

Commune de Chambray-lès-Tours (Indre-et-Loire)



« Opération Porte des Arts »

Consultation pour la réalisation d'un nouveau quartier bas carbone sur le secteur de la Porte des Arts

Appel à Manifestation d'Intérêt

Cahier des charges



Table des matières

1. Préambule	3
2. Contexte	4
2.1. Localisation du site	4
2.2. Contexte réglementaire.....	5
3. Objet de l'appel à candidature	7
3.1. Mode de consultation.....	7
3.2. Eléments relatifs au foncier	8
3.2.1. Maîtrise du foncier.....	8
3.2.2. Le coût minimal du foncier	9
3.2.3. Etat des sols- étude topographique.....	10
4. Organisation de l'appel à candidature.....	11
4.1. Candidats	11
4.2. Déroulement de la consultation	11
4.3. Calendrier prévisionnel.....	12
4.4. Issue de l'appel à manifestation d'intérêt	12
4.5. Conditions de participation des candidats.....	12
4.6. Renseignements complémentaires	13
5. Dossiers de candidature	13
5.1. Composition du dossier de candidature pour le premier tour de la consultation	13
5.1.1. Données relatives aux candidats.....	13
5.1.2. Note de présentation du projet.....	14
5.1.3. Documents graphiques.....	14
5.2. Analyse des candidatures	15
5.2.1. Critères de sélection	15
5.2.2. Composition du jury.....	15
5.2.3. Modalités de désignation du candidat retenu	15
5.3. Remise des candidatures	16
Annexe :	16

1. PREAMBULE

Marquant l'entrée de la Métropole tourangelle, la ville de Chambray-lès-Tours est une commune dynamique et attractive comptant plus de 12 000 habitants.

La commune connaît depuis ces 20 dernières années une évolution structurelle et démographique importante. Ce développement s'inscrit dans une démarche d'urbanisation maîtrisée prenant en compte les problématiques environnementales.

Soucieuse des enjeux écologiques, Chambray-lès-Tours a inscrit son action dans une démarche de transition écologique. La ville anime des projets tels que la réalisation de l'Eco-quartier de la Guignardière, la création de la Ferme Maraîchère Bio Municipale et se prépare à accueillir la future deuxième ligne de Tramway à horizon 2028.

Le site du projet offre une localisation stratégique à proximité d'axes de communication majeurs, du CHU Trousseau, du Campus universitaire Grandmont et de la zone commerciale de la Vrillonnerie faisant de ce secteur un atout majeur dans le rayonnement de la ville.

Les sites « Renault », « Portes des Arts » et « IVECO » constituent des emplacements clés pour l'attractivité de Chambray-lès-Tours pouvant allier développement urbain et transition écologique.

Dans la continuité de sa démarche écologique et de renouvellement urbain, la commune souhaite réaliser un nouveau quartier aux ambitions environnementales élevées. Le projet aura vocation à créer un quartier exemplaire entrant dans la stratégie bas-carbone conforme aux orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan local d'urbanisme métropolitain en cours d'élaboration.

Pour ce faire, la commune lance un appel à manifestation d'intérêt auprès des opérateurs pour le projet du secteur de la Porte des Arts.

2. CONTEXTE

2.1. LOCALISATION DU SITE

Les 3 sites d'une surface totale de 5,7 ha, sont implantés à une porte d'entrée stratégique de la Commune de Chambray-lès-Tours, à proximité directe de Tours et Joué-lès-Tours. On retrouve autour du site du projet le CHU Trousseau, le campus universitaire de Grandmont, l'accès à différentes lignes de bus et le parking relais de la « Sagerie ».

Le projet est bordé par des axes structurants : l'autoroute A10 et deux axes majeurs, l'Avenue de la République (E60) et l'Avenue du Grand Sud (D910).

Le site de l'ancienne concession Renault d'une surface de 1,4 ha, se trouve enclavé par les axes de circulation routière notamment par l'Avenue du Grand Sud, l'Avenue de la République et l'autoroute A 10. Au Nord, le site fait face au parc urbain de Grandmont qui s'étend sur une surface de 32 ha.

