Appel à manifestation d'intérêt – Équipement sportif au nord de la parcelle C 2192

Commune de Lauris

Appel à manifestation d'intérêt

Commune de Lauris

Conception, réalisation, financement, exploitation et gestion de pistes de padel ou d'un autre équipement sportif, par occupation ou acquisition d'une emprise communale

Pour l'option A (occupation), le présent avis est publié en application des articles L2122-1-1 et L2122-1-4 du Code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP). Pour l'option B (acquisition), la commune fait le choix d'une mise en concurrence, dans un souci de transparence et de bonne gestion de son patrimoine.

Article 1 – Objet

La commune de Lauris souhaite recueillir des manifestations d'intérêt en vue de la conception, de la réalisation, du financement, de l'exploitation et de la gestion d'un équipement dédié à la pratique du padel ou à une autre pratique sportive, au nord de la parcelle C 2192 identifiée en annexe 1.

Elle a déjà reçu des manifestations d'intérêt spontanées, notamment pour des pistes de padel.

Avant toute décision, elle lance le présent appel à manifestation d'intérêt (AMI) afin de :

- vérifier l'existence d'autres porteurs de projet intéressés ;
- comparer les projets de manière impartiale et transparente ;
- sélectionner, le cas échéant, un porteur qui concevra, financera, réalisera, exploitera et gérera l'équipement à ses frais et risques.

La commune recherche un projet ambitieux, créateur de valeur, qui maximise les retombées financières pour la commune. Les candidats devront proposer un plan d'aménagement viable, innovant et respectueux de l'environnement, conforme aux exigences de la charte du PNR Luberon , veillant à minimiser l'impact sonore sur le voisinage et coexistant avec l'activité tennis déjà implantée sur la parcelle.

Les candidats peuvent répondre selon l'une des deux options suivantes, ou présenter les deux :

- **Option A – Occupation** : mise à disposition de l'emprise par convention, contre une redevance annuelle (option privilégiée par la commune) ;
- **Option B – Acquisition** : achat de l'emprise, assorti de conditions garantissant la réalisation et le maintien de l'activité sportive.

L'AMI est ouvert aux personnes morales de droit privé (sociétés, associations) et aux groupements, y compris associant un exploitant commercial et une association.

Le présent AMI ne constitue ni un marché public, ni une concession. La commune ne verse aucun prix ni aucune compensation au porteur de projet.

Article 2 – Autorité organisatrice

Commune de Lauris, représentée par son Maire, M Eric FONTANARAVA

Place Joseph Garnier – 84360 Lauris.

Contact : Mme Nadine ORLIANGES, Directrice des services – dgs@lauris.fr

Article 3 – Le site

- **Localisation** : emprise d'environ 1509 m² située au nord de la parcelle cadastrée C 2192, où sont implantés les courts de tennis communaux. L'équipement devra coexister avec cette activité. Un plan est annexé (annexe 1).
- **Statut** : domaine public communal .
- **Urbanisme** : zone UBa du PLU.
- **Réseaux** : électricité, eau, assainissement à proximité.
- **Environnement** : présence d'habitations à environ 100 m . La maîtrise du bruit est une exigence essentielle.

L'emprise est mise à disposition ou cédée en l'état. L'aménagement du terrain, des accès et des raccordements aux réseaux est à la charge du candidat. En cas d'acquisition, la division parcellaire est également à sa charge.

Article 4 – Programme attendu

L'équipement est dédié à une pratique sportive, au choix du candidat. À titre indicatif, compte tenu de la surface disponible, un projet de padel comprendrait 2 pistes aux normes fédérales, voire 3 si l'implantation le permet.

Les installations respectent les principes suivants :

- **Des structures démontables** (par exemple pistes sur dalle, structures métalliques, vitrages, éclairage), sans fondations lourdes ni bâtiment en dur, sauf accord exprès de la commune.
- **Des locaux d'accueil légers** (accueil, sanitaires, rangement), modulaires ou mutualisés avec les équipements du tennis après accord.
- **Un éclairage LED** dirigé vers les aires de jeu, limitant la pollution lumineuse.

Les propositions devront présenter une insertion paysagère en 3D du projet et pourront également intégrer, sans que cette liste soit limitative :

- une implantation optimisée sur la parcelle ;
- des dispositifs de protection acoustique (écrans, merlons, matériaux absorbants, etc.) si le projet est générateur de bruit ;
- des modalités d'exploitation adaptées (horaires d'ouverture, parking, réservation, encadrement des pratiques, gestion des flux, etc.) ;
- toute autre solution innovante permettant de concilier le développement de l'activité avec la préservation de la qualité de vie des riverains.

