

Appel à projet Avenue de la République

Ville de Chambray-Lès-Tours
(Indre-et-Loire)

Cahier des charges



Table des matières

<u>1.</u>	<u>PREAMBULE</u>	<u>3</u>
<u>2.</u>	<u>PRESENTATION ET CONTEXTE DU PROJET</u>	<u>4</u>
2.1	LE CONTEXTE DE L'OPERATION	4
2.1.1	La localisation du site	4
2.1.2	Le contexte réglementaire	4
2.2	LA PROGRAMMATION	8
2.2.1	L'étude urbaine	8
2.2.2	Un programme de transition	8
2.3	LE FONCIER	9
<u>3.</u>	<u>OBJET DE L'APPEL A PROJET</u>	<u>10</u>
3.1.1	Les enjeux et les attendus du projet	10
<u>4.</u>	<u>DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJET</u>	<u>10</u>
<u>5.</u>	<u>CALENDRIER PREVISIONNEL</u>	<u>14</u>

1. Préambule

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 enjeux environnementaux.

Chambray-lès-Tours engage son action dans une démarche de transition écologique visant à concilier le développement urbain, le respect de l'environnement et la qualité de vie des habitants. La ville anime des projets tels que la réalisation de l'Eco-quartier de la Guignardièrre, la création de la Ferme Maraîchère Bio Municipale, la réalisation d'un quartier bas-carbone en renouvellement urbain sur le secteur de la Porte des Arts et se prépare à accueillir la future deuxième ligne de Tramway à horizon 2028.

Parallèlement, le lancement des études de requalification de l'Avenue du Grand Sud et du secteur de la zone d'activité de la Vrillonnerie témoigne de la volonté affirmée de la commune de promouvoir un développement urbain responsable.

Le projet fait partie d'une opération de renouvellement urbain localisée sur la Route de Bordeaux, l'Avenue de la République et le Centre-Bourg visant à revitaliser le territoire et offrir des espaces de qualité.

Le projet aura pour vocation d'accueillir à la fois de l'habitat collectif et individuel tout en privilégiant les espaces verts et prenant en compte le cadre de vie des habitants, en conformité avec les orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale et du Plan local d'urbanisme métropolitain en cours d'élaboration.

À cette fin, la commune lance un appel à projet auprès des opérateurs pour le secteur Ouest de l'Avenue de la République.

2. Présentation et contexte du projet

2.1 Le contexte de l'opération

2.1.1 La localisation du site

Le site est situé le long de l'Avenue de la République, au nord de la commune, axe majeur reliant cette dernière aux communes voisines à l'ouest, au cœur de la Métropole tourangelle.

Cette voie à deux fois deux voies génère un trafic important, constituant une coupure physique et fonctionnelle entre les quartiers au nord et au sud de l'avenue. Cependant, elle est amenée à évoluer pour devenir prochainement un espace mixte, plus apaisé, grâce à l'implantation de la ligne 2 du tramway et au développement d'aménagements dédiés aux mobilités douces.

La desserte en transports en commun est assurée par l'accès aux lignes de bus et au BHNS (Bus à Haut Niveau de Service), ainsi qu'au parking relais de la « Sagerie », et sera renforcée par l'arrivée prochaine du tramway.

À proximité immédiate du site se trouvent le CHRU Trousseau et le campus universitaire de Grandmont, des équipements qui contribuent au dynamisme et à l'attractivité du secteur.

2.1.2 Le contexte réglementaire

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle (SCoT) approuvé le 27 septembre 2013 détermine les grandes orientations de développement urbain à l'échelle du territoire.

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du SCoT de l'agglomération tourangelle fixe les grandes orientations pour un développement territorial équilibré et durable à l'horizon 2030.

Dans son orientation « Faire la ville autrement », le PADD a pour objectif d'accompagner la croissance démographique (+30 000 habitants à horizon 2030) en limitant l'étalement urbain. Pour cela, il fixe le renouvellement urbain comme priorité avec un objectif de 60% de nouveaux logements réalisés dans des secteurs déjà urbanisés.

Cette approche vise à s'assurer d'un développement cohérent, structuré autour des centralités existantes, comportant des densités maîtrisées et des formes urbaines variées adaptées aux enjeux environnementaux et patrimoniaux.

Le PADD engage le territoire dans une démarche de transition écologique et énergétique. Il promeut des engagements de performance énergétique notamment dans le choix des

matériaux pour les constructions neuves et de rénovation thermique des bâtiments. Il inclut également le renforcement de la présence de la nature en ville (végétalisation, gestion des eaux, qualité de l'air) et l'adaptation au changement climatique.

Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 24 juin 2024 pour la période 2024-2029 détermine les orientations et les actions en matière d'urbanisme et de politique de l'habitat sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Le PLH fixe un objectif de production de 8 500 logements en 6 ans pour répondre à la demande en logements et de favoriser les projets de renouvellement urbain.

Le programme repose sur 4 orientations structurantes :

1. Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie et à la transition écologique ;
2. Proposer des offres adaptées aux besoins des habitants dans leur diversité ;
3. Organiser les équilibres entre les communes et les quartiers pour répondre aux besoins des habitants dans la proximité ;
4. Mobiliser des moyens et un dispositif d'observation, de suivi et de gouvernance adaptés.

L'orientation 1 vise à améliorer la qualité de vie des habitants tout en répondant aux défis environnementaux et climatiques actuels. Elle s'inscrit dans la trajectoire définie par la loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

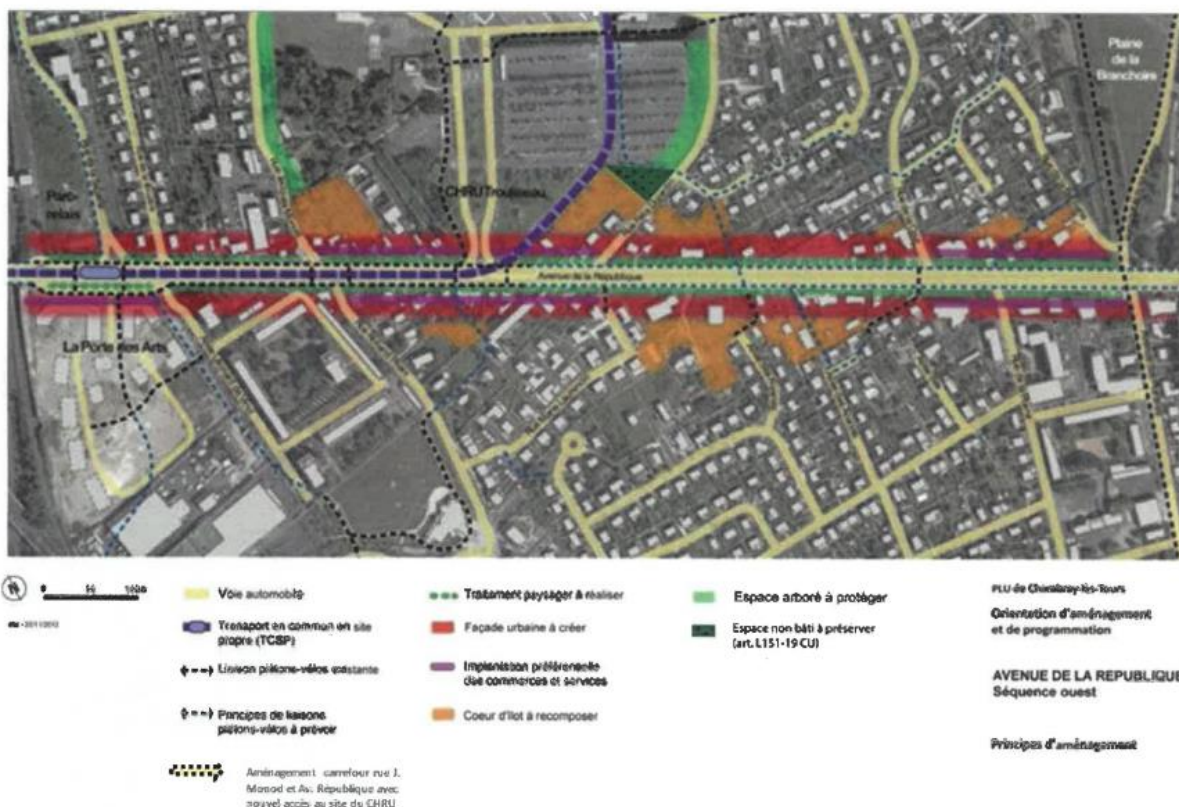
Elle est déclinée en plusieurs actions : la sobriété foncière, la valorisation du parc existant, la prise en compte des enjeux environnementaux et l'élévation des standards de qualité des opérations.

Afin d'intégrer la prise en compte des enjeux environnementaux, les projets doivent viser une haute qualité environnementale en s'appuyant sur un choix de matériaux durables, une exigence de performance énergétique, la valorisation des espaces extérieurs, ou encore le recours à une architecture bioclimatique.

Cette orientation se traduit également par la mobilisation du foncier en zone déjà urbanisée, la réhabilitation des passoires thermiques et la sensibilisation des habitants aux enjeux du ZAN.

Le Plan Local d'Urbanisme

Le site, objet du projet, est intégré dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée « OAP 4 Avenue de la République – Séquence Ouest », définie dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal adopté le 18 septembre 2013.



