

Aménagement de la parcelle Faure

Un projet de renouvellement urbain en cœur de bourg

Définitions des ambitions

AMI « Démonstrateurs de la Ville Durable »

L'AMI Ville durable

• Réponse pour le 05/11

Quatre enjeux pour la candidature :

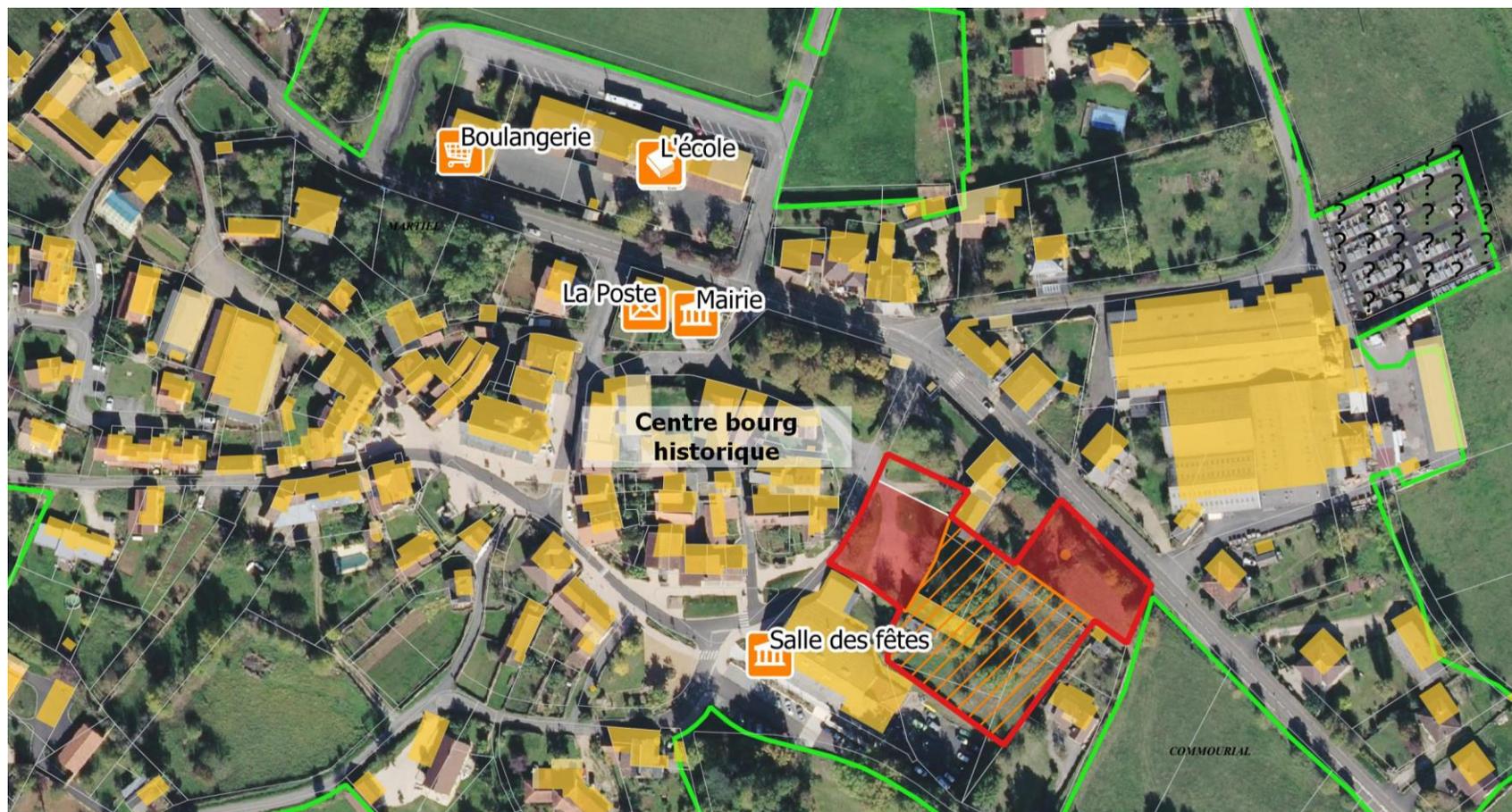
- La sobriété dans l'usage des ressources ;
- La résilience par l'adaptation des villes ;
- L'inclusion sociale et les transitions démographiques ;
- La productivité urbaine qui peut se traduire par la production de richesse, de services et de patrimoine culturel,

- dimensions innovantes du projet et des actions envisagées : innovation technique et technologique, modèle économique, organisation et gouvernance, information et communication, nouvelles formes d'usages et de services, innovation sociale, dans un souci de développement durable ;
- stratégie de répliation qui pourrait être envisagée.
- aides financières possibles (budget national 305 M euros) en fonction des ambitions

-> Délibération d'intention candidature AMI Ville Durable

-> Lettre d'engagement des partenaires (EPFO, OAC)

