d'en révéler toutes les potentialités foncières, patrimoniales et environnementales.

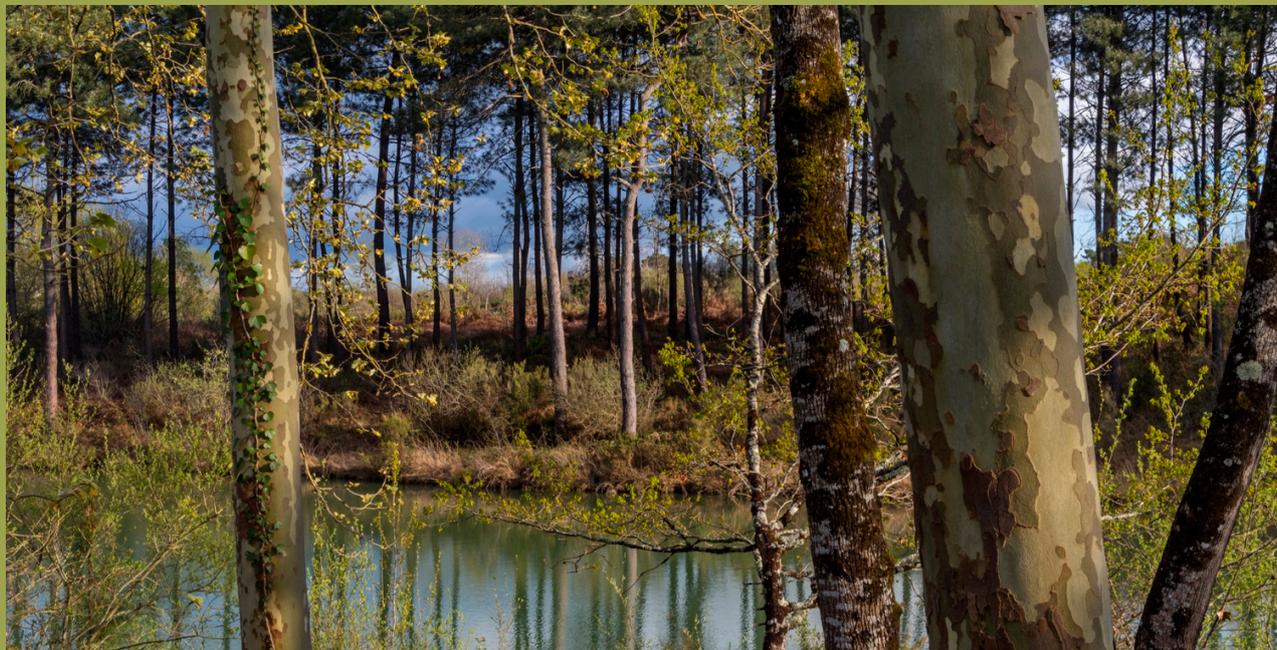
Village bio et durable, Lagraulet-du-Gers s'illustre déjà par de nombreuses initiatives qui font sa fierté et son identité : une cantine 100 % bio et primée, un drive fermier, une ferme municipale, ou encore un naturopôle dédié aux médecines douces. Ces réalisations, intégrées harmonieusement dans leur environnement, attirent chaque année de nombreux visiteurs de toute la France – agriculteurs, élus, touristes – et parfois même de l'étranger, venus découvrir ce véritable laboratoire de pratiques durables et porteuses de bien-être.

Aujourd'hui, la commune souhaite franchir une nouvelle étape en donnant une seconde vie à une friche singulière. Ancien village vacances des années 1970, ce site a longtemps fait le bonheur des habitants et des vacanciers, qui s'y retrouvaient autour du lac, de la piscine et des terrains de sport. Abandonné dans les années 2000, il a depuis été réinvesti par la nature, qui a redessiné ses paysages et créé une mosaïque d'ambiances (lac, prairie, bois). Le site conserve néanmoins plusieurs équipements collectifs (ancienne laverie, accueil, piscine) et une trentaine de bungalows légers, dispersés en grappes. Cet ensemble constitue une opportunité foncière rare, dans un contexte où l'artificialisation des sols n'est plus envisageable, et une occasion unique de conjuguer attractivité et respect profond de l'environnement.

C'est pourquoi la commune lance un appel à manifestation d'intérêt pour un projet singulier, qui placera les enjeux écologiques au cœur de sa conception. Toute proposition d'aménagement et de programmation qui saura à la fois s'inscrire dans le territoire, valoriser la richesse patrimoniale et environnementale du site, et refléter l'image durable de la commune sera étudiée avec la plus grande attention.

Dans l'attente de découvrir vos propositions et d'imaginer avec vous un lieu de respiration, en harmonie avec la nature et attentif aux enjeux de notre temps, je vous adresse mes salutations respectueuses.