Extrait de l'OAP « OAP 4 Avenue de la République – Séquence Ouest »

Le Plan Local d'Urbanisme métropolitain est en cours d'élaboration pour une approbation en automne 2026. Il fixera les règles d'urbanisme à l'échelle des 22 communes de la Métropole et remplacera les PLU communaux. Ainsi, des évolutions réglementaires sont à prévoir sur le secteur.

La partie sud du site, située le long de l'Avenue de la République, est classée en zone UDa qui couvre les espaces urbains mixtes à densifier.



1:1 500

2.2 La programmation

2.2.1 L'étude urbaine

En septembre 2023, la collectivité a initié une étude urbaine portant sur le secteur de la Route de Bordeaux, l'Avenue de la République et le Centre-bourg (ci-jointe en annexe).

Cette étude traduit les réflexions de la collectivité en principes d'aménagement visant à repenser les espaces structurants du territoire. L'étude urbaine intègre la partie sud du présent projet dans son analyse.

Cette étude contient :

- Une étude capacitaire comprenant :
 - Des intentions d'implantations, d'alignements et de retraits des bâtiments au regard du PLU ;
 - Un plan des emprises ;
 - Un plan des hauteurs ;
 - Des aménagements pour les mobilités douces, les voies d'accès et le stationnement ;
 - Des propositions architecturales.
- Des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères.

En matière de programmation, l'étude urbaine préconise la réalisation de 20 logements en collectif avec balcons ou loggias. L'accès du site se fait par l'Avenue de la République. Le stationnement est constitué d'un parking aérien végétalisé à l'arrière des bâtiments et d'un parking souterrain. La proposition comprend l'aménagement d'un jardin privatif derrière les collectifs ainsi que la présence d'espaces verts et d'aménagement paysager. Ces espaces en arrière des bâtiments devront être perceptibles depuis l'Avenue de la République permettant de créer des percées visuelles paysagères de qualité depuis l'avenue.

Cette étude devra être prise en compte dans l'aménagement du futur projet.

L'étude urbaine n'intègre pas la partie nord du site de projet dans son périmètre d'étude. Donc, la Collectivité fixe librement la programme sur ces parcelles.

2.2.2 Un programme de transition

La commune souhaite diversifier son offre de logements dans sa typologie et son mode d'accession. Elle est également attachée à la cohérence et à l'intégration harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant.

Pour ce faire, il est envisagé d'implanter un programme de maisons individuelles au nord du site en extension du projet issu de l'étude urbaine.

Le programme devra prendre en compte l'environnement du site afin de réaliser un projet architectural, urbain et paysager de qualité.

2.3 Le foncier

Le périmètre du projet est composé de trois parcelles pour une surface totale de 5 127 m² ha :

- La parcelle AR0042, au 11 Avenue de la République, d'une superficie de 2 606 m², propriété de l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) du Val de Loire ;
- La parcelle AR0114, au 9 Bis Avenue de la République, d'une superficie de 1 699 m², propriété de la ville de Chambray-lès-Tours ;
- La parcelle AR0113, d'une superficie de 822 m², au 9 Avenue de la République, propriété privée.



Concernant la parcelle AR0042 acquise par l'EPFL en 2021 pour un montant de 669 700 €, une nouvelle demande d'estimation est en cours.

Concernant La parcelle AR0114, les Domaines ont été récemment sollicités pour rendre une estimation en vue du projet à venir, celle-ci est de 295 000 €.

En 2023, la parcelle AR0113 a été évaluée par l'avis des Domaines à 255 000 € dans l'hypothèse d'une vente à la commune.

En l'absence de cette vente, un nouvel avis des Domaines a été sollicité en avril 2025 pour les besoins du projet. Les propriétaires ont donné leur accord et ont réaffirmé leur volonté de céder leur bien.

L'ensemble du foncier est estimé pour un total de 1 219 700 € avec une marge d'appréciation de 10% par rapport aux avis des Domaines.

3. Objet de l'appel à projet

3.1.1 Les enjeux et les attendus du projet

Le projet s'inscrit dans une dynamique de requalification urbaine visant à renforcer l'attractivité du secteur et répondant à l'impératif de transition écologique.

Situé en bordure de l'Avenue de la République, le site bénéficie d'un emplacement stratégique et constitue une opportunité de renouvellement urbain.

Le projet porte sur les enjeux suivants :

- Requalifier l'Avenue de la République et valoriser le foncier en proposant un aménagement cohérent qui s'intègre dans le tissu urbain existant ;
- Affirmer l'ambition environnementale du projet en intégrant des solutions et des propositions d'aménagement durable ;
- Créer des espaces de vie de qualité pour les habitants et pour les usagers du quartier ;
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle à travers une offre de logements diversifiée, adaptée à différents profils de ménages et aux parcours résidentiels.