Le site « Porte des Arts » d'une surface de 2,9 ha, se situe au croisement des axes routiers et offre une perspective directe sur l'entrée de la ville de Chambray-lès-Tours.

Le site « IVECO » d'une surface de 1,4 ha, plus en retrait, permet un accès direct sur l'Avenue du Grand Sud et le pôle culturel municipal comprenant la Médiathèque et l'École de musique.

Les différents sites offrent à ce jour peu d'espaces verts en raison d'une artificialisation importante.



2.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Les différents sites identifiés font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté par le Conseil Municipal le 18 septembre 2013.

L'OAP 1 « Conforter la Trame Verte et Bleue communale » intègre les sites du projet dans le périmètre visant à faire de la TVB un élément fort de composition du projet de renouvellement urbain.

L'OAP 6 « La Porte des Arts » fixe les orientations à prendre dans le cadre de l'aménagement de cet espace. Elle met l'accent sur le développement des liaisons douces, de la renaturation du secteur, la promotion de l'offre en logements et de l'activité économique.



Extrait PLU, OAP 6 « Portes des Arts »

Les sites sont en secteur **UDa** qui comprend les espaces urbains mixtes bordant l'Avenue de la République et qui autorise des densités plus importantes pour les bâtiments.



3. OBJET DE L'APPEL A CANDIDATURE

Compte tenu de l'importance stratégique du projet et de l'identification de la problématique globale, l'appel à manifestation d'intérêt vise à faire émerger des propositions innovantes pour le renouvellement urbain du site. L'axe central des propositions devra porter sur la végétalisation du site et sa bonne intégration dans le contexte urbain existant.

Le projet objet de la consultation porte sur les enjeux suivants :

- La renaturation et la qualité paysagère du site en accord avec les enjeux écologiques. Notamment sur la question des usages à travers la promotion des mobilités douces et la continuité de la Trame Verte avec la création de deux passerelles (ou d'une seule si elles sont regroupées) prévues dans le projet Autoroute bas carbone.
- La valorisation de l'emplacement stratégique du site et de l'identité paysagère de l'entrée de ville.
- Le développement d'activités de loisirs, sportives, tertiaires, de commerces de proximité (y compris alimentaires), d'hôtellerie et de restauration favorisant le rayonnement du secteur.
- Le renforcement de l'offre en logements (250 logements maximum) en profitant de la proximité avec la Faculté des Sciences et Techniques de Tours pour y intégrer une résidence étudiante. Ce projet sera dispensé d'une offre en logements sociaux au regard de celle déjà existante sur le site et plus largement sur le territoire communal et du respect par la commune des dispositions de la loi SRU.

La programmation est détaillée en annexe du présent cahier des charges.

3.1. MODE DE CONSULTATION

L'appel à candidature est organisé par la commune de Chambray-lès-Tours,

Mairie de Chambray-lès-Tours

Service Urbanisme

7 rue de la Mairie

37 170 Chambray-lès-Tours

Avec la mention :

« Opération Porte des Arts :

Consultation pour la réalisation d'un nouveau quartier bas carbone sur le secteur de la Porte des Arts »

Le présent appel à candidature n'entre pas dans le champ du Code de la Commande publique.