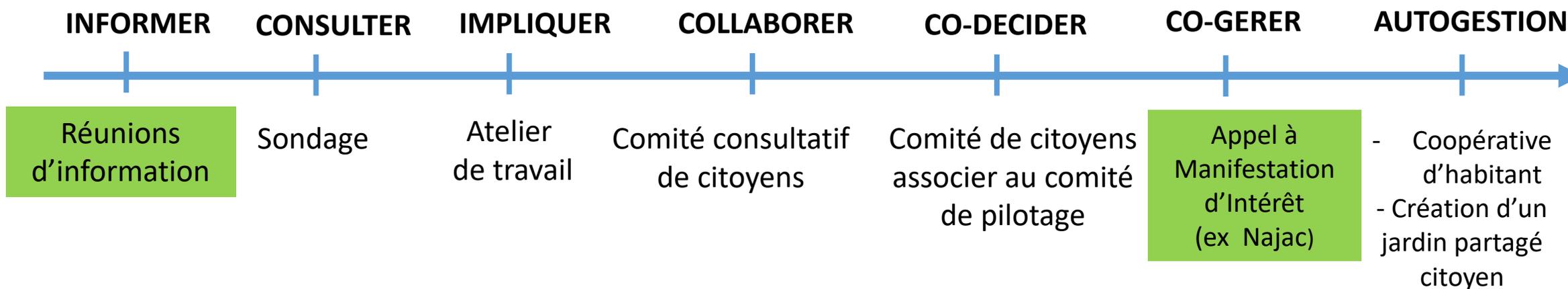
Contexte de l'opération de renouvellement urbain



Martiel

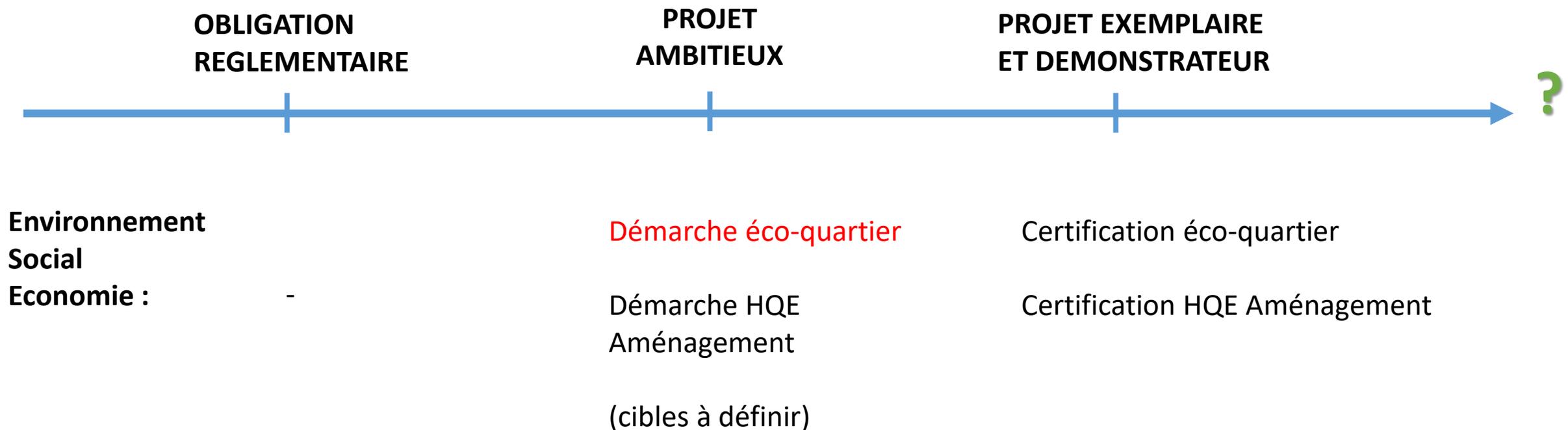
-  Périmètre du projet
-  Maîtrise foncière EPF
-  Maîtrise foncière communale
-  Limite de la Zone construite au 01/20

1. Le niveau de concertation attendue



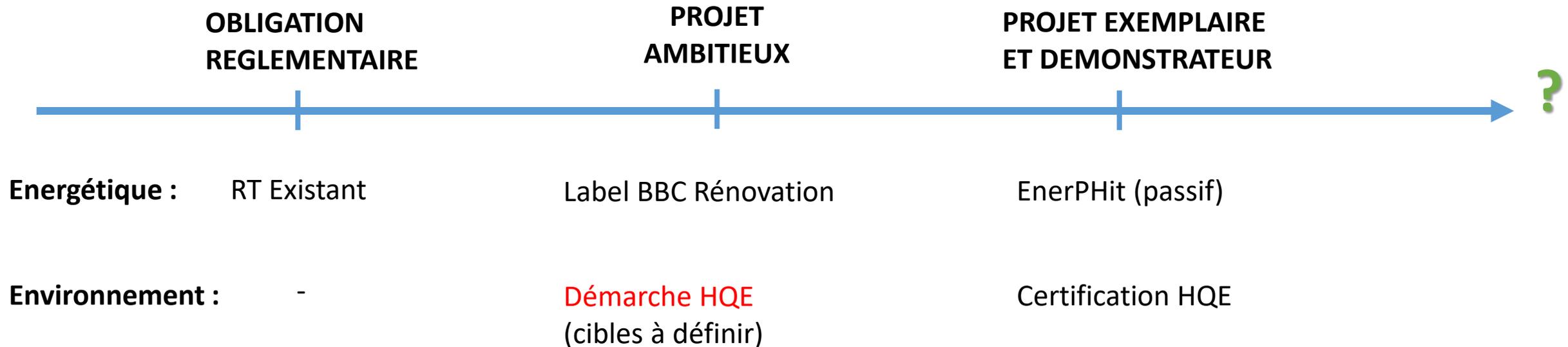
2. Le niveau d'ambition environnementale

