

CAHIER DES CHARGES
ET
REGLEMENT DE CONSULTATION

- TERRAINS COMMUNAUX RUE DE HABSHEIM -

SOMMAIRE

1) Le contexte	page 3
2) Présentation du projet	pages 3 et 4
3) Définition des besoins	pages 5 et 6
4) Conditions de cession des terrains	page 6
5) Règlement de la consultation	pages 7 et 8
6) Déroulement de la consultation	page 8
7) Calendrier prévisionnel de la consultation	page 8
8) Informations pratiques	page 9
9) Plan de situation	page 10

1) LE CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en œuvre des lois SRU de 2000 et Grenelle II de 2010 qui encadrent la réflexion sur le document d'urbanisme actuellement en cours de révision en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme, la Ville de RIEDISHEIM s'est engagée à favoriser sur son territoire la production de logements, intégrant 20 à 30 % de logements aidés, implantés de manière diffuse sur le ban communal, en vue de favoriser la mixité sociale et générationnelle et ainsi enrayer la chute du nombre de jeunes ménages.

Un des objectifs du futur document d'urbanisme et des documents supracommunaux qui s'imposent à lui, est de produire une offre de logements en quantité suffisante pour répondre aux besoins des populations, dans des standards élevés de qualité (habitabilité, confort du logement et de ses prolongements, qualité environnementale...) et dans des prix garantissant l'accès à un logement pour tous.

Il s'agit également de lutter activement contre l'étalement urbain, directement lié à la préservation des espaces agricoles et naturels et ainsi limiter la consommation foncière en optimisant notamment des terrains au sein de la Ville déjà constituée, qui apparaissent comme étant des poches mutables à valoriser.

C'est dans ce contexte que la Ville de RIEDISHEIM a décidé de mobiliser à court terme du foncier disponible et immédiatement urbanisable en transférant le lieu de stockage du Centre Technique Municipal sis, rue de Habsheim sur un terrain récemment acquis rue de la Charte (où les anciens bâtiments de l'entreprise de Travaux Publics SCARAVELLA sont en cours de démolition) et correspondant davantage à la destination urbanistique de la zone, axée principalement sur les activités économiques de type artisanal, commercial et tertiaire.

2) PRESENTATION DU PROJET

A) Réflexion à l'échelle du territoire communal

La Ville de RIEDISHEIM mène une réflexion globale concernant le renouvellement urbain, qui sera inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

Les candidats devront donc placer au cœur de leurs propositions la problématique des déplacements entre le secteur mutable et le tissu urbain avoisinant de manière à favoriser le maillage entre quartiers.

En ce sens, les candidats devront proposer une liaison qui sera au minimum piétonne et cycles entre la rue de Habsheim et la rue de Bruebach (Emplacement Réservé n° 28 au Plan d'Occupation des Sols mais dont le positionnement n'est pas figé) afin de garantir un bon fonctionnement et une bonne irrigation de la zone urbaine à créer avec le quartier environnant.

B) Réflexion à l'échelle de l'îlot

Le site proposé d'une superficie totale de 44 a 09 ca est situé au sud du ban communal à proximité d'équipements publics (collège – périscolaire – halte-garderie – restaurant scolaire – centre culturel – poste...)

Il est composé des parcelles cadastrées suivantes :

- Section BI n° 17, lieudit "129, rue de Habsheim", d'une surface de 15 a 04 ca, sols, maison
- Section BI n° 18, lieudit "139, rue de Habsheim", d'une surface de 10 a 20 ca, sols, jardin, maison
- Section BI n° 19, lieudit "Rue de Habsheim", d'une surface de 10 a 48 ca, sols, jardin
- Section BI n° 20, lieudit "Rue de Habsheim", d'une surface de 8 a 37 ca, jardin.

Il est desservi par la rue de Habsheim qui est équipée en réseaux publics (eau – assainissement – électricité – gaz – éclairage public...).

Le site proposé à la vente est surbâti à l'heure actuelle d'un hangar servant de stockage pour le Centre Technique Municipal, d'une serre d'hivernage et de deux maisons d'habitation, le tout propriété de la Ville. Il est également occupé par un transformateur EDF important qui alimente en électricité le quartier.