Les candidats produisent une étude de principe démontrant la prise en compte de ces enjeux (article 8). Ils peuvent proposer des activités complémentaires compatibles avec le site (buvette, petite restauration, autres sports de raquette).

Article 5 – Les deux options

5.1 Option A – Convention d'occupation

Nature. Le lauréat se voit délivrer une convention d'occupation temporaire du domaine public. Cette convention :

- est conclue à titre précaire et révocable, conformément à l'article L2122-3 du CGPPP ;
- ne confère aucun droit réel sur le terrain ni sur les installations ;
- ne relève pas du statut des baux commerciaux et ne crée aucun fonds de commerce opposable à la commune ;
- Est strictement personnelle (article 6.8).

Durée. La durée est fixée en fonction de l'amortissement des investissements proposés, dans la limite de **12 ans** à compter de la mise en service de l'équipement. La convention n'est pas reconductible tacitement et l'occupant n'a aucun droit à son renouvellement.

Clause de rendez-vous. Un bilan contradictoire est réalisé au terme de la 3e année d'exploitation, puis tous les 3 ans. Il porte sur la fréquentation, le respect des engagements, les nuisances constatées et les plaintes des riverains. Il peut conduire à une adaptation de la convention par avenant, ou à une résiliation dans les conditions de l'article 6.

Redevance. Conformément à l'article L2125-3 du CGPPP, la redevance tient compte des avantages de toute nature procurés à l'occupant. Elle comprend :

- une part fixe annuelle d'un montant minimal de 3000 €, que le candidat peut proposer de dépasser ;
- une part variable, exprimée en pourcentage du chiffre d'affaires hors taxes, proposée par le candidat.

Le candidat peut proposer une redevance réduite pendant les premières années d'exploitation, sur justification de son plan de financement. La redevance est indexée annuellement. L'occupant transmet chaque année ses comptes et son chiffre d'affaires.

5.2 Option B – Acquisition de l'emprise

Prix. Le candidat propose un prix d'acquisition. Ce prix ne peut être inférieur à l'évaluation du service des Domaines, dont l'avis est obligatoire (article L2241-1 du Code général des collectivités territoriales). Les frais de géomètre, de division, de notaire et d'enregistrement sont à la charge de l'acquéreur.

Préalables. La vente ne peut intervenir qu'après :

- la désaffectation et le déclassement de l'emprise par délibération du conseil municipal (article L2141-1 du CGPPP) ;
- une délibération du conseil municipal autorisant la cession, au vu de l'avis des Domaines.

Promesse puis acte. La commune et le lauréat signent d'abord une promesse de vente sous les conditions suspensives de l'article 6.2. L'acte authentique n'est signé qu'après leur levée.

Clauses de l'acte de vente. Pour garantir la réalisation et la pérennité du projet, l'acte comporte notamment :

- **Une obligation d'affectation** : l'emprise reste dédiée à une activité sportive ouverte au public pendant 15 ans ; tout changement de destination est interdit sans accord de la commune ;
- **Une obligation de réalisation** : l'équipement est mis en service dans un délai de 24 mois après la signature de l'acte ;
- **Une clause résolutoire et une faculté de rachat** : si l'équipement n'est pas réalisé dans ce délai, ou si l'activité cesse, la commune peut obtenir la résolution de la vente ou racheter le terrain au prix de vente initial, dans la limite légale de 5 ans pour la faculté de rachat (article 1660 du Code civil) ;
- **Un droit de priorité de la commune** (pacte de préférence) en cas de revente pendant 15 ans ;
- **Les servitudes nécessaires** au fonctionnement du tennis (accès, réseaux, stationnement) ;
- **La reprise des engagements de l'article 7** (bruit, horaires, coexistence avec le tennis, ouverture au public local) comme charges de la vente, transmises aux acquéreurs successifs.

5.3 Choix de l'option

Le candidat indique l'option ou les options sur lesquelles il se positionne. La commune choisit librement l'option retenue au vu de l'ensemble des propositions. Elle peut retenir l'option A même si le candidat a privilégié l'option B, sous réserve de son accord.

Article 6 – Faculté de désengagement de la commune

La commune conserve à chaque étape la faculté de ne pas donner suite ou de mettre fin au projet. Les candidats l'acceptent en déposant leur dossier.