2.1. Pour l'opération d'aménagement



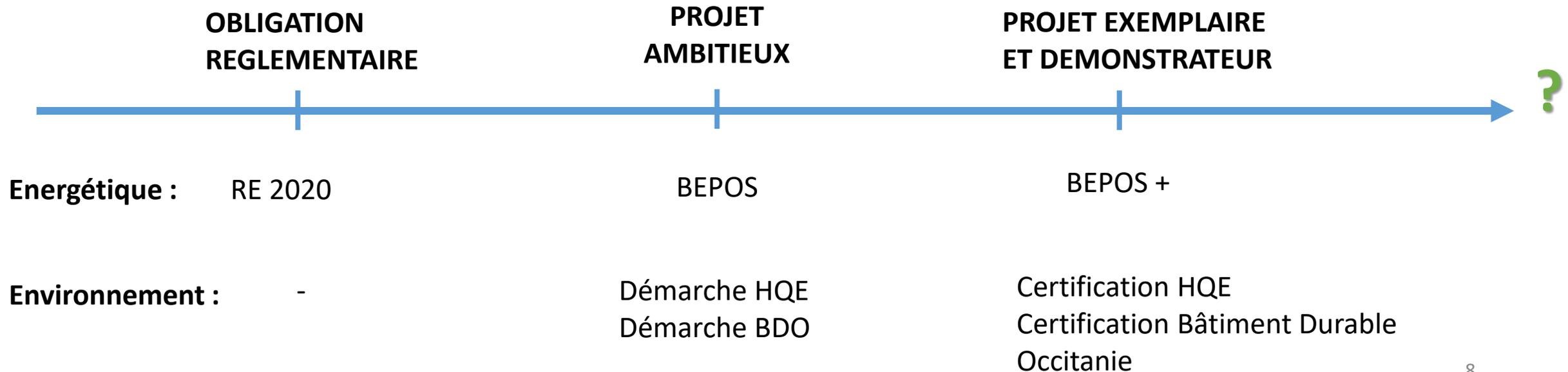
2. Le niveau d'ambition environnementale

2.2. Pour la réhabilitation de la maison Faure



2. Le niveau d'ambition environnementale

2.3. Pour les constructions neuves



2. Le niveau d'ambition environnementale

Les objectifs du projet : à intégrer dans le cahier des charges et l'AMI ville durable (à compléter)

LA SOBRIETE DANS L'USAGE DES RESSOURCES

- **Economiser l'espace** : Proposer une forme urbaine alliant densité, intimité et évolutivité
- **Réduire la consommation d'énergie et baisser les émissions de CO₂** :
 - **Efficacité et sobriété énergétique** : Avoir une approche bioclimatique et travailler sur la performance énergétiques pour les formes urbaines et la conception des bâtiments, (orientation, traversant, dispositifs extérieurs, ... ventilation et éclairage naturels)
 - **Eviter et réduire les gaz à effet de serre** : Intégrer une réflexion sur les mobilités dans l'opération d'aménagement privilégiant les modes actifs, prendre en compte l'énergie grise dans les choix de conception
- **Préserver la ressource en eau** : Concevoir des espaces publics sobre en besoin d'arrosage et intégrer une réflexion sur la gestion des eaux pluviales et les possibilités d'usages
- **Réduire la consommation de ressource primaire et la production de déchet**

LA RESILIENCE PAR L'ADAPTATION DES VILLES ;

- **Préserver la biodiversité et lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain** : Préserver au maximum la végétation existante et les habitats existants, intégrer une réflexion sur la fonction du végétal pour la gestion de l'eau, le confort thermique,... dans la composition urbaine, limiter l'imperméabilisation des sols et du ruissellement
- **Préserver la diversité des paysages et éviter la standardisation** : Concevoir un nouveau quartier s'inscrivant dans le paysage local

2. Le niveau d'ambition environnementale

Les objectifs du projet : à intégrer dans le cahier des charges et l'AMI ville durable (à compléter)

L'INCLUSION SOCIALE ET LES TRANSITIONS DEMOGRAPHIQUES ;