Un projet de relocalisation des stockages (sous hangar et en extérieur) et de la serre d'hivernage est en cours d'études, en vue de leur implantation sur un terrain récemment acquis au nord du ban communal.

Le déménagement de ces installations et la vacance des deux maisons individuelles d'habitation présentes sur les terrains, libérées de tout occupant au 1/09/2011, permettent à la Ville de s'orienter officiellement vers une mise en vente du site proposé.

Les règles de construction applicables sont celles de la zone UBa du Plan d'Occupation des Sols, la zone UB étant une zone urbaine permettant le développement d'une urbanisation principalement axée sur l'habitation.

L'objectif du projet à l'échelle de l'îlot sera donc de présenter une forme urbaine s'intégrant de manière harmonieuse dans l'urbanisation existante et dans le quartier environnant en privilégiant un aménagement pérenne.

3) DEFINITION DES BESOINS

Le projet proposé par le candidat comprendra exclusivement de l'habitat sous forme d'immeubles collectifs pouvant comprendre éventuellement des locaux professionnels correspondant à des services (professions médicales ou paramédicales, assurances, bureaux d'études...).

La Municipalité accorde une place forte à la mixité sociale et à la diversification des typologies d'habitat afin d'offrir à chacun un logement adapté à ses besoins et à ses capacités financières.

C'est pourquoi, le prestataire devra impérativement intégrer une part de logements locatifs sociaux dans son projet, représentant au minimum de 25% de son programme.

Le choix du bailleur social sera laissé à la libre appréciation des candidats. Les logements sociaux seront réalisés par le biais d'une maîtrise d'ouvrage partagée ou en VEFA.

Dans les deux cas, le promoteur sera responsable de la qualité globale du projet.

Le projet proposé par le candidat devra prévoir des logements de qualité comprenant la prise en compte volontariste des contraintes et enjeux actuels, notamment en matière d'environnement et ce, dans un souci de grande qualité architecturale.

Cela concerne notamment la performance environnementale des bâtiments pour laquelle une démarche globale est attendue dans l'ensemble des domaines concernés (qualité du bâti (BBC), énergie, gestion de l'eau, biodiversité, matériaux, gestion des déchets...) et durant l'ensemble du processus de conception et réalisation du projet afin d'intégrer ces choix dans les documents réglementaires et contractuels.

L'urbanisation du site sera organisée en optimisant le foncier et en organisant une densification raisonnée qui s'inscrira dans les contraintes réglementaires du document d'urbanisme.

Le candidat devra intégrer et décliner les objectifs suivants dans sa proposition :

- intégration urbaine du projet dans le tissu urbain existant et environnant et dans l'organisation du quartier,
- densité raisonnée (économie foncière) avec respect du coefficient d'occupation des sols,
- mixité sociale et urbaine afin d'offrir une diversité de logements propre à assurer un brassage social et intergénérationnel des populations comportant 25 % ou plus de logements sociaux,
- concevoir un projet formant un lien social et physique avec le quartier environnant par notamment la création d'une liaison entre la rue de Habsheim et la rue de Bruebach, qui sera au minimum piétonne et cycles, la liberté étant laissée au candidat de proposer d'autres maillages inter-quartiers.

- concevoir un projet économe en énergie (BBC),
- privilégier des formes architecturales, des matériaux et des solutions techniques pérennes,
- qualité architecturale, urbaine et paysagère du projet,
- préservation des espaces publics d'une occupation excessive par la voiture en proposant des solutions de gestion du stationnement de voitures et vélos en bonne insertion sur le site et dans la construction elle-même.

Observation : La démolition des deux immeubles d'habitation et des dépôts de stockage sera assurée par le candidat retenu qui intégrera ces frais dans le montage financier de son dossier.

Il prendra également en charge, et si besoin, les frais de déplacement du transformateur EDF situé sur le site.

Le déplacement de la serre d'hivernage sera assuré par la Ville de RIEDISHEIM.

4) CONDITIONS DE CESSION DES TERRAINS

Les terrains proposés appartiennent en pleine propriété à la Ville de RIEDISHEIM.

Sur la base des éléments figurant au présent document, le candidat produira une proposition de prix d'acquisition des terrains intégrant le coût de démolition des bâtiments existants.