4. Déroulement de l'appel à projet

La consultation est organisée en 2 tours. Après le dépôt officiel et l'étude des dossiers par une commission interne, les candidats sélectionnés pourront accéder au second tour de la consultation.

Les trois candidats retenus à l'issue du premier tour seront admis à participer au second tour de la consultation et à remettre leur dossier d'offre. Celui-ci fera l'objet d'une audition devant les membres de la commission.

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.

Enfin, après étude des projets et délibération de la commission, un lauréat sera désigné.

PHASE 1 : CANDIDATURE

A – composition du dossier de candidature

1. Un dossier présentant les compétences du candidat :

Une note comprenant :

- La description de l'équipe candidate. En cas de groupement, le descriptif pourra être commun ;
- Une présentation détaillée du candidat sur sa forme juridique, ses coordonnées, son siège social, son adresse postale et son représentant légal ;
- Une présentation de références équivalentes au projet (sur les 10 dernières années) ;
- 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.

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).

En cas de groupement d'aménageurs, chaque membre du groupement devra remettre les pièces mentionnées ci-dessus.

3. Un dossier présentant les axes structurants du projet :

- Une note d'intention (4 pages maximum) sur les motivations du candidat et la traduction des ambitions de la collectivité, notamment au regard :
 - De la stratégie environnementale développée (bas carbone, architecture bioclimatique, énergie) ;
 - Des principes d'aménagements urbains et paysagers ;
 - De la programmation immobilière ;
- Une esquisse du projet ou une approche visuelle du projet ;
- Les premières pistes de travail, images de références architecturales ;
- Une approche financière.

B – Critères de choix des candidatures

À l'issue de la première phase, une commission interne retiendra librement pour la phase suivante, trois dossiers selon les critères suivants :

- 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 qualité du projet au titre de la note d'intention ;
- La pertinence des orientations programmatiques.

C – Remise des candidatures

Les dossiers de candidature devront être reçus par la commune de Chambray-les-Tours au plus tard le :

<u>25 septembre 2025 – 12 h 00 (midi)</u>

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.

PHASE 2 – OFFRE DES CANDIDATS

A – Composition du dossier d'offre des candidats

Les candidats retenus lors de la deuxième phase devront compléter leur offre avec les éléments suivants :

1. Une proposition architecturale, urbaine et paysagère comportant :
 - Un plan masse des constructions et de l'aménagement paysager ;
 - Au moins une vue d'insertion paysagère et des perspectives de l'ambiance du projet.
2. La stratégie mise en œuvre pour atteindre les ambitions de la commune en matière de qualité urbaine et paysagère :
 - Les principes retenus dans le cadre de la stratégie environnementale.
3. Une note sur la programmation :
 - Le détail de la programmation par fonction, en matière de typologie de logements et sur les modes d'accession.
4. Le montage opérationnel :
 - Une présentation et un calendrier des autorisations d'urbanisme envisagées pour la réalisation du projet au regard de l'élaboration du futur PLUm (septembre 2026) et la création d'une nouvelle OAP pour le secteur ;
 - 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, de la commercialisation et en présentant la répartition des maîtrises d'ouvrage le cas échéant.
5. Le montage financier du projet :
 - Une proposition chiffrée et les modalités d'acquisition du foncier ;
 - Le montage financier ainsi qu'un calendrier prévisionnel d'acquisition.

B – Critères de choix des offres

À la suite du dépôt des offres des candidats et des auditions du second tour de la consultation, les membres de la commission retiendront librement le lauréat du projet selon les critères suivants :

- La qualité de la proposition architecturale, urbaine et paysagère ;
- La prise en compte de la stratégie environnementale ;
- La qualité du projet en matière de programmation ;
- La pertinence du montage opérationnel.

C – Remise des offres

Les dossiers de candidature devront être reçus par la commune de Chambray-les-Tours au plus tard le :

<u>10 décembre 2025 – 12 h 00 (midi)</u>
--

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.

5. Calendrier prévisionnel

Phase 1 : Lancement de l'Appel à projet–
Juin 2025

Phase 1 : Dépôt des candidatures – 25
septembre 2025

Phase 1 : Choix des trois candidats
retenus par la commission interne :
Octobre 2025

Phase 1 : Notification des projets retenus
pour la phase 2 : fin octobre 2025

Phase 2 : Remise des offres des candidats
retenus décembre 2025 – 10 décembre
2025

Phase 2 : Audition des candidats retenus
pour la phase 2 devant les membres de la
commission : janvier 2026

Phase 2 : Choix des lauréats à la suite des
auditions fin janvier 2026

Annexe :

Étude urbaine : Séquence 2 : Avenue de la République

OAP « OAP 4 Avenue de la République – Séquence Ouest »