*Le maire
Nicolas Méliet*



Sommaire



Article 1	Site concerné par l'appel à manifestation d'intérêt	05
Article 2	Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt	07
Article 3	Mode de mise à disposition du site	07
Article 4	Candidats éligibles	07
Article 5	Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt et mise à disposition des documents de consultation	08
Article 6	Visites du site et réunion d'information	08
Article 7	Remise des offres	08
Article 8	Offre initiale et sélection des candidats autorisés à poursuivre	09
Article 9	Offre finale et sélection du lauréat	09
Article 10	Critères de sélection du projet	10
Article 11	Calendrier prévisionnel	10
Article 12	Modification des documents de consultation	10
Article 13	Contacts	10

Article 1 Site concerné par l'appel à manifestation d'intérêt

L'emprise foncière concernée par l'appel à projets résulte de la combinaison de plusieurs zones :

- une zone 1AU (à urbaniser),
- une zone 1AUT (à urbaniser à vocation touristique),
- et une zone NZh (correspondant au lac et à son prolongement).

Cet ensemble constitue l'ancien Village Vacances Azureva, abandonné au début des années 2000.

L'emprise couvre environ 16 hectares, comprenant :

- la parcelle 000 AH 1, d'une surface de 5 945 m²,
- une partie de la parcelle 000 AH 2, d'environ 10 hectares (sur les 15,8 ha de la parcelle totale).

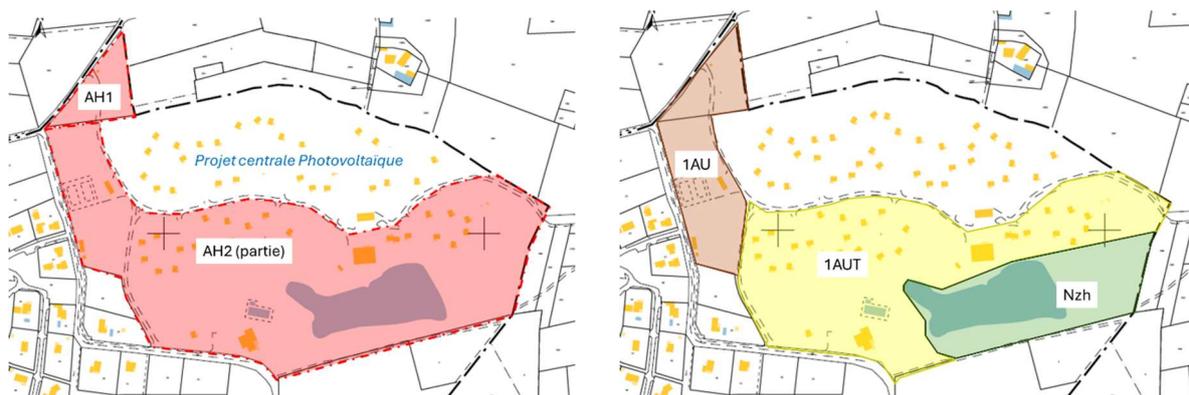
Le site conserve les vestiges d'un centre de vacances conçu dans les années 1970. Les bungalows et équipements existants témoignent d'un parti architectural et urbanistique représentatif de cette époque, avec une implantation harmonieuse dans un environnement varié qui fait sa richesse : bois, prairie et lac.

Situé à proximité immédiate du lotissement de l'Argenté, le site s'insère dans des écosystèmes qu'il convient de préserver et de valoriser : le lac et son régime hydrique, ainsi que des espaces boisés, dont certains classés.

À seulement trois kilomètres du centre-bourg de Lagraulet-du-Gers, le site bénéficie d'une desserte par une route départementale et une voie communale.

L'orientation d'aménagement et de programmation définie dans le PLUi de la communauté de communes de la Ténarèze lui attribue une vocation touristique, de loisirs et de services, avec des zones tampons paysagères prévues dans le prolongement du lac.

Par ailleurs, un projet de centrale photovoltaïque, en partenariat avec Urbasolar, est actuellement à l'étude sur la partie nord de la parcelle 000 AH 2.



Site concerné par l'Appel à projets



Les bungalows existants



Le Lac



L'ancienne piscine, les terrains de tennis

Article 2 Objectif de l'appel à manifestation d'intérêt

Nous souhaitons que la régénération du site donne naissance à un projet **engagé et durable**, respectueux de la nature qui a reconquis les lieux, et offrant à ses usagers l'opportunité d'en observer et d'en apprécier la vitalité.

Le choix d'un **appel à manifestation d'intérêt écologiques et innovants** vise à valoriser à la fois le patrimoine du site et les engagements de la commune, en favorisant l'émergence d'un projet singulier. Celui-ci viendra renouveler les pratiques et les modes d'action du village, tout en restant fidèle à notre esprit.