3.2. ELEMENTS RELATIFS AU FONCIER

3.2.1. Maîtrise du foncier

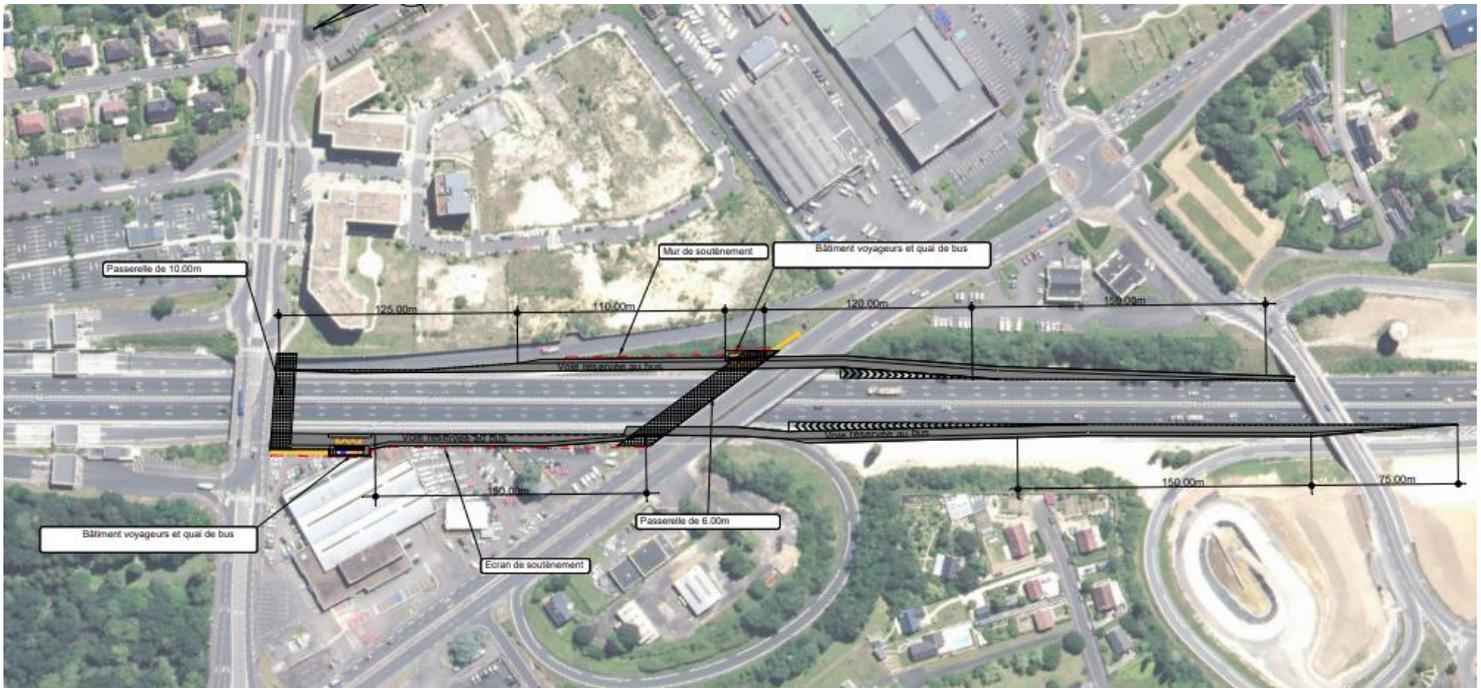
Les sites concernés par le projet, figurés ci-dessous, représentent une emprise d'environ 5,7 ha constituée de 3 unités foncières, dont 2 bâties.

Un secteur central de 2,9 h non bâti est maîtrisé par l'Etablissement Public Foncier Local du Val de Loire, dans le cadre d'une convention de portage signée avec la commune de Chambray-lès-Tours.

Les voiries à réaliser par l'opérateur seront rétrocédées au domaine public, ainsi la Métropole devra en assurer la gestion.



Le projet de deux passerelles (ou de deux regroupées en une seule) est mené par Cofiroute dans le cadre de la convention Autoroute Bas Carbone de 2021. Ce projet comporte la réalisation de deux passerelles voire une selon le projet.



Extrait de la vue plan Cofiroute

3.2.2. Le coût minimal du foncier

La valeur vénale du site IVECO a été estimée par les domaines à 1 558 000 € HT. L'estimation du site IVECO reste à confirmer, le vendeur n'ayant pas donné son accord sur ce prix d'acquisition. Le juge de l'expropriation a été saisi à cet effet.

