



Consultation d'opérateurs/concepteurs
Ilot Tabary à Vieux Condé

DANS LE CADRE DU PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DEGRADEES

Août 2017

PREAMBULE

Cette première opération de construction s'inscrit dans le cadre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés. Valenciennes Métropole et la Ville de Vieux Condé ont décidé de proposer une opération exemplaire en matière d'accès abordable sur le territoire de Vieux Condé.

PRESENTATION DU SITE

La Ville de Vieux Condé est propriétaire d'une parcelle située à proximité de la place de la République rue Tabary et à proximité de l'école maternelle du Centre rue Béluriez. Le terrain, objet de la présente consultation est composé de la parcelle AT 1040 d'une superficie totale d'environ 1 206 m².

Un cheminement piéton longe la parcelle du nord au sud permettant de relier la rue Emile Tabary à la rue Emile Zola et le canal du Jard. Un réseau d'assainissement EU/EP est présent sur cette venelle (pas d'autres réseaux).



Une ligne de transport en commun se situe sur la rue Béluriez à 300 mètres et 400 du terminus du tramway.

Le terrain n'a jamais accueilli d'activités industrielles ou artisanales potentiellement polluantes. Il n'est pas répertorié dans les bases de données en la matière : BASIAS (recensant au niveau national les anciens sites industriels et artisanaux), BASOL (recensant les sites ayant été l'objet d'une action de l'état).

Le terrain sera vendu en l'état sans condition suspensive liée à la nature ou la qualité des sols.

LA DÉMARCHE

Afin de répondre au besoin du marché en « logement abordable », Valenciennes Métropole et les communes inscrites dans le cadre du PNRQAD souhaitent développer et proposer sur l'ensemble des sites du PNRQAD des opérations de logement visant à recentrer la production sur la réduction des coûts. La définition du logement abordable a d'ailleurs fait l'objet d'une délibération de Valenciennes Métropole en date du 26 juin 2016 fixant ainsi le prix de vente maximum d'un logement à savoir 2 392 € HT/m² de surface utile.

L'enjeu pour Valenciennes Métropole est de contribuer durablement à la production d'une offre d'habitat abordable pour les ménages à revenus modestes et intermédiaires. Cette démarche concourt à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2021.

Il s'agira de faire progresser la réflexion et les modes de faire en centrant l'acte de concevoir, développer, mettre en œuvre et faire vivre un ensemble immobilier sur un objectif de maîtrise des coûts à la fois de la production mais également de la gestion du bien construit.

La performance économique du projet devra être exemplaire et le programme de logements gérable par les ménages à moindre frais sur la durée. (Maintien de l'exemplarité dans le temps).

L'objectif est de tenir des prix de production compatibles avec du logement abordable sans rogner sur les surfaces habitables la qualité d'usage ni la qualité esthétique du projet.

LE CAHIER DES CHARGES DE L'OPERATION

Ce programme d'habitat est à destination exclusive de propriétaires accédant (ou un programme en accession à la propriété). Il devra être en adéquation avec les modes de vie des ménages auxquels ils seront destinés. Ils devront être désirables, confortables et adaptés à une diversité des profils des futurs occupants. Le traitement paysager et le traitement des vis-à-vis devront être exemplaires.

Les prescriptions architecturales sont les suivantes :

- Surface habitable : de 85 à 90 m²
- 5 logements de type 4
- Garages sur au moins la moitié des logements – carport pour les 50% restants
- Traitement qualitatif des limites privatives (haie, végétal, matériaux nobles...)
- Système de chauffage assuré par un Poêle à bois
- Local poubelle + local vélo collectif
- Voirie de desserte à la charge de l'opérateur
- L'architecture (gabarit, forme) devra s'inscrire dans le tissu bâti environnant. Cependant, son traitement et sa matérialité pourront affirmer une ambition contemporaine. Brique souhaitée selon le contexte urbain.
- Pas de toiture en terrasse
- Traitement végétal des abords, plantation basse, espaces verts... sur le domaine public ou semi (cour urbaine...)

