

ÉLABORATION D'UN SCHEMA DIRECTEUR DE RENOVATION incluant RECENSEMENT PATRIMONIAL et STRATEGIE DE REINVESTISSEMENT DES BÂTIMENTS COMMUNAUX sur la commune de LECTOURE (32)

Objet du marché

Contexte de l'étude

Présentation du bourg et du territoire

- Situation et évolution du territoire
- Contexte urbain
- Programmes et contrats territoriaux en cours concourant à la revitalisation
- Données disponibles
 - o Recensement des biens,
 - o Inventaire des besoins énoncés,
 - o Études précédemment menées

Contenu de la mission

- Étape 1 – Diagnostic et identification des enjeux
- Étape 2 - Définition de la stratégie
- Étape 3 – Elaboration du programme d'action

Equipe candidate

Durée de l'étude

Restitution de l'étude : Eléments de rendu - Attendus

Enveloppe budgétaire prévisionnelle

Contact

**Vu pour être annexé à la délibération
en date du 27 MARS 2023**



Objet du marché

La présente consultation concerne la sélection d'une équipe pluridisciplinaire pour la réalisation d'un **Schéma Directeur de Rénovation** incluant le **recensement des bâtiments patrimoniaux et l'élaboration d'une stratégie globale de réinvestissement**.

Ce schéma directeur devra transcrire le projet de la municipalité en prenant en compte les problématiques multiples et les besoins des différents usagers :

- Service(s) au public
- Associations
- Animations

Y compris les problématiques liées à des compétences intercommunales (Soutien à la parentalité et petite enfance, domaine médicosocial, école de musique)

Le but premier de cette étude est de rationaliser l'usage des bâtiments communaux tout en s'inscrivant dans une politique de mise en valeur du bourg et d'optimisation de la fonctionnalité et de la lisibilité des services.

La maîtrise d'ouvrage de l'étude sera assurée par la Commune de Lectoure.

Contexte de l'étude

Considérant l'ampleur de son patrimoine bâti, l'évolution constante de ses besoins programmatiques et l'urgence climatique (incluant une préoccupation liée aux coûts de fonctionnement notamment énergétiques), **la commune de Lectoure souhaite établir un Schéma Directeur de Rénovation afin de préciser sa politique d'aménagement et de valorisation patrimoniale.**

Ce Schéma Directeur de Rénovation devra s'inscrire en complément des démarches

stratégiques et projets de territoires établis par chacun des principaux acteurs territoriaux (Mairie, EPCI, PETR...) et en particulier les projets du programme Petites Villes de Demain et les projets stratégiques du contrat Bourg-Centre de la Région Occitanie.

Le Schéma Directeur de Rénovation permettra d'arrêter les secteurs prioritaires d'intervention et le phasage des opérations en fonction des différents usages, des contraintes techniques et urbaines (définition des grandes lignes du programme de chaque opération et de l'enveloppe prévisionnelle des travaux, définition des conditions de réalisation des projets d'un point de vue administratif, juridique, technique et financier).

Une attention particulière devra être apportée pour chaque aménagement aux problématiques d'accessibilité et de rénovation énergétique.

Cette étude globale pourra contenir en outre des suggestions d'actions complémentaires à mener, des propositions en termes d'organisation de la maîtrise d'ouvrage et de pilotage du projet, de politique d'information et de communication (sensibilisation, concertation).

Présentation du bourg et du territoire

La commune de LECTOURE a souhaité s'engager dans le programme Petites villes de demain, selon les termes de la convention d'adhésion en date du 06/05/2021. La convention cadre a été signée le 26 janvier 2023.

Ladite convention est reconnue comme valant opération de revitalisation de territoire au sens de l'article L.303-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Sur la base du projet de territoire, le programme Petites villes de demain décline, par orientation stratégique, des actions opérationnelles pour conduire sa démarche de transformation à moyen et long termes pour le renforcement des fonctions de centralité au bénéfice de la qualité de vie de ses habitants et des territoires alentours, dans une trajectoire dynamique et engagée dans la transition écologique. Le programme mobilise dans la durée les moyens des partenaires publics et privés.