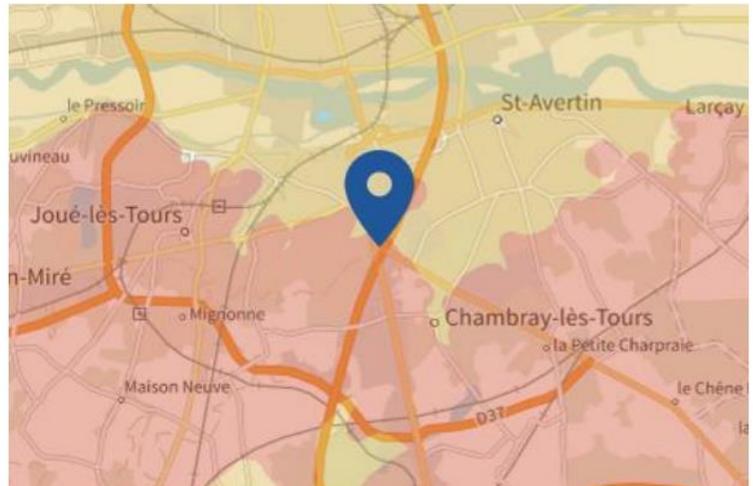
Les acquisitions réalisées par l'EPFL du Val de Loire pour le site de la Porte des Arts s'élèvent à 4 500 000€ HT. A ce titre, la commune de Chambray-lès-Tours verse la somme de 15 000 € HT en guise de frais de portage à l'EPFL. Ces frais sont à régler annuellement par la commune, pour une durée de 5 ans au regard de la convention de portage.

3.2.3. Etat des sols- étude topographique

Aucune étude géotechnique, relevé topographique ou diagnostic pollution n'ont été réalisés par l'EPFL du Val-de-Loire ou par la Commune.

Le projet est concerné par des risques naturels et technologiques identifiés à titre informatif par le site Géo Risques :

- Sur les risques naturels :
 - Le secteur du projet est indiqué comme étant à risque important de retrait de gonflement des argiles

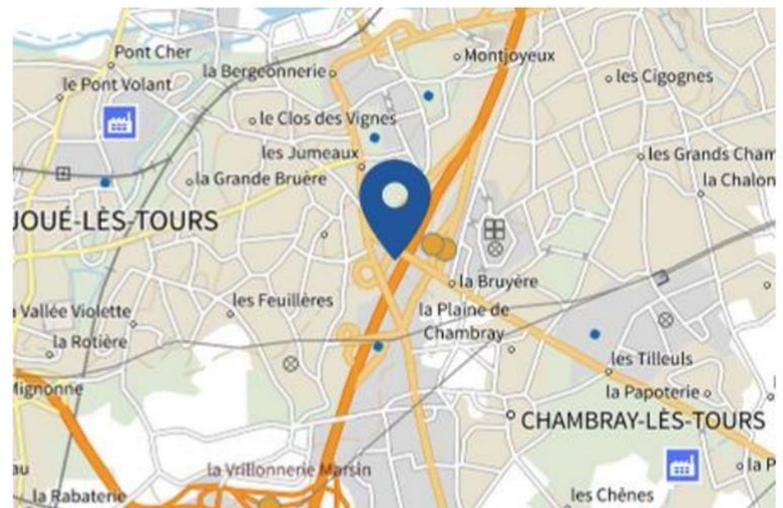


Légende :



Sources : Géo Risques

- Sur les risques technologiques :
 - Le secteur du projet est indiqué comme étant concerné par un risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) avec la présence de deux usines non Seveso à proximité.



Légende :



Sources : Géo Risques

- Le secteur du projet est indiqué comme étant concerné par un risque de pollution des sols.

(La carte ci-jointe représente le risque pour l’emprise du site « Renault », mais reste valable pour les 3 sites du projet.)



Sources : Géo Risques

4. ORGANISATION DE L'APPEL A CANDIDATURE

4.1. CANDIDATS

Le présent appel à candidature est ouvert à tous les opérateurs ou groupement intéressés.

4.2. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation est organisée en 2 tours. Après le dépôt officiel et l'étude des dossiers, les candidats sélectionnés pourront accéder au premier tour de la consultation. Les candidats retenus feront l'objet d'une audition devant un jury qui permettra de présenter et expliciter les propositions.

Seuls les candidats ayant présenté un dossier complet, le cas échéant après qu'une régularisation ait été mise en œuvre à la demande de la commune, seront retenus lors de cette audition

Les 3 candidats retenus à l'issue des premières auditions seront admis à participer au second tour de la consultation. Pour ce faire, ils recevront une note de cadrage pour la formalisation du rendu attendu. Les candidats présenteront leur rendu à l'occasion d'une nouvelle audition devant le jury.