Avant la cession définitive des terrains, les engagements des uns et des autres seront arrêtés conventionnellement afin que les règles du jeu soient respectées jusqu'au terme de l'opération.

La vente définitive interviendra sur la base d'un projet validé par la Ville de RIEDISHEIM.

L'acte de vente comprendra des clauses, assorties de sanctions, que le candidat retenu devra s'engager à respecter et portant notamment sur

- le projet urbain et architectural,
- la part des logements aidés (25 % ou plus du programme immobilier),
- la démarche environnementale (qualité du bâti – BBC...).

5) **REGLEMENT DE LA CONSULTATION**

A) Candidat admis à concourir

Est admis à concourir tout type de maître d'ouvrage pouvant attester de références probantes et apporter la preuve des engagements sollicités à l'appui des candidatures.

B) Composition du dossier de candidature

Les postulants produiront les pièces écrites suivantes :

- une lettre de motivation présentant l'identité et l'intérêt du candidat pour la consultation et présentant les membres de l'équipe du maître d'ouvrage,
- une note présentant les références et compétences de l'équipe de maîtrise d'œuvre proposée par le candidat,
- une note faisant état de références ciblées de réalisations effectives de logements sur des opérations similaires,
- une note présentant les références et compétences du bailleur associé ainsi qu'un engagement formel du bailleur social pour la réalisation de l'opération aux conditions énoncées par la Ville,
- une notice descriptive et justificative apportant toute précision sur le plan architectural et technique permettant d'apprécier la qualité du projet au regard notamment des éléments suivants :
 - principe d'intégration urbaine, architecturale et paysagère du projet dans le site et dans le quartier environnant,
 - intentions d'architecture : volumétrie, organisations spatiales (liaisons inter-quartiers), choix des matériaux...,
 - aménagement des espaces extérieurs,
 - prise en compte des préoccupations environnementales en général.
- une proposition de prix d'acquisition des terrains en fonction des orientations définies ci-dessus.

Les postulants produiront les documents graphiques suivants sur panneaux rigides, à savoir :

- plan de masse du projet,
- vues aériennes permettant d'apprécier l'intégration du projet dans l'environnement existant et dans l'organisation du quartier,

- plans des façades y compris depuis la rue.

Le candidat remettra l'ensemble de sa production sur support papier et sous support numérique au format pdf (CD-ROM exploitable sous Windows XP).

C) Critères de sélection

Trois critères de sélection permettront à la Ville de RIEDISHEIM de juger les candidatures et les projets :

- compétences et références du maître d'ouvrage, de l'équipe de maîtrise d'œuvre, y compris du bailleur social annoncé,
- approche urbaine, architecturale et environnementale du projet,
- approche économique au regard notamment du prix d'acquisition des terrains proposés à la vente.

6) DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

La consultation démarre à la date de publication initiale réalisée par la Ville de RIEDISHEIM.

A) Retrait du cadre de consultation

Le document cadre de la consultation peut être retiré auprès de la Ville de RIEDISHEIM par les candidats intéressés à partir de la date de la publication engageant la consultation et jusqu'à la date limite de dépôt des candidatures indiquée ci-après.

Il est également disponible sur le site de la Ville : www.ville-riedisheim.fr

B) Déroulement de la consultation

L'ensemble des candidatures reçues avant la date limite de dépôt sera analysé par une commission composée d'élus et de techniciens de la Ville de RIEDISHEIM.

7) CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA CONSULTATION

Le calendrier prévisionnel est le suivant :

Date de publication : Conseil Municipal du 26 mai 2011

Date limite de remise des candidatures : lundi 5 septembre 2011

Date de la commission : lundi 3 octobre 2011

8) INFORMATIONS PRATIQUES

A) Modalités de dépôt des candidatures

Les plis cachetés contenant les dossiers de candidature devront être adressés ou déposés pour **le lundi 5 septembre 2011 avant midi**, délai de rigueur à l'adresse suivante :

Mairie de RIEDISHEIM
10 rue du Général de Gaulle
68400 RIEDISHEIM

Les enveloppes porteront la mention "Consultation
Terrains communaux rue de Habsheim
NE PAS OUVRIR"