Situation et évolution du territoire

Avec une densité significative de population et une inscription à l'écart des pôles urbains d'Auch et d'Agen, **Lectoure structure son bassin de vie**. Le bourg-centre subit toutefois l'influence de ces 2 pôles urbains et à ce titre, les marges du territoire commencent à capter une partie de leur développement résidentiel (augmentation du rythme des déplacements domicile/travail, augmentation du nombre d'actifs sur ces secteurs, rythme de construction)

Bassin de vie à dominante touristique, Lectoure agrège un volume important d'emplois et concentre une grande part des postes du territoire. Ce positionnement particulier sur le département, le long de la RN21, est essentiel pour la structuration de la Lomagne Gersoise. Les acteurs du territoire sont très attentifs au maintien de ce caractère productif et aux emplois associés. La déprise industrielle actuelle se ressent

toutefois en termes de vitalité démographique, en particulier dans les 2 centres-bourgs de Lectoure et de Fleurance.

La stratégie des ménages actifs qui cherchent à faire construire sur les communes périphériques plus attractives en termes de fiscalité et de coût du foncier, accentue ces difficultés et le vieillissement de leurs populations.

A Lectoure, si la baisse de population est de près de 10% sur les 30 dernières années, on constate **une baisse moindre sur ces 10 dernières années** et ce malgré la fermeture de la base Intermarché.

Il faut toutefois remarquer que, malgré cette baisse de population et l'augmentation du nombre de logements disponibles sur la commune, **le taux de vacance** bien que restant élevé (15.9% à 13.8% entre 2007 et 2017 soit -20 logements vacants) **tend à diminuer. Une forte augmentation des résidences secondaires et logements occasionnels** sur la commune (6.7 à 11.5% entre 2007 et 2017 soit +123 logements) explique ces trajectoires et pourrait constituer rapidement un enjeu si la commune et son secteur sauvegardé devaient se « muséifier » (disparition de certains commerces ou services, baisse du nombre de résidences principales...)

Cette tendance ne doit pas masquer des **situations urbaines complexes avec des îlots parfois dégradés** qui pourraient ne se résorber que par l'intervention des collectivités.

Lectoure est également un pôle de service structurant dans l'armature départementale. C'est le cas pour la santé (EHPAD, maison de santé), l'éducation (collèges, lycées) ou les services administratifs (institutions sociales, poste...) ou privés (assurances, banques...). **La présence de ces services soutient l'activité et l'attractivité du centre-bourg.**

Si l'activité commerciale est un vecteur de vitalité, elle reste en mutation. Malgré des zones de chalandise relativement élargies, **l'évasion commerciale reste importante** vers les centres urbains sur certaines gammes de produits. **L'offre commerciale en périphérie se renforce, parfois au détriment du commerce de proximité des centres-bourgs.** Cette situation ne paraît toutefois pas irrémédiable. Le marché de plein vent de Lectoure connaît un fort rayonnement, les pratiques et attentes des consommateurs évoluent (circuits courts, bio, lien social...). **Une offre de complémentarité** s'appuyant sur les caractéristiques et les atouts (qualité patrimoniale, aménités...) des centres-bourgs **reste à construire.**

Sur Lectoure, on peut constater une dynamique commerciale affirmée mais limitée principalement en haut de la rue principale avec un turnover important en lien avec :

- Un commerce saisonnier (boutiques éphémères) ne correspondant pas nécessairement aux besoins courants des habitants ;
- Des locaux professionnels souvent onéreux (baux commerciaux) et non réhabilités (normes ERP)

Contexte urbain

Sur le plan urbain, la trame historique de Lectoure est très affirmée et la diversité des fonctions agrégées est un élément remarquable et permanent : habitat, commerce, services, emplois, espaces publics sont interdépendants. Les usages et les qualités du centre-bourg sont toutefois quelque peu devenus obsolètes (mobilité, stationnement...). S'il doit être adapté aux attentes et aux modes d'habitat, **le centre-bourg a toutes les qualités intrinsèques pour répondre aux enjeux actuels de développement durable** : densité, qualité urbaine et architecturale, mixités sociale et fonctionnelle.

