

COMMUNE DE LEMPAUT (81700)

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

**Cession de deux parcelles communales en vue de la réalisation d'un programme de
logements**

Secteur « Le Village » — OAP LEM01

DOSSIER DE CONSULTATION

Approuvé par délibération N°2026-056 du Conseil Municipal du 17 septembre 2026

-

1. Préambule

La commune de Lempaut (Tarn) souhaite céder deux parcelles communales non bâties, situées au lieu-dit « Le Village », l'une au nord et l'autre au sud du secteur couvert par l'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) LEM01, en vue de la réalisation d'un programme de logements par un ou plusieurs opérateurs immobiliers.

Afin d'assurer la transparence de la procédure, la mise en concurrence des opérateurs et la meilleure valorisation, tant qualitative que financière, de son patrimoine foncier, la commune lance un appel à manifestation d'intérêt (AMI) préalable à toute cession, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2026.

Le présent dossier a pour objet de présenter aux opérateurs intéressés le contexte du projet, les attentes de la commune, ainsi que les modalités de réponse à cette consultation.

2. Objet de la consultation

La consultation a pour objet la sélection d'un ou plusieurs opérateurs / promoteurs immobiliers en vue de l'acquisition et de l'aménagement :

- de la parcelle communale située au nord du secteur « Le Village » A-C;
- de la parcelle communale située au sud du secteur « Le Village » B ;

les candidats pouvant se positionner sur l'une, l'autre, ou les deux parcelles, en indiquant leur préférence.

Les projets proposés devront permettre la réalisation d'un programme de logements diversifié, en cohérence avec les orientations de l'OAP LEM01 « Le Village » et le règlement du PLUi applicable.

3. Présentation de la commune et du site

3.1 La commune de Lempaut

Située dans le département du Tarn, en région Occitanie, la commune de **Lempaut** bénéficie d'une situation géographique privilégiée au cœur du Lauragais tarnais, à proximité immédiate des bassins de vie de **Castres, Revel et Puylaurens**.

Avec une population de près de **900 habitants**, Lempaut conserve une identité profondément rurale tout en étant intégrée à l'aire d'attraction de Castres. La commune appartient à la **Communauté de communes Aux Sources du Canal du Midi** et bénéficie ainsi d'un environnement intercommunal favorable au développement de projets et à la mutualisation des services.

Un territoire rural préservé

Lempaut se caractérise par un cadre de vie de qualité, marqué par ses paysages agricoles, ses espaces naturels et son environnement rural préservé. La commune offre un équilibre entre tranquillité, proximité des services et accessibilité aux principaux pôles urbains du Sud du Tarn.

Cette situation constitue l'un de ses principaux atouts : Lempaut permet de bénéficier d'un environnement résidentiel paisible tout en restant à distance raisonnable des équipements, commerces, services, établissements scolaires et emplois proposés par les villes et bassins de vie voisins.

La commune présente également une population relativement équilibrée, avec une présence importante de familles et de jeunes générations. En 2023, près de 20 % des habitants avaient moins de 15 ans, tandis que les 25-54 ans représentaient près de 39 % de la population.

Une économie locale diversifiée

Bien que Lempaut soit une commune rurale, son tissu économique ne repose pas exclusivement sur l'agriculture. La commune compte **64 unités légales économiquement actives en 2024**, avec une présence importante d'entreprises dans les secteurs de la construction, du commerce, des transports, de l'hébergement et de la restauration, mais également dans les services et les activités spécialisées.

Les établissements économiques présents sur le territoire sont majoritairement de petite taille : 82 % des établissements employeurs comptent entre 1 et 9 salariés. Cette caractéristique témoigne d'un tissu économique composé principalement de **TPE, d'artisans, d'entrepreneurs et de petites entreprises**, qui participent directement à la vitalité du territoire.

L'agriculture demeure également une composante importante de l'identité et des paysages de Lempaut. Elle contribue à préserver le caractère rural de la commune et participe à la qualité paysagère du territoire.

Un potentiel touristique lié à son environnement

Lempaut bénéficie d'un environnement particulièrement intéressant pour le développement d'un tourisme de proximité et de pleine nature.

Sa position au sein du Sud du Tarn la place à proximité de plusieurs sites touristiques et patrimoniaux majeurs : **Castres et son patrimoine, le Sidobre, le bassin de Sorèze et de Revel, le lac de Saint-Ferréol, le Lauragais, ainsi que les villages et paysages du Pays de Cocagne.**

La commune peut ainsi tirer parti d'un tourisme fondé sur la découverte du patrimoine rural, les paysages, les activités de pleine nature, les itinéraires de randonnée, le patrimoine bâti et la recherche d'un tourisme plus calme et authentique.

Une accessibilité appelée à se renforcer considérablement

L'un des principaux facteurs susceptibles de modifier l'attractivité de Lempaut dans les prochaines années est la réalisation de la **liaison autoroutière A69 entre Castres et Toulouse.**

Lempaut n'est pas directement traversée par l'autoroute, mais sa proximité avec les futurs accès à l'A69 permettra d'améliorer sensiblement les conditions de déplacement vers Toulouse et Castres.