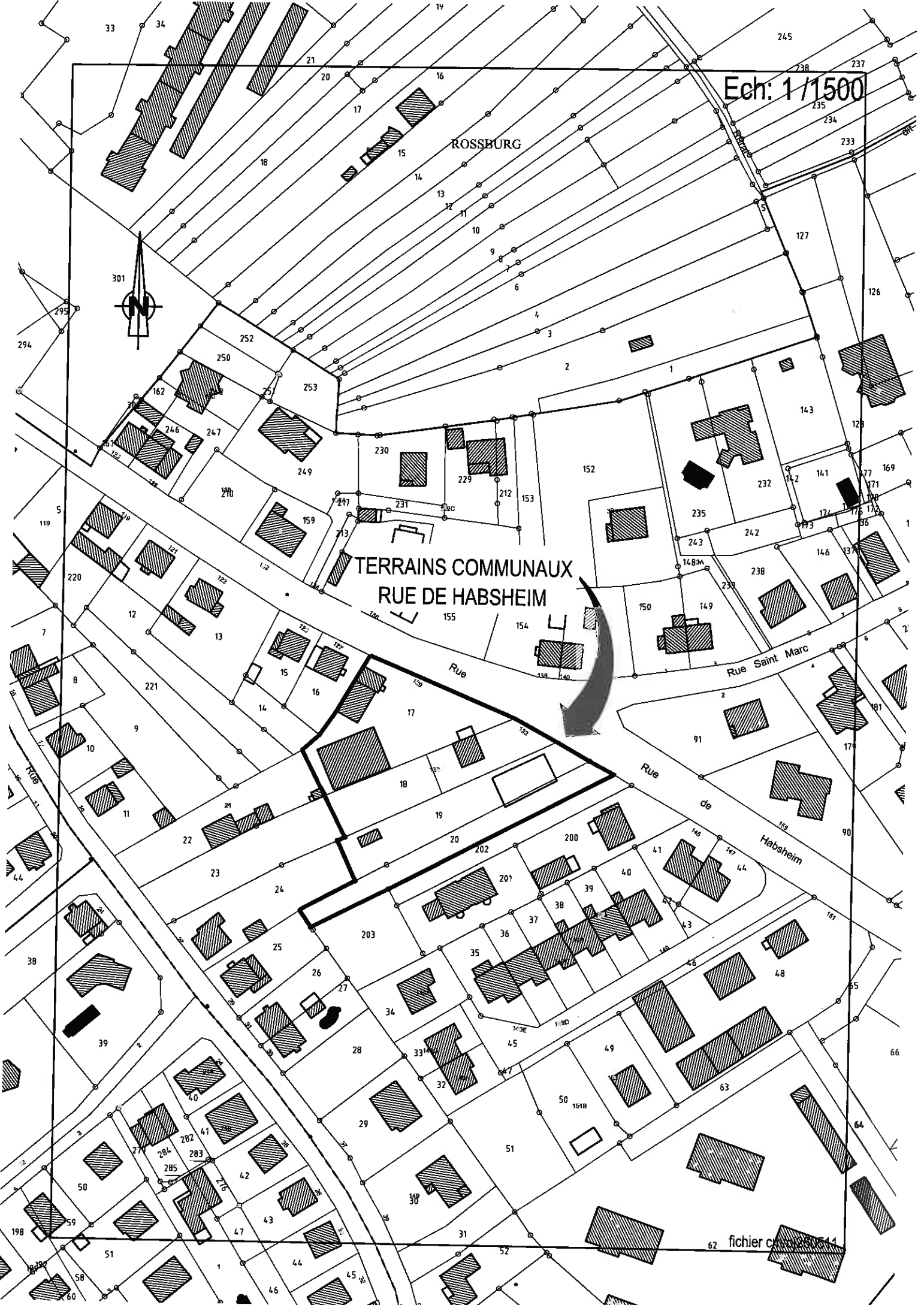
B) Renseignements complémentaires

Aucun contact ne sera accepté entre l'envoi du présent document et le 5 septembre 2011.

Ech: 1/1500

ROSSBURG

TERRAINS COMMUNAUX
RUE DE HABSHEIM



62 fichier de 1935