Il faut toutefois noter 2 spécificités de Lectoure :

- Un faubourg en continuité de l'éperon rocheux mais contraint par la circulation importante (RN21) source de nuisances induites (PPBE, sécurité piétonne...) et l'absence d'espaces publics empêchant tout aménagement qualitatif et valorisant qui pourrait faire l'objet d'un traitement spécifique.
- Le regroupement des fonctions scolaires autour de la Cité du Maréchal Lannes et la nécessaire requalification de ce secteur intégrant également la cité Bagatelle.

La question de la mobilité apparaît également comme un enjeu fort dans la redynamisation du centre-bourg. Ce questionnement est d'autant plus prégnant dans un milieu rural comme la Lomagne Gersoise où les alternatives à la voiture individuelle sont limitées et où le maintien d'une accessibilité automobile paraît indispensable. **Cette accessibilité doit toutefois s'inscrire dans une politique globale de mobilité** (parking de proximité, liaisons douces, mesures en faveur des rotations telles que zones bleues, partage des espaces résidents/clients/commerçants...)

Programmes et contrats territoriaux en cours concourant à la revitalisation

- Dispositif bourg-centre Occitanie en cours de renouvellement pour Fleurance et Lectoure
- Territoire d'industrie pour la Lomagne Gersoise
- CRTE (initialement Contrat de ruralité)

Données disponibles

Recensement des bâtiments communaux :

- Nature des locaux
 - o Statut : Occupé / Vacant
 - o Conditions d'accessibilité / Sécurité
- Surfaces de plancher
 - o Surfaces et configuration, espaces extérieurs
- Localisation (cartographie)
- Existence d'éléments techniques le cas échéant tels que :
 - o Diagnostic structurel
 - o Diagnostic thermique (Audit énergétique, DPE...)
 - o Diagnostic Accessibilité

- Diagnostic Sécurité
- Autres études ou diagnostics

Inventaire des besoins :

- Informations prises auprès des occupants / usagers / associations...
 - Recensement des usages
- Schéma fonctionnel de chaque bâtiment

Identification des points positifs, des éléments problématiques :

- Adéquation surface / usage
- Problématiques identifiées de coûts de fonctionnement, de dissémination des locaux...
- Points névralgiques (accès, stationnement ...)

Etudes précédemment menées

Etude BICFL « *Mission d'expertise de l'offre et du potentiel développement « culture loisirs tourisme » de la ville de Lectoure* » (novembre 2021)

« *Réflexion sur les équipements publics centraux – Bâtiments et espaces publics* » – Atelier D.Bruggeman (octobre 2005)

Contenu de la mission

Dans les différentes phases de l'étude (diagnostic, stratégie, orientation et programmation), il devra être tenu compte de l'impact de cette réorganisation bâtementaire sur l'aménagement et le développement du bourg. A ce titre, les acteurs essentiels du territoire concernés devront être associés et un lien devra être envisagé avec l'étude relative à l'établissement du plan de référence de la commune qui sera lancée en suivant.

Le bureau d'étude proposera la méthodologie qu'il juge la plus adaptée, et qu'il argumentera dans sa candidature. Afin de préciser les attendus, sont toutefois présentées ci-après les trois étapes de validation souhaitées.

Étape 1 – Diagnostic et identification des enjeux

Il s'agit de prendre connaissance du territoire de l'étude.

L'équipe devra proposer **une synthèse cartographiée** des données transmises par la commune et apporter sa compétence pour approfondir les différents thèmes proposés.