Compte tenu du marché immobilier local peu dynamique, le prix de vente ne devra pas dépasser **155 000 € HT** Il est demandé également de proposer à minima un logement à **139 900 € HT** (prix d'appel).

LE FONCIER

L'opérateur devra proposer la charge foncière admissible pour réaliser l'opération dans le respect du cahier des charges de l'opération.

LES AIDES FINANCIERES

- Prime région de 11 000 € par logement (estimé à 55 000 €)
- TVA 5.5% (sous réserve de l'éligibilité au dispositif de TVA réduite – sous conditions de ressources)
- L'opérateur devra proposer à la collectivité la charge foncière acceptable pour réaliser le programme ci-dessus.

LES PRESCRIPTIONS DU POS

Il s'agit d'une zone d'habitat dense qui regroupe la quasi-totalité des équipements. Le règlement entérine et prolonge les tendances du bâti actuel.

UA 6 - Implantation par Rapport aux Voies et Emprises Publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait supérieur ou égal à 5m.

UA 7 - Implantation par rapport aux Limites Séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, la construction en limite séparative est autorisée.
- A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, visée ci-dessus : Lorsqu'il s'agit de bâtiments jointifs sensiblement équivalents en hauteur et en épaisseur, ou dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

UA 8 - Implantation des Constructions par Rapport aux Autres sur une même Propriété

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de 45 degrés au-dessus du plan horizontal, (sauf pour la façade la moins ensoleillée, angle de 60° possible à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade).
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres. Toutefois, elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 mètres, tels que poulaillers, chenils, abris à outils, etc ...

UA 9 - Emprise auSol

Néant

UA 10 - Hauteur des Constructions

Hauteur relative : La hauteur d'un bâtiment ne peut excéder la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé. Une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Hauteur absolue : La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 13 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.

UA 11 - Aspect Extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UA 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de trois logements : une place de stationnement par logement sur la propriété.

UA 14 - Possibilité d'Occupation duSol

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 1.5.

UA 15 - Dépassement duCoefficient d'Occupation duSol

Lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher hors oeuvre supérieure à celle obtenue par l'application du COS, le dépassement de ce dernier est autorisé: pour les constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux voies [...]; pour permettre une meilleure intégration architecturale des bâtiments.

REGLEMENT DE LA CONSULTATION**L'objet de la consultation**

La démarche de Valenciennes Métropole prévoit de retenir une équipe d'opérateur/concepteur. L'objectif est de constituer une équipe projet puis de travailler étroitement avec Valenciennes Métropole et la Ville de Vieux Condé pendant toute la durée préalable à l'obtention de la validation du projet en vue du dépôt du permis de construire.

Pour répondre à la présente consultation, le candidat devra fournir les éléments suivants :

- Un bilan global d'opération
- La granulométrie de la programmation envisagée
- La grille des prix des 5 logements
- Un plan de masse de l'opération faisant figurer le traitement des stationnements et les accès aux logements
- Un descriptif technique de l'opération (voire une coupe ou des façades)



**Consultation d'opérateurs/constructeurs
îlot Tabary Vieux Condé**

- Le montant de la charge foncière acceptable pour réaliser l'opération

DELAIS

La date limite de de remise des offres est fixée au 22 septembre 2017 à 12H00, aux services techniques de la ville de Vieux-Condé, 1 rue André Michel.