Étape	Option A – Occupation	Option B – Acquisition
Procédure d'AMI	Sans suite à tout moment, sans indemnité	Sans suite à tout moment, sans indemnité
Avant la signature	Pas d'engagement avant délibération ; caducité si une condition suspensive n'est pas levée	Pas d'engagement avant délibération ; caducité de la promesse si une condition suspensive n'est pas levée
Après la signature	Résiliation pour faute ou de plein droit, sans indemnité ; résiliation pour motif d'intérêt général avec indemnité plafonnée	Plus de retrait possible ; protection par la clause résolutoire, la faculté de rachat et le pacte de préférence
Échéance	Non-renouvellement, sans indemnité	Sans objet

6.1 Pendant la procédure. La commune peut, à tout moment et sans avoir à se justifier, interrompre la procédure, la déclarer sans suite ou ne retenir aucun candidat. La sélection d'un lauréat ne vaut pas engagement de conclure. Les candidats ne peuvent prétendre à aucune indemnité. Les frais d'études et de candidature restent à leur charge.

6.2 Avant la signature. La convention (option A) ou la promesse de vente (option B) n'est signée qu'après délibération du conseil municipal. Elle est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

- Négociation des termes de la convention ou de la promesse de vente sur la base des principes fixés aux articles 5 à 7.
- Obtention des autorisations d'urbanisme définitives, purgées de tout recours ;
- Justification du financement complet du projet ;
- Remise d'une étude acoustique détaillée, si l'activité est génératrice de bruit, démontrant le respect de la réglementation sur les bruits de voisinage ;pour l'option A, remise de la garantie de remise en état (article 6.7) ;
- Pour l'option B, intervention du déclassement de l'emprise si nécessaire.

Si ces conditions ne sont pas toutes levées dans un délai de **18 mois** après la signature, la convention ou la promesse devient caduque de plein droit, sans indemnité pour aucune des parties.

Les articles 6.3 à 6.8 s'appliquent à l'option A.

6.3 Résiliation pour faute. En cas de manquement grave ou répété de l'occupant, la commune peut résilier la convention sans indemnité, après une mise en demeure restée sans effet pendant **2 mois**. Sont notamment concernés : le non-paiement de la redevance, le non-respect des horaires ou des engagements sur le bruit, le non-respect des créneaux réservés ou des tarifs annoncés, le défaut d'entretien ou d'assurance, une cession ou une sous-location non autorisée.

6.4 Résiliation pour motif d'intérêt général. La commune peut mettre fin à la convention à tout moment pour un motif d'intérêt général, moyennant un préavis de **6 mois**. Dans ce cas, l'indemnité éventuellement due à l'occupant :

- est limitée à la valeur nette comptable des investissements autorisés par la commune et effectivement réalisés, amortis linéairement sur la durée de la convention ;
- exclut toute indemnisation du manque à gagner ou de la perte de clientèle ;
- est diminuée des sommes dues par l'occupant à la commune.

Le montant maximal de l'indemnité à chaque date est fixé dans un tableau annexé à la convention.

6.5 Résiliation de plein droit. La convention est résiliée de plein droit, sans indemnité, en cas de liquidation judiciaire, de dissolution ou de cessation d'activité de l'occupant, d'interruption de l'exploitation pendant plus de **3 mois consécutifs** (hors force majeure ou accord de la commune), ou de retrait d'une autorisation administrative indispensable à l'activité.

6.6 Faculté de l'occupant. L'occupant peut renoncer à la convention à chaque date anniversaire, avec un préavis de 6 mois, sans indemnité de part ni d'autre. Il doit alors remettre le site en état conformément à l'article 6.7.

6.7 Sort des installations et garantie. À la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, la commune choisit entre le transfert gratuit des installations à la commune, en bon état d'entretien, et leur démontage avec remise du terrain dans son état initial, aux frais de l'occupant, dans un délai de **3 mois**. Pour garantir cette obligation, l'occupant remet avant le début des travaux une garantie à première demande (caution bancaire) d'un montant correspondant au coût estimé du démontage, proposé par le candidat. À défaut de remise en état dans le délai, la commune y procède d'office aux frais de l'occupant et appelle la garantie.

6.8 Caractère personnel. La convention ne peut être cédée, transmise ou sous-louée, en tout ou partie, sans l'accord préalable et écrit de la commune. Un changement de contrôle de la société occupante vaut cession. Une cession non autorisée entraîne la résiliation pour faute.

Article 7 – Obligations du porteur de projet

Ces obligations s'appliquent dans les deux options. Elles figurent dans la convention (option A) ou comme charges dans l'acte de vente (option B).