L'identification des pôles fonctionnels existants et des interactions entre sites devra également permettre de détailler le métabolisme urbain, d'étudier la cohérence fonctionnelle tant à l'échelle de chaque bâtiment qu'à celle des pôles existants et de cibler les manques et dysfonctionnements.

La question des espaces publics et le traitement des mobilités entre sites sera à évoquer afin que le plan de référence qui sera établi par la suite puisse intégrer les données de la présente étude.

La commune qui porte la présente étude ne souhaite pas orienter le diagnostic de terrain. Il est cependant précisé aux candidats que certains bâtiments ont déjà été évoqués comme présentant un enjeu tant urbain que fonctionnel et certaines idées, demandant à être étudiées et débattues, ont été lancées.

Parmi les sites à questionner, au sujet desquels un avis du BE est attendu :

Le site dit « Château des Comtes d'Armagnac » situé à l'extrême-Ouest de l'éperon rocheux, actuellement utilisé au RDC et partiellement au R+1 par l'association des brocanteurs.

La maison Roquelaure (Place Jules de Sardac) partiellement utilisée par l'école de danse.

L'ancienne Ecole Bladé qui pourrait être réinvestie, sous réserve de traiter l'accessibilité du bâtiment (éventuellement par voie dérogatoire s'il n'est pas possible, au vu de la configuration du site d'envisager une mise en accessibilité réglementaire)

Etape 2 - Définition de la stratégie

Il s'agit pour le bureau d'étude d'accompagner la Commune pour faire émerger les orientations d'aménagement et de réinvestissement des bâtiments communaux en fonction des besoins et projets en anticipant leur évolution sur les prochaines années.

Il s'agira notamment à travers une approche globale du bourg et des problématiques recensées:

- d'organiser à l'échelle du bourg une gestion cohérente des usages
- de définir clairement l'usage et l'affectation des bâtiments communaux,
- d'explorer les opportunités, opérations possibles et scénarios envisageables,
- de dégager une cohérence générale, de définir les orientations générales et les principes directeurs d'aménagement à retenir,
- de définir la stratégie d'action à tenir et de traduire les besoins et le projet en programme d'actions en évaluant la faisabilité technique, financière et juridique des opérations,

Il est essentiel que les stratégies proposées permettent d'optimiser les coûts de fonctionnement des différents pôles. Sur la base de cette réflexion globale, la cession de certains bâtiments pourra être envisagée.

Le bureau d'étude devra proposer différents scénarios d'aménagement pouvant répondre à des ambitions différentes

- o Renforcement pôles existants
- o Déplacements des activités /modifications ponctuelles du fonctionnement existant
- o Création pôles structurants et définition d'un nouvel équilibre.

Dans le cadre de la définition de pôles structurants lisibles, un lien sera à faire avec les aménagements urbains en cours ou en projet afin d'intégrer la question de l'irrigation de ces sites (cheminements doux, stationnements, circulation...)

Le BE pourra proposer des outils d'aide à la décision pour les élus ainsi que des dispositions particulières pour organiser la concertation avec les habitants et les acteurs locaux afin de dessiner un projet lisible et compréhensible par tous.

À l'issue de cette étape, l'objectif est d'arrêter les **principes d'aménagement et de réinvestissement des locaux communaux** à l'échelle du Bourg et de la commune,

dans une approche transversale des problématiques.

Pour la définition et l'arrêt de cette stratégie, le bureau d'étude pourra proposer différents scénarios et variantes. Il est attendu de la part du bureau d'étude un véritable travail de propositions en matière de grandes orientations d'aménagement et de développement tout en travaillant dans un cadre concerté avec les élus et les autres acteurs locaux.

La stratégie sera traduite en un projet d'ensemble à moyen et à long terme, qui se déclinera sous forme de schéma directeur spatialisé et phasé (court / moyen / long termes) et se décomposera en propositions d'actions à mener. Les directives stratégiques seront ainsi formulées comme les réponses aux enjeux identifiés précédemment.