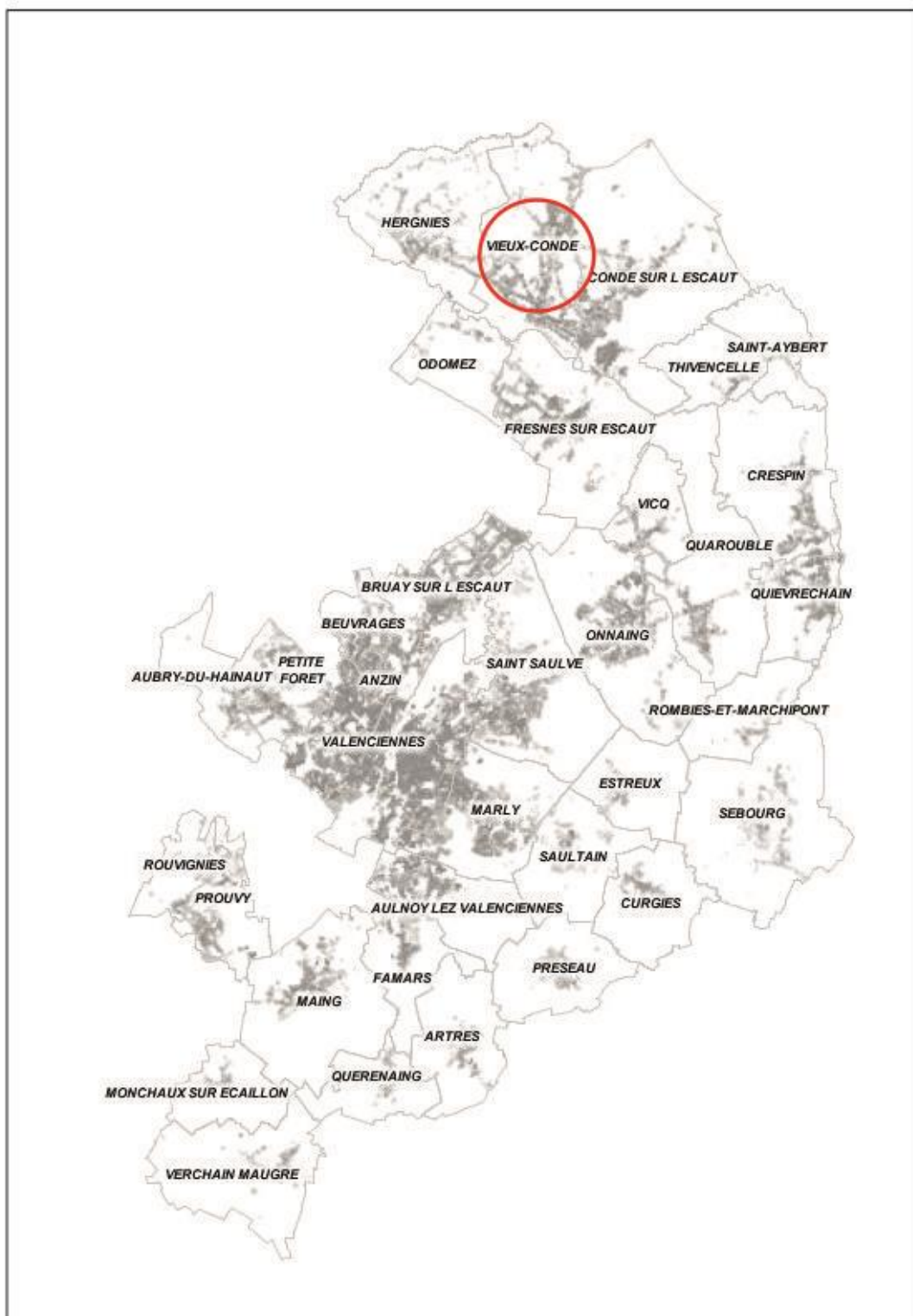


***Consultation d'opérateurs/constructeurs
îlot Tabary Vieux Condé***

DOCUMENTS FOURNIS

- Plan de géomètre en dwg
- Etude de capacité réalisée par l'architecte conseil de Valenciennes Métropole Ad Auc

PNRQAD – Vieux Condé – îlot Tabary



Situation de l'îlot Tabary