Construction et entretien. Le porteur finance, réalise et entretient les installations à ses frais et risques. Il prend en charge les consommations d'eau et d'énergie, ainsi que les impôts et taxes liés à son activité.

Bruit et voisinage.

- Horaires d'ouverture maximaux : 9 h – 22 h, à adapter selon la saison.
- Mise en œuvre des dispositifs anti-bruit prévus par l'étude acoustique.
- Interdiction de sonorisation extérieure, sauf accord ponctuel de la commune.
- Désignation d'un référent joignable par les riverains et la mairie.

Les dispositifs de protection acoustique et les modalités d'exploitation présentés dans l'étude de principe deviennent des engagements contractuels.

Coexistence avec le tennis. Le porteur organise son activité en bonne intelligence avec le club de tennis implanté sur la parcelle : accès, stationnement, partage éventuel des locaux.

Ouverture au public local. Le porteur met en œuvre les engagements de sa candidature : créneaux réservés aux écoles et aux associations de Lauris, articulation avec le club de tennis, grille tarifaire, dont les éventuels tarifs pour les habitants et les jeunes. Ces engagements sont proposés librement par le candidat et ne font l'objet d'aucune compensation financière de la commune.

Assurances, sécurité et accessibilité. Le porteur souscrit les assurances nécessaires (responsabilité civile, dommages aux biens) et en justifie chaque année. Les installations respectent les normes en vigueur, notamment en matière d'accessibilité et de sécurité des équipements sportifs.

Article 8 – Contenu du dossier de candidature

1. **Présentation du candidat** : statuts, extrait Kbis ou récépissé de déclaration en préfecture, composition du groupement le cas échéant, références et expérience.
2. **Option choisie** : option A, option B, ou les deux.
3. **Note de présentation du projet** : pratique sportive retenue, nature et nombre des installations, locaux d'accueil, activités complémentaires, plan d'aménagement et insertion paysagère.

4. **Étude de principe** : implantation sur la parcelle, coexistence avec le tennis, dispositifs de protection acoustique et lumineux, modalités d'exploitation (horaires, parking, réservation, encadrement des pratiques, gestion des flux), solutions innovantes proposées.
5. **Engagements envers le public local** : créneaux réservés, grille tarifaire, partenariats envisagés.
6. **Dossier financier** : montant des investissements, plan de financement, compte de résultat prévisionnel sur 10 ans, tableau d'amortissement.
7. **Proposition financière** :
   - option A : redevance (part fixe et part variable), durée proposée dans la limite de 12 ans, montant de la garantie de démontage ;
   - option B : prix d'acquisition proposé et délai de réalisation.
8. **Attestation** d'acceptation des conditions du présent AMI, notamment de ses articles 5 et 6.

Article 9 – Critères de sélection

Critère	Pondération	Ce qui est apprécié
Retombées financières pour la commune	40 %	Option A : redevances cumulées sur la durée proposée et charges prises en compte. Option B : prix d'acquisition. Les deux sont comparés en valeur pour la commune.
Maîtrise des nuisances et coexistence avec le tennis	20%	Qualité de l'étude de principe : implantation, acoustique, modalités d'exploitation, flux et stationnement
Solidité du projet	20 %	Réalisme du plan d'affaires, financement, expérience, garanties
Intérêt pour les habitants	10 %	Tarifs, créneaux pour les écoles, les jeunes et les associations
Innovation, environnement et réversibilité	10 %	Caractère innovant, intégration paysagère, sobriété énergétique, installations démontables, maîtrise foncière conservée par la commune

Article 10 – Déroulement de la procedure

1. Publication de l'avis : J.
2. Visite du site (facultative, sur inscription) : J + 14.
3. Date limite des questions : J + 21. Les réponses sont communiquées à tous les candidats.
4. Date limite de dépôt des dossiers : J + 28 (4 semaines).
5. Analyse des dossiers et audition éventuelle des candidats.
6. Négociation éventuelle avec un ou plusieurs candidats.
7. Délibération du conseil municipal sur le choix du lauréat, de l'option retenue et du projet de convention ou de promesse de vente.
8. Signature de la convention ou de la promesse de vente sous conditions suspensives (article 6.2).

Les candidats non retenus sont informés par écrit.