Article 3 Mode de mise à disposition du site

Le terrain pourra être mis à disposition du porteur de projet retenu selon deux modalités :

- **La vente** : le prix proposé devra couvrir l'ensemble des dépenses engagées par la commune à la date de la cession ;
- **La conclusion d'un bail emphytéotique administratif**, dont les conditions seront définies en concertation avec la commune, afin de favoriser le développement économique et touristique du site, dans le respect de son identité et de ses valeurs.

Article 4 Candidats éligibles

Pour répondre à la consultation, les porteurs de projet devront veiller à réunir au sein de leur équipe l'ensemble des compétences nécessaires à la bonne réalisation du projet, en cohérence avec les objectifs de l'appel à manifestation d'intérêt et avec le contenu de leur proposition. Ces compétences pourront notamment inclure : architecte, aménageur, urbaniste, paysagiste, futur gérant, représentants des futurs usagers, etc.

Lorsque l'équipe regroupe plusieurs entités juridiques distinctes, celles-ci devront se constituer en **groupement conjoint** et désigner un **mandataire**. Ce dernier sera l'interlocuteur unique de la commune et portera une solidarité obligatoire envers l'ensemble des cotraitants. Chaque groupement devra en outre désigner une équipe projet chargée de la mise en œuvre opérationnelle.

La commune n'étant pas arrêtée sur une programmation figée, toute candidature proposant un montage ou une programmation alternative à celles évoquées dans le présent règlement ou dans les autres documents de l'appel à manifestation d'intérêt pourra être étudiée, dès lors qu'elle répond aux objectifs principaux de la consultation.

Article 5 Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt et mise à disposition des documents de consultation

L'appel à manifestation d'intérêt est lancé le **15 septembre 2025** sur la plateforme AWS (<http://www.marches.gers.fr>) et relayé sur le site internet de la commune (<http://lagrauletdugers.com>).

Les documents de consultation comprennent le présent règlement ainsi que tout document en possession de la mairie susceptible d'éclairer le contexte. Ils seront transmis aux candidats sur simple demande.

La commune pourra notamment partager les éléments suivants :

- **Étude de préfiguration d'aménagement du site**, réalisée par la société coopérative TEQUIO (2023) ;
- **Diagnostic et préconisations** du CPIE Pays gersois (2022) ;
- **Étude territoriale** menée par des étudiants en Master 2 APTER de l'Université de Toulouse (2021) ;
- **Analyse de la gestion énergétique possible** réalisée par des étudiants de l'ENSGTI (École nationale supérieure en génie des technologies industrielles) (2021) ;
- **Étude des usages potentiels** conduite par des étudiants de l'ENSCI (École nationale supérieure de création industrielle) (2021) ;
- **Extrait du PLUi** de la Communauté de communes de la Ténarèze relatif à la friche Azureva (2021) ;
- **Analyse de la réhabilitation d'un bungalow**, réalisée par le CAUE (mars 2025).

Article 6 Visites du site et réunion d'information

La commune organisera, à la demande des candidats, des visites individuelles du site et de son environnement. Ces visites auront pour objectif de permettre aux porteurs de projet de mieux s'approprier les lieux, d'en comprendre les spécificités et d'obtenir des réponses aux interrogations apparues lors de la préparation de leur offre.

Les candidats sont invités à prendre directement contact avec la mairie afin de convenir d'un rendez-vous.

Article 7 Remise des offres

Les offres, dont le contenu est précisé aux articles 9 et 10 du présent règlement, devront être transmises :

- **Au format papier**, à l'adresse suivante :
Mairie de Lagraulet-du-Gers
Au Village
32330 LAGRAULET-DU-GERS

et/ou

- **Au format numérique**, à l'adresse suivante : mairielagrauletdugers@orange.fr
Les documents devront être transmis au format **PDF**, réunis dans un **dossier compressé**.

Les dossiers devront être rédigés en **français**, avec une taille de police minimale de **10**.

Les dossiers incomplets ou non conformes feront l'objet d'un signalement par la mairie, par retour de mail. Les candidats disposeront alors d'un délai de **dix jours** pour corriger ou compléter leur offre. Tout dossier demeurant incomplet ou non conforme après ce délai sera déclaré **irrecevable**.