Etape 3 – Elaboration du programme pluriannuel d'action

Il s'agit ici pour le Bureau d'étude d'accompagner la commune dans la priorisation des actions à engager, en vue de la mise en œuvre d'un véritable plan et programme opérationnel d'aménagement et de développement.

Il s'agira de décliner la stratégie en un **programme opérationnel pluriannuel** pour la commune et ses partenaires.

Ce plan et programme d'actions s'articuleront et nourriront les contrats PVD et Bourg-Centre : priorisation des actions à mener, précision de leur contenu (projets, opérations, études à engager, ...).

Le scénario retenu sera affiné en Schéma Directeur d'Aménagement des bâtiments communaux avec en particulier :

- Déclinaison des perspectives envisageables (Schémas de fonctionnement)
- Chiffrage prévisionnel travaux (rénovation bâtiments, mise aux normes, adaptation locaux, aménagements extérieurs...) pour chaque bâtiment
- Phasage et planning prévisionnel des interventions (libération des locaux, phase de travaux le cas échéant, réinvestissement des locaux en fonction des impératifs spécifiques à chaque activité)

Dans tous les cas, les opérations d'aménagement devront faire l'objet d'une présentation détaillée par :

- schémas de principes illustrant les partis d'aménagement et les exigences qualitatives du projet au regard des objectifs de développement durable (croquis, schéma de principe, images de références...)
- définition des grandes lignes du programme et de l'enveloppe financière prévisionnelle des travaux
- définition des conditions de réalisation du projet d'un point de vue administratif, juridique et financier

Gouvernance, partenariat, Implication et mobilisation des acteurs locaux

A déterminer

Le Bureau d'étude fera des propositions dans sa candidature quant aux outils/méthodologies qu'il pourra mettre en œuvre au cours de l'étude afin d'impliquer, mobiliser, consulter les acteurs nécessaires.

L'équipe candidate

Le candidat devra constituer une équipe projet ayant des compétences dans les domaines de l'aménagement urbain à minima :

- Architecte
- Bureau d'étude structure
- Bureau de contrôle

Une compétence en matière de concertation serait appréciée.

.....

> COMPOSITION EQUIPE A REPRECISER (Mairie)

Les équipes candidates devront disposer de références et d'expérience en matière de Schéma directeur, d'études pré-opérationnelles, de références urbaines à l'échelle de l'ensemble d'un bourg ou d'un village (faisabilité, programmation, phasage, estimation...) et dans le domaine de la maîtrise d'œuvre d'ERP, L'offre devra être établie par un groupement constitué et adapté au présent marché.

Le mandataire de l'équipe devra disposer des compétences « socle » parmi celles demandées à minima. Le chef de projet qui pilotera l'équipe sera identifié. Il aura capacité à coordonner les savoirs et apports de chacun autour d'une démarche de projet.

Il est interdit aux candidats de présenter plusieurs offres en agissant à la fois :

- En qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements ;
- En qualité de membres de plusieurs groupements.

Durée de l'étude

La durée de l'étude ne devra pas excéder 5 mois à compter de la signature du contrat de prestation de services, hors délais de validation par la maîtrise d'ouvrage.

Le calendrier prévisionnel prévoit un démarrage de l'étude mi 2023.A

Restitution de l'étude : Eléments de rendu - attendus

Les modalités de rendu et les éléments attendus sont les suivants :

.....

> ELEMENTS DE RENDU A PRECISER PAR PHASE (Mairie)

Enveloppe budgétaire prévisionnelle

L'enveloppe budgétaire dédiée à cette étude est fixée à 40 000 HT.

Pour plus de renseignements

Renseignements techniques et administratifs :

Ninon Lachaux Chef de Projet PVD (Petites Villes de Demain)

Communauté de Communes de la Lomagne Gersoise à Fleurance

Tél : 07 81 42 09 14

Email : pvd@lomagne-gersoise.com