Enfin, après étude des propositions, un candidat sera retenu pour le projet.

4.3. CALENDRIER PREVISIONNEL

- Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 13 juin 2024
- Remise des candidatures au plus tard : 16 septembre 2024 à 12h00
- Audition des candidats retenus au premier tour de la consultation : 16 et 18 octobre 2024
- Sélection des candidats et envoi de la note de cadrage du deuxième tour : 29 octobre 2024
- Audition des 3 candidats retenus au deuxième tour : 12 décembre 2024
- Sélection du candidat retenu : janvier 2025

4.4. ISSUE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

A l'issue de la procédure d'appel à manifestation d'intérêt, la commune s'engagera à céder les terrains ou à réaliser, le cas échéant, les actes et formalités permettant la cession des terrains dont elle dispose, directement ou indirectement par le biais de l'Etablissement Public Foncier Local du Val de Loire ou d'une autre personne morale.

Il n'est pas prévu d'expropriation et le candidat retenu ne pourra exiger l'acquisition d'un terrain par la commune.

Les conditions et modalités de la cession, y compris les obligations de l'opérateur retenu en vue de la maîtrise foncière complète et de la réalisation de l'opération, seront déterminées en fonction des documents et des discussions avec le candidat retenu pendant l'appel à manifestation d'intérêt.

Toutefois, la commune pourra déclarer la procédure sans suite pour un motif d'intérêt général ou le cas échéant purement économique et financier, jusqu'à la signature de l'engagement précité à l'issue de l'appel à manifestation d'intérêt. La décision de la commune de mettre fin à la procédure, quel que soit le motif ne donne lieu à aucune indemnité au profit des candidats.

La décision de mettre fin à la procédure est discrétionnaire et n'a pas à comporter de motivation.

4.5. CONDITIONS DE PARTICIPATION DES CANDIDATS

La commune de Chambray-les-Tours ne versera pas d'indemnité ou de prime aux candidats. Chaque candidat supportera la charge liée à la rémunération des prestataires techniques qu'il sollicitera.

Les dossiers de candidature devront, pour être étudiés, comprendre les diverses pièces demandées dans le présent cahier des charges.

4.6. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Les candidats souhaitant obtenir des renseignements complémentaires, d'ordre technique ou administratif, pourront se rendre sur la plateforme à l'adresse URL suivante : <http://webmarche.solaere.recia.fr>.

5. DOSSIERS DE CANDIDATURE

5.1. COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE POUR LE PREMIER TOUR DE LA CONSULTATION

Pour être considéré comme complet, le dossier de candidature devra rassembler les documents et informations ci-après énumérés.

En l'absence d'une des pièces mentionnées ci-après, ou si l'une de ces pièces est insuffisamment renseignée ou détaillée, le dossier de candidature incomplet pourra être écarté et la candidature rejetée.

Si la commune constate l'absence d'une des pièces mentionnées ci-après, ou si l'une de ces pièces est insuffisamment renseignée ou détaillée, elle peut demander à tous les candidats concernés de compléter leur dossier de candidature dans un délai approprié et identique pour tous.

5.1.1. Données relatives aux candidats

Chaque dossier de candidature devra comprendre les éléments suivants :

1. Un dossier présentant les compétences du candidat :

- Une note comprenant :
 - Une présentation détaillée du candidat sur sa forme juridique, ses coordonnées, son siège social, son adresse postale et son représentant légal ;
 - La description de l'équipe candidate. En cas de groupement, le descriptif pourra être commun ;
- Une présentation des références du candidat et la production des certificats de qualifications professionnelles attestant de la capacité du candidat à réaliser le projet ;
- Un plan de ressources humaines et matérielles indiquant les moyens humains, matériels et l'équipement technique dont le candidat dispose pour la réalisation de l'opération ;
- Une note d'intention (4 pages) sur les motivations et atouts du candidat au regard de la stratégie développée par la collectivité et ses intentions architecturales, paysagères et environnementales.

