

Appel à projets

Site ancienne école Dron _ Cession foncière Rue du Beau Séjour _ Quartier du Clinquet _ Tourcoing

La Ville de Tourcoing lance un appel à projets sur l'emprise de l'ancienne école Dron située rue du Beau Séjour sur la parcelle cadastrée AD 824 en vue de la réalisation d'une opération de logements compatibles avec l'environnement du site.

Le futur acquéreur du site devra définir un projet immobilier dans le respect des réglementations et du cahier des charges imposés par la Ville de Tourcoing définissant les principales caractéristiques du programme de construction détaillé.

1. Contexte

1.1. Présentation de la Ville de Tourcoing

Quatrième ville de la région Nord-Pas-de-Calais-Picardie avec 92 000 habitants, Tourcoing est située au sein de la Métropole Européenne de Lille, un ensemble urbain dense desservi par de nombreux axes de transports, où elle s'affirme comme ville transfrontalière, ouverte sur l'Europe du Nord.

Riche de son histoire et de son patrimoine industriel textile, Tourcoing est une ville d'élan et de grands projets qui cultive avec force et conviction un environnement permettant au plus grand nombre de s'épanouir, de vivre et d'entreprendre.

Tourcoing est une ville en mouvement, portée chaque jour par une vie sociale et économique mixte, généreuse et engagée : une ville d'une grande richesse associative, culturelle et sportive. Au cœur d'une métropole dynamique, la Ville a l'ambition d'être encore plus prospère, toujours plus humaine, agréable pour tous, offrant des services et un cadre de vie de qualité.

La métamorphose de Tourcoing se poursuit dans son centre-ville, avec l'ambitieux projet d'aménagement du Quadrilatère des Piscines, comme dans ses quartiers. La Ville toute entière se réinvente, grâce à une mutation urbaine de très grande ampleur. Aux quatre coins de son territoire, voient le jour des projets de réhabilitation et des programmes neufs aux formes architecturales et urbaines généreuses et humaines, à la fois respectueuses du patrimoine et de l'histoire des lieux et ouvertes à l'innovation et à l'audace, constitutives du patrimoine de demain.

1.2. Présentation du quartier Clinquet-Bois d'Achelles

Le quartier «Clinquet-Bois d'Achelles » est situé à l'ouest de la Ville, sur la périphérie extérieure du boulevard de ceinture dit Boulevard Industriel, à proximité de grands axes routiers. Il possède un tissu urbain peu dense, composé principalement d'habitat individuel et de quelques plots de logements collectifs, qui lui confère une image de commune suburbaine et une ambiance « village ».

La circulation du quartier, essentiellement résidentielle, s'organise autour de la rue Voltaire et de la rue du Beau Séjour, qui mène à la Zone d'Activités de Ravennes - Les Francs. Le secteur se caractérise par la présence de nombreux arbres majeurs repérés au PLU (par un EBC, espace boisé classé) qui constituent une zone « tampon » entre le quartier et sa

périphérie. Il est traversé, depuis la chaussée Watt, par une ancienne voie ferrée désaffectée bordée et largement arborée, sur laquelle une étude de reconversion est en cours.

A proximité du site de l'ancienne école Gustave Dron, se trouvent deux autres sites en cours de mutation : celui de l'ancien collège de l'Europe, rue de Linselles (en attente de programmation) et celui de l'ancien foyer d'accueil du Gite, rue Jean Macé (avec un projet de logements individuels et intermédiaires).

1.3. Présentation du terrain soumis à l'appel à projet

Prenant place au cœur du quartier «Clinquet-Bois d'Achelles », le terrain objet de l'étude Le terrain est aujourd'hui construit : il comporte les bâtiments de l'ancienne école Dron ainsi qu'une salle de sports. Marqué par la présence de plusieurs arbres majeurs, le site est longé par le sentier du Beau Séjour qui se termine en impasse, il voisine des jardins familiaux et ce situe à proximité de l'autoroute. Cette configuration lui confère :

- Une intimité et un certain isolement du fait de son retrait par rapport à la rue ;
- Une morphologie bâtie différente du quartier ;
- Un potentiel constructible ;
- Un potentiel de plantations.

Propriété de la Ville de Tourcoing, le site est cadastré sous les références AD 824 pour une superficie totale d'environ 15 458 m².

Cependant, dans le cadre de l'appel à projet, il faut déduire une surface d'environ 3000 m² correspondant à la salle de sports et une partie du terrain autour, qui seront détachés du reste du programme pour rester propriété Ville de Tourcoing (mais à considérer comme potentiellement mutable à terme).

Le site se trouve en zone UCa au PLU, zone urbaine mixte de faible densité où la réglementation privilégie de l'habitat individuel et les espaces libres. Le site ne présente pas de pollution avérée (cf Basias).