Le projet A69 constitue une infrastructure majeure pour le Sud du Tarn. D'une longueur d'environ 54 kilomètres entre Castres et Verfeil, elle doit permettre de renforcer la connexion entre le bassin de Castres-Mazamet et la métropole toulousaine. L'État estime que cette liaison permettra notamment une réduction significative des temps de parcours entre Castres et Toulouse.

Lempaut demain : une commune rurale davantage connectée à Toulouse

Cette nouvelle infrastructure représente un véritable changement d'échelle pour Lempaut.

Historiquement située dans un espace rural du Sud du Tarn, la commune pourra progressivement bénéficier d'une **proximité accrue avec la métropole toulousaine**, tout en conservant les qualités qui font son identité : un environnement préservé, une taille humaine, une vie locale et un cadre de vie rural.

L'arrivée de l'A69 pourrait ainsi renforcer l'attractivité résidentielle de Lempaut auprès de ménages recherchant un compromis entre **qualité de vie à la campagne et proximité d'un grand bassin d'emploi**.

À terme, Lempaut pourrait ainsi se trouver dans une situation particulièrement intéressante : **rester une commune rurale à taille humaine tout en se rapprochant fonctionnellement de la capitale régionale**.

L'A69 ne constitue donc pas seulement une nouvelle infrastructure routière ; elle peut représenter pour Lempaut une **opportunité de renforcer son attractivité, son ouverture et son potentiel de développement**, à condition d'accompagner cette évolution tout en préservant l'identité et la qualité environnementale qui constituent précisément ses principaux atouts.

Une commune entre authenticité et avenir

Lempaut dispose ainsi de plusieurs atouts complémentaires : une population dynamique, un environnement rural préservé, un tissu économique composé principalement de petites entreprises, une situation géographique stratégique entre plusieurs bassins de vie et un potentiel touristique lié à son patrimoine et à son environnement.

À l'heure où les mobilités et les modes de vie évoluent, ces caractéristiques prennent une nouvelle dimension. **Lempaut peut désormais envisager son avenir non plus seulement comme celui d'une petite commune rurale du Tarn, mais comme celui d'un territoire rural connecté aux grands pôles régionaux.**

3.2 Localisation et description des terrains

Les deux parcelles communales sont situées au lieu-dit « Le Village », au centre-bourg de Lempaut, de part et d'autre du secteur couvert par l'OAP LEM01 (une parcelle au nord, une parcelle au sud). Voir plan de situation en annexe.

Références cadastrales : A1478 ; A1476 ; A1556

Superficie de la parcelle nord : secteur C = 10 800 m²

Superficie de la parcelle sud : secteur B = 4 500 m²

Desserte et réseaux : Pas d'équipement public

4. Contexte réglementaire et urbanistique

4.1 Document d'urbanisme applicable

Les terrains sont soumis au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Lauragais Revel et Sorèzois, et classés en zone AU*/AUe, secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation LEM01 « Le Village ».

4.2 L'OAP LEM01 « Le Village »

L'OAP couvre une superficie totale de 1,98 hectare. Le secteur est destiné à créer et structurer une nouvelle centralité du village, en complément du centre-bourg existant, à vocation mixte (habitat, équipements et services).

Elle identifie trois secteurs opérationnels aux vocations et échéances d'ouverture différenciées :

Secteur	Vocation	Ouverture à l'urbanisation	Surface OAP
Secteur A	Équipement d'intérêt collectif, services publics, stationnement	2030	part de 4500 M2 au total
Secteur B	Habitat intermédiaire ou petit collectif	2026	part de 4500 M2 au total
Secteur C	Habitat individuel mixte (pavillonnaire)	À l'approbation du PLUi	part de 1,83 ha au total

Orientations qualitatives de l'OAP à respecter par les opérateurs :

- mixité des typologies d'habitat (individuel, intermédiaire, petit collectif) ;
- création et préservation d'espaces naturels et paysagers, et d'une haie paysagère structurante ;
- aménagement d'une voie de desserte locale et de cheminements en mode doux ;
- réalisation d'une aire de stationnement mutualisée ;
- réservation d'espaces communs et partagés au bénéfice des futurs habitants ;
- accès à la zone et raccordement au réseau routier existant à créer ou à aménager, avec courbes de niveau (5 mètres) à respecter.

4.3 Statut du secteur central de l'OAP — absence d'impact sur le phasage des parcelles cédées

Le secteur central de l'OAP LEM01, dont l'ouverture à l'urbanisation est fixée à 2030, restera propriété communale : il n'est pas concerné par la présente session et ne fait pas partie du périmètre de l'AMI. Son ouverture différée ne constitue donc pas une contrainte de phasage pour les opérations projetées sur les parcelles nord et sud, objet de la présente consultation.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des deux parcelles cédées obéira au calendrier propre au secteur de l'OAP dont elle relève. Les candidats veilleront néanmoins à assurer une bonne insertion de leur projet vis-à-vis de ce secteur central, appelé à demeurer non urbanisé à moyen terme.