2. Un dossier présentant les capacités financières du candidat :

- Une attestation d'assurance responsabilité civile et décennale avec le montant des dommages couverts ;
- Les trois derniers bilans et les trois derniers comptes de résultat de l'entreprise disponibles ;
- Une copie du ou des jugements si le candidat est en redressement judiciaire ;

- Une déclaration attestant que le candidat a satisfait aux obligations sociales et fiscales (pour les 3 dernières années).

5.1.2. Note de présentation du projet

La note de présentation doit respecter les exigences en matière de programmation du présent cahier des charges ainsi que l'ensemble des règles juridiques applicables notamment en matière de droit de l'urbanisme et de droit de l'environnement. La note de présentation doit comporter les éléments décrits ci-après.

Programmation et composition urbaine

- Une note de présentation du projet opérationnel portant sur :
 - La composition du programme par fonction (logements, bureaux, activités, commerces) ;
 - Un descriptif de la stratégie mise en œuvre en matière de qualité paysagère et de renaturation du projet ;
 - La mise en valeur du site du projet au regard de sa position stratégique ;
 - Un schéma des voiries, des cheminements doux et des accès de la passerelle faisant le lien entre le site Renault et la Porte des Arts. Ce schéma sera complété par l'identification des points d'accès au site et les modalités d'irrigation du secteur (maillage du secteur et gestion des entrées-sorties) ;
 - Une présentation des choix retenus en vue de la réalisation des stationnements rendus nécessaires par l'opération.

Il est précisé que le projet doit porter sur l'ensemble du périmètre décrit au paragraphe 2 du présent cahier des charges et comprenant les sites de l'ancienne concession Renault, « Porte des Arts » et « IVECO ».

Montage opérationnel

- Une présentation et un calendrier des autorisations d'urbanisme envisagées pour la réalisation du projet ;
- Le montage opérationnel présenté sous forme de phases successives assorties d'un calendrier intégrant notamment la maîtrise foncière, l'obtention des autorisations administratives, la réalisation des travaux et la commercialisation et en présentant la répartition des maîtrises d'ouvrage le cas échéant.

Aspects financiers

- Une proposition chiffrée pour l'acquisition du foncier.

5.1.3. Documents graphiques

Un ou plusieurs croquis présentant le schéma global d'organisation du secteur, les implantations, le maillage viaire et cheminements doux. L'échelle choisie devra permettre d'apprécier l'intégration du projet dans l'environnement urbain existant.

Si nécessaire, les documents graphiques de grande ampleur pourront être remis sous format papier à l'adresse suivante :

Mairie de Chambray-lès-Tours

Service Urbanisme

7 rue de la Mairie

37 170 Chambray-lès-Tours

Avec la mention :

« Opération Porte des Arts :

Consultation pour la réalisation d'un nouveau quartier bas carbone sur le secteur de la Porte des Arts »

5.2. ANALYSE DES CANDIDATURES

La comparaison entre les candidats est effectuée au regard des critères énoncés ci-après.

5.2.1. Critères de sélection

- La prise en compte des enjeux de transition écologique et de renaturation du site ;
- La qualité du projet figurant dans la note de présentation ;
- Les compétences et capacités financières des candidats :
 - Les candidats qui ne disposent manifestement pas des compétences et capacités suffisantes appréciées au regard des dossiers demandés au titre des données relatives aux candidats seront écartées ;
- La pertinence du montage opérationnel.

5.2.2. Composition du jury

Un jury assistera aux audits et sera composé d'élus du Conseil Municipal et de représentants des services municipaux ainsi que d'experts accompagnant la ville sur ce projet. Ce jury analysera les dossiers de candidatures menant à la sélection des 3 candidats retenus pour le second tour.

5.2.3. Modalités de désignation du candidat retenu

A l'issue de la remise des dossiers du second tour et de l'audition par le jury des 3 candidats, la commune sélectionnera le candidat retenu, sur la base des critères ci-dessus et du contenu de la note de cadrage du second tour. La commune se réserve préalablement la possibilité de négocier au second tour avec les trois opérateurs, le contenu de la proposition remise à la collectivité.