Le terrain présente les problématiques suivantes :

- Technique : prise en compte des réseaux d'assainissement et du poste EDF existants
- Urbaine : comment assurer une cohérence et une continuité avec le tissu urbain aéré et les gabarits (maisons individuels et petits collectifs) existants ?
- Paysagère : Préservation de la végétation existante et renaturation du site
- Prise en compte de la mutabilité à long terme de la salle de sport.

2. Cahier des charges et prescriptions particulières

2.1. Programme envisagé

Dans un souci d'intégration dans le paysage urbain existant il sera privilégié de l'habitat individuel groupé, type maisons de ville, et de l'habitat intermédiaire/petit collectif, en entrée de site, afin de se conformer aux objectifs de densité et de peuplement tout en respectant les volumétries/gabarits repérés sur le secteur.

Objectifs :

- Accueillir des familles participant au rajeunissement du quartier.

- Assurer une offre en petites typologies destinée aux ménages âgés potentiellement en sous occupation dans leurs logements.
- Renforcer la part de l'offre locative privée et/ou intermédiaire.

Traduction opérationnelle :

- Une offre en logements individuels, en grandes typologies : une programmation majoritaire en accession à prix maîtrisé et/ou PSLA (location Accession),
- Une offre en collectif de petites typologies en locatif intermédiaire vouée au renforcement de l'offre locative privée et à l'accueil de jeunes actifs et de ménages âgés.

2.2. Attentes de la Ville

Composition de l'équipe

La Ville de Tourcoing souhaite confier ce programme à un opérateur rassemblant les compétences en conception, en aménagement, construction et commercialisation. Tout porteur de projet devra s'associer les compétences d'un architecte. Le partenariat pour la réalisation des logements en Location-Accession devra être précisé.

Préconisations architecturales, urbaines et paysagères

Les candidats devront proposer :

- un programme de logements compatible avec l'environnement du site et conforme au règlement du PLU en vigueur ;
- une opération à l'architecture contemporaine et de qualité ;
- Une opération devant satisfaire un niveau de performance thermique plus ambitieux que la réglementation en vigueur.
- Un impact physique et visuel limité du stationnement au sein de la parcelle et sur l'espace public ;
- Une intégration paysagère prenant en compte l'environnement, les accès et la végétation existante.

3. Conditions financières

En 2011, le site (salle de sport comprise) était estimé à 1M250 euros par le service des Domaines.

Le terrain est cédé en l'état, les démolitions seront à la charge de l'aménageur.

4. Modalités de réponse à l'appel à projets

Les offres des candidats devront comprendre les éléments suivants :

- une offre financière pour la cession du terrain.
- Une note présentant la composition de l'équipe, les qualifications professionnelles des membres du groupement et ses références pour des réalisations similaires ;
- Garanties financières du candidat : chiffre d'affaires global, références comptables ou tout autre élément permettant d'apporter des garanties à la commune quant à la solidité financière du candidat ;
- Une étude de faisabilité technique indiquant :
 - une présentation détaillée de la programmation

- une présentation du projet comprenant :
 - * approche urbaine du site
 - * présentation des logements (exemples + illustration en perspective)
 - * Plan masse de composition détaillé
 - * Note explicative du projet et parti pris d'aménagement
 - * Traitement des voiries et des espaces verts
- prix prévisionnels de commercialisation des logements
- qualité architecturale des produits logements

- Une étude de faisabilité financière ;

- un calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération (études préalables, dépôt des autorisations d'urbanisme, durée du chantier, pilotage...)

La liste des éléments constitutifs du dossier énoncé ci-dessus n'est pas exhaustive, chaque candidat sera libre de joindre tout autre élément qu'il jugera nécessaire.

2. Critères de sélection

1- Prix, conditions d'acquisition (suspensive ou non) et calendrier proposé : capacité de l'opérateur ou du groupement à assurer la totalité de l'opération de la conception à la livraison.

2- Respect du cahier des charges / programmation et compatibilité des prix de sortie au marché Tourquennois.

3- Approche architecturale et urbaine (logique de développement durable, qualité et pertinence de la réponse architecturale des propositions au niveau de la qualité de vie, du confort et recherche sur les logements...).

4- Calendrier de réalisation.

3. Analyse des offres

Les propositions des candidats seront évaluées en priorité selon ces critères par une commission composée d'élus et de techniciens :

Il est précisé que la Ville de Tourcoing se réserve la possibilité, à tout moment, de ne pas donner suite aux propositions des candidats.

Aucune prime – indemnités ne sera versée aux candidats

4. Documents à prendre en compte

- PLU en vigueur (zone UCa) ;
- ZPPAUP de la Ville de Tourcoing ;
- Cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et programmatiques du site « ancienne école Dron » ;
- Annexes techniques (assainissement...)

5. Délais et remise des offres

Hôtel de Ville de Tourcoing
Direction de l'Aménagement, de l'Habitat et du Développement Economique
2^{ème} étage
10 Place Victor Hassebroucq,
59200 TOURCOING
5 mai 2017 – 12h.