5. Objectifs et attentes de la commune

- Réaliser un programme de logements diversifié (accession, locatif, mixité sociale le cas échéant), cohérent avec les orientations de l'OAP ;
- Assurer une insertion urbaine, architecturale et paysagère de qualité, respectueuse du caractère du village ;
- Garantir la meilleure valorisation financière du foncier communal ;
- Sécuriser la faisabilité technique, juridique et financière de l'opération et le respect des délais ;
- Respecter le phasage et les échéances d'ouverture à l'urbanisation fixés par l'OAP ;
- Favoriser une démarche environnementale ambitieuse (gestion des eaux pluviales, biodiversité, sobriété énergétique, matériaux biosourcés le cas échéant).

6. Contenu attendu de la manifestation d'intérêt

Les candidats devront produire un dossier comprenant :

- une présentation du candidat : structure juridique, références de projets similaires, capacités techniques et financières ;
- une note d'intention urbaine, architecturale et paysagère, avec esquisse de principe d'implantation, illustrant le respect des orientations de l'OAP ;
- le programme envisagé : typologies de logements, nombre approximatif de logements, part de logements aidés ou en accession, le cas échéant ;
- le montage juridique et opérationnel envisagé (lotissement, permis d'aménager, permis de construire groupé, VEFA, etc.) et le calendrier prévisionnel de l'opération ;
- une offre financière indicative pour l'acquisition du foncier (parcelle nord et/ou sud) ;
- la démarche environnementale envisagée ;
- tout élément permettant d'apprécier la solidité et le sérieux de la candidature.

7. Critères de sélection et modalités d'analyse

Les candidatures seront analysées par une commission ad hoc désignée par le Conseil Municipal, sur la base des critères indicatifs suivants (pondération à valider) :

Critère	Pondération indicative
Qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet et respect des orientations de l'OAP LEM01	30 %
Faisabilité technique, juridique et financière du projet et réalisme du calendrier proposé	25 %
Offre financière proposée pour l'acquisition du foncier	25 %
Démarche environnementale et qualité d'usage (gestion des eaux pluviales, biodiversité, sobriété énergétique)	10 %
Références et capacités techniques et financières du candidat	10 %

La commune se réserve la possibilité d'auditionner les candidats ayant présenté les propositions les mieux placées avant la décision finale du Conseil Municipal.

8. Modalités de cession envisagées

- Vente de gré à gré à l'issue de la mise en concurrence, dans le respect du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Recours, le cas échéant, à l'avis du Pôle d'évaluation domaniale préalablement à la cession ;

- Signature d'une promesse de vente assortie des conditions suspensives usuelles (obtention du permis de construire ou d'aménager purgé de tout recours et de tout retrait, obtention du financement, etc.) ;
- Acte de vente définitif signé devant notaire, après réalisation des conditions suspensives et délibération du Conseil Municipal approuvant les conditions définitives de la cession (prix, acquéreur, clauses particulières).

9. Calendrier prévisionnel de la procédure

Étape	Date prévisionnelle
Approbation du lancement de l'AMI par le Conseil Municipal	17 septembre 2026
Publication de l'AMI	1 ^{er} octobre 2026
Visite de site / période de questions-réponses	Du 1 ^{er} octobre 2026 au 31 décembre 2027
Date limite de dépôt des manifestations d'intérêt	1 ^{er} janvier 2027
Analyse des candidatures et auditions éventuelles	Du 1 ^{er} janvier 2027 au 1 ^{er} février 2027
Choix du ou des lauréat(s) par le Conseil Municipal	Février 2027
Signature de la promesse de vente	Mars 2027
Acte de vente définitif	Avril 2027

10. Modalités pratiques de dépôt des candidatures

Les dossiers de candidature devront être adressés, en langue française, avant la date limite indiquée ci-dessus :

- par voie postale à : Mairie de Lempaut — 2 route de Puylaurens — 81700 Lempaut ;
- et/ou par voie électronique à : mairie.lempaut@wanadoo.fr ;
- Renseignements complémentaires : Mairie de Lempaut — Tél. 05 63 75 51 22.

Toute question relative à la présente consultation devra être adressée par écrit à la commune, qui se réserve le droit d'apporter des précisions ou modifications au présent dossier avant la date limite de dépôt.

11. Annexes

- Annexe 1 : Plan de situation des parcelles nord et sud ;
- Annexe 2 : Extrait de l'OAP LEM01 « Le Village » (PLUi de la CCLRS) ;
- Annexe 3 : Extrait cadastral des parcelles (à joindre dès disponibilité) ;
- Annexe 4 : Règlement de la zone AU*/AUe du PLUi ;
- Annexe 5 : Délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2026 approuvant le lancement de l'AMI.