5.3. REMISE DES CANDIDATURES

Les dossiers de candidature devront être reçus par la commune de Chambray-les-Tours au plus tard le 16 septembre 2024 – 12 h 00 (midi) à l'adresse URL suivante : <http://webmarche.solaere.recia.fr>.

Les dossiers remis en format papier, non dématérialisés (hors documents graphiques de grande ampleur), seront considérés comme irrecevables et ne sont pas retenus au titre du premier tour.

Annexe :

La programmation est axée sur :

- La renaturation profonde du site ;
- La réalisation de 250 logements sans logements locatifs sociaux pouvant comprendre une résidence étudiante ;
- L'implantation d'activités intégrant de l'hôtellerie, de la restauration, des commerces, des loisirs et des activités tertiaires.

Les intentions de programmation du secteur de la porte des Arts :

Défi Climat sécurité et nature	Défi Cohésion et santé	Défi sobriété et innovation
Permettre une désartificialisation partielle d'un site très minéral et pollué Créer un site exemplaire et matière de transition écologique Mettre la dimension paysagère au cœur de la composition urbaine du site Attention à porter à l'accessibilité du site, localisation des points d'accès et modalités d'irrigation des îlots	Proposer une programmation, pérenne, adaptée aux besoins locaux des différents types d'usages (lieux à vocation intergénérationnelle notamment) Proposer des activités de loisirs intégrant une dimension sportive	Présenter une programmation pérenne, qui prenne la mesure des besoins et capacités financières des ménages Proposer une réponse diversifiée, par des typologies et des formes urbaines variées permettant d'inscrire les ménages dans le temps long, et de couvrir plusieurs étapes du parcours résidentiel Développer une gestion intégrée du site, pour maintenir sa cohérence dans le temps (question des espaces extérieurs à maintenir)

S'assurer du confort et de la lisibilité des cheminements, ainsi que de la sécurité des accès et franchissements		Proposer des solutions innovantes intégrant la réversibilité et/ou évolutivité du bâti
--	--	--

Créer un pôle résidentiel de quartier	Créer un lieu emblématique, multi-activités, et pleinement intégré	Assurer un haut niveau de qualité paysagère sur l'ensemble du site
<p>Un programme de 250 logements maximum sans logements locatifs sociaux pouvant intégrer une résidence étudiante</p> <p>Un secteur résidentiel à localiser en cœur d'îlot, à distance des axes de grand trafic</p> <p>Structurer un maillage autour d'une promenade et cheminements doux permettant des cônes de vues, et reliés jusqu'au parc de Grandmont par une nouvelle passerelle</p> <p>Relier le projet avec le pôle culturel municipal comprenant la Médiathèque et l'Ecole de musique et le centre de la commune</p> <p>Proposer des typologies en adéquation avec la demande dans un contexte de forts changements conjoncturels</p>	<p>Ce secteur stratégique contribuera à l'attractivité du territoire, en combinant deux aspects :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lieu de vie pour les habitants - lieu de destination à rayonnement métropolitain <p>Le site sera consacré au développement d'une programmation mixte orientée sur les loisirs, sport, hôtellerie, restauration, commerces et les activités tertiaires. La programmation devra se différencier de ce qui existe actuellement à l'échelle du bassin de vie</p> <p>Identifier une ou plusieurs locomotives ou concepts innovants pour rendre le pôle attractif. En matière de forme urbaine, développer un signal / totem du site qui constituera un marqueur identifiable</p> <p>Mettre l'accent sur le désenclavement du site, imaginer des espaces propices à la rencontre des usagers, décroiser les fonctions</p>	<p>Un travail sur la renaturation : végétalisation importante du projet et promenade structurant l'aménagement du site</p> <p>Attention à porter à l'isolation phonique et visuelle des axes de circulation en contrebas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Traitement par végétalisation et/ou dispositifs anti-bruit, par exemple - Optimisation de la localisation des fonctions urbaines pour préserver l'habitat des nuisances sonores <p>Un travail sur l'ambiance du site, pour créer un secteur attractif et apaisé, malgré la présence des axes de circulation</p> <p>Valoriser la desserte par la future ligne de tramway, et intégrer la création d'une passerelle permettant le franchissement en mode doux</p>