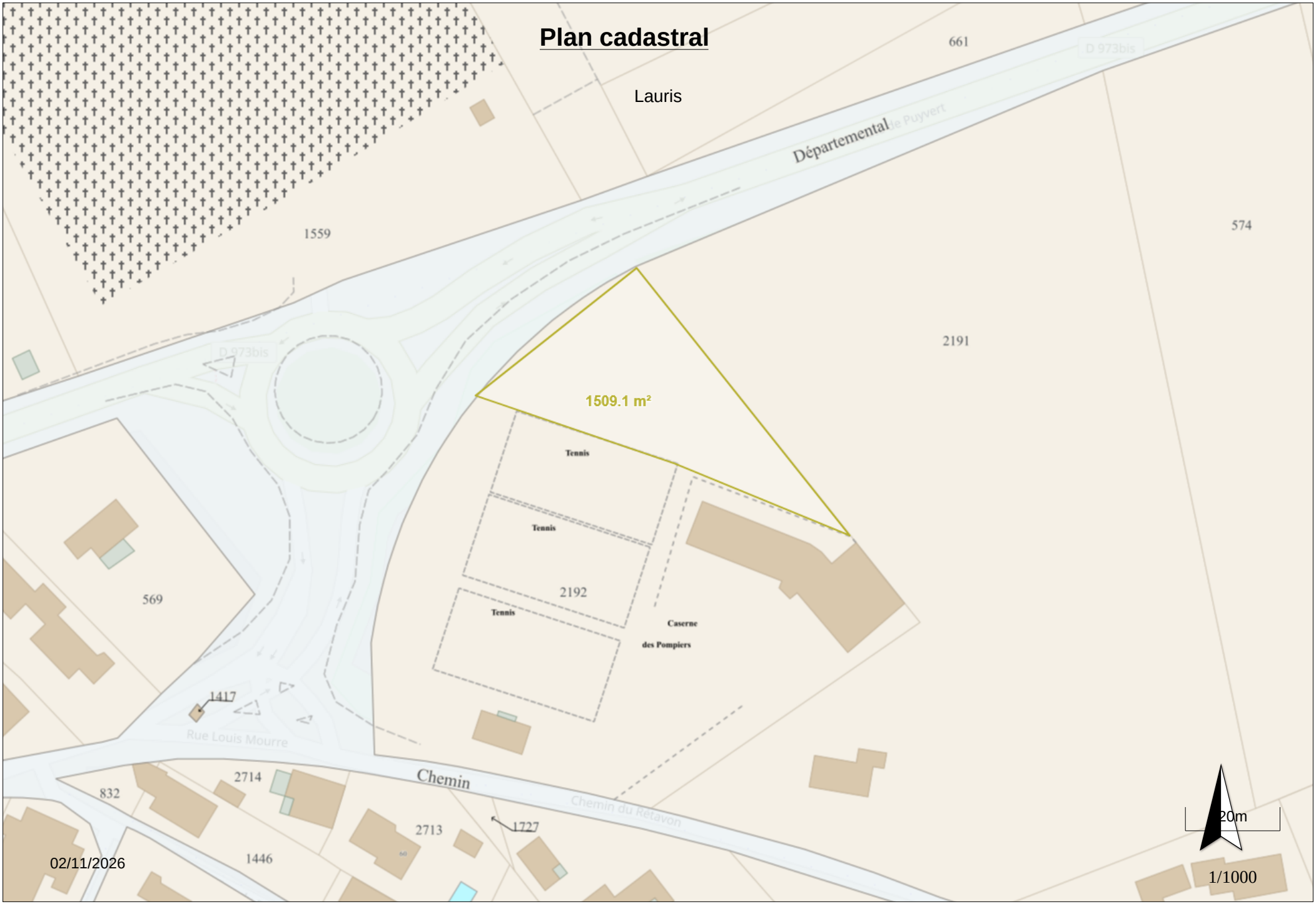
Article 11 – Modalités pratiques

- **Transmission des dossiers d'intention** : **avant le Mercredi 16 décembre 2026 à 16h00** , par courriel à dgs@lauris.fr ou sous pli à la mairie de Lauris, Place Joseph Garnier, 84360 Lauris, avec la mention « AMI équipement sportif – ne pas ouvrir ».
- **Questions** : par écrit à l'adresse mail suivante : dgs@lauris.fr . La commune reste à disposition pour toute information complémentaire.
- **Visite** : sur rendez-vous auprès de l'adresse mail suivante : dgs@lauris.fr .
- **Annexes** : plan de la parcelle C 2192 et de l'emprise (annexe 1)

Les candidatures présentées avant la publication du présent avis doivent être renouvelées dans les formes prévues ci-dessus.

Plan cadastral

Lauris



02/11/2026

1/1000