Article 8 Offre initiale et sélection des candidats autorisés à poursuivre

Chaque candidat devra déposer une proposition initiale comprenant obligatoirement les éléments suivants :

- **Une lettre de candidature** (2 pages maximum), datée et signée, présentant l'équipe ou le groupement, son organisation et la répartition des tâches en son sein ;
- **Un document relatif aux pouvoirs** de la personne habilitée à engager le candidat et de chacun des membres du groupement ;
- **Une présentation du candidat et de chaque membre du groupement**, incluant notamment leurs références récentes (moins de cinq ans), en privilégiant une approche interdisciplinaire ;
- **Une déclaration sur l'honneur** du candidat et de chaque membre du groupement attestant qu'aucun d'entre eux :
 - ne fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire,
 - n'est en situation de faillite personnelle,
 - est à jour de ses obligations fiscales et sociales,
 - n'a fait l'objet de condamnations judiciaires ;
- **Les attestations d'assurance** en cours de validité de chaque membre du groupement ;
- **Un courrier d'engagement** à respecter le présent règlement, et notamment les modalités de mise à disposition du site prévues à l'article 3 ;
- **Une note de présentation détaillée du projet** (20 pages maximum, illustrations comprises), précisant :
 - la programmation envisagée,
 - les principes architecturaux et urbanistiques retenus,
 - les valeurs défendues,
 - le modèle économique,
 - le calendrier et les modalités de mise en œuvre.

Les candidats pourront, à titre facultatif, ajouter à leur offre tout document complémentaire (textes, images, plans, etc.) jugé utile à la bonne compréhension de leur projet.

La commune analysera les offres selon les critères définis à l'article 12 du présent règlement. Elle retiendra **au maximum trois candidats**, qui seront ensuite invités à présenter leur projet devant la mairie.

Article 9 Offre finale et sélection du lauréat

L'offre finale reprendra les éléments de l'offre initiale, éventuellement amendés, et sera complétée obligatoirement par les pièces suivantes :

- **Un plan masse** du projet au 1/1000 ;
- **Un schéma général d'aménagement**, précisant l'implantation des constructions, les liaisons piétonnes, les usages envisagés ainsi que l'insertion dans l'environnement ;
- **Une axonométrie** illustrant le traitement prévu pour les bungalows ;
- **Une offre financière** relative à l'acquisition ou à la mise à disposition du terrain.

Les candidats pourront également joindre à leur dossier tout document complémentaire jugé utile à la bonne compréhension de leur proposition.

Une **audition** sera organisée afin de permettre aux candidats de présenter leur offre finale et de répondre aux questions de la mairie et des techniciens associés.

À l'issue de cette phase, la mairie désignera, dans un délai d'un mois, **au maximum un lauréat**. Elle se réserve toutefois la possibilité de ne retenir aucun projet si les offres présentées ne paraissent pas suffisamment convaincantes. La sélection sera fondée sur les mêmes critères que pour l'offre initiale.

Le lauréat retenu sera ensuite invité à **présenter son projet aux habitants** lors d'une réunion publique organisée par la commune.

Article 10 Critères de sélection du projet

Outre l'éligibilité des candidats et la conformité formelle des dossiers, la commune portera une attention particulière à l'**ambition** et à l'**innovation** des projets, tant sur le plan environnemental et touristique que dans leur inscription au cœur du territoire.

Les éléments suivants seront notamment examinés, tant pour la phase d'aménagement que pour celle de fonctionnement :

- La capacité du projet à **minimiser son impact** sur le site et à **valoriser la nature existante**, en permettant de l'observer et de l'apprécier dans sa vitalité ;
- Son aptitude à **renouer avec l'esprit du lieu**, espace de rencontres et d'amitiés inscrit dans la mémoire collective et témoin du patrimoine de villégiature des années 1970 ;
- La recherche d'**autonomie et de sobriété** dans la gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets, en conciliant efficacité environnementale et qualité de l'expérience usagers ;
- La capacité à **faire rayonner les valeurs écologiques** de la commune, en transformant le site en lieu fédérateur, propice aux échanges et à l'innovation, complémentaire des initiatives déjà existantes ;
- La **robustesse économique** et la viabilité à long terme du projet ;
- Les **compétences et références** de l'équipe candidate.

Article 11 Calendrier prévisionnel

Le calendrier ci-dessous est donné à titre indicatif et pourra être ajusté en fonction des disponibilités des participants et des nécessités de la procédure.

- **Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt** : 15 septembre 2025
- **Visites du site** : organisées sur demande auprès de la mairie
- **Remise des offres initiales** : 15 décembre 2025
- **Sélection des finalistes** : 15 janvier 2026
- **Remise des offres finales et auditions des candidats** : 15 avril 2026
- **Désignation du lauréat** : mai 2026

Article 12 Modification des documents de consultation

Toute modification des documents de consultation, et en particulier du présent règlement, sera publiée sur le site internet de la commune au plus tard **dix jours avant** les dates limites respectives de remise des offres initiales ou finales.

Les candidats devront se conformer à la **version la plus récente** de ces documents. Aucune réclamation ne pourra être formulée à ce titre.

Article 13 Contacts

Pour mieux connaître la vie de notre commune et ses projets, et pour toute information complémentaire, nous vous invitons à consulter le site internet de **Lagraulet-du-Gers** (lagrauletdugers.com) ou à contacter la mairie :

- par téléphone : **05 62 29 12 44**
- par courriel : **mairielagrauletdugers@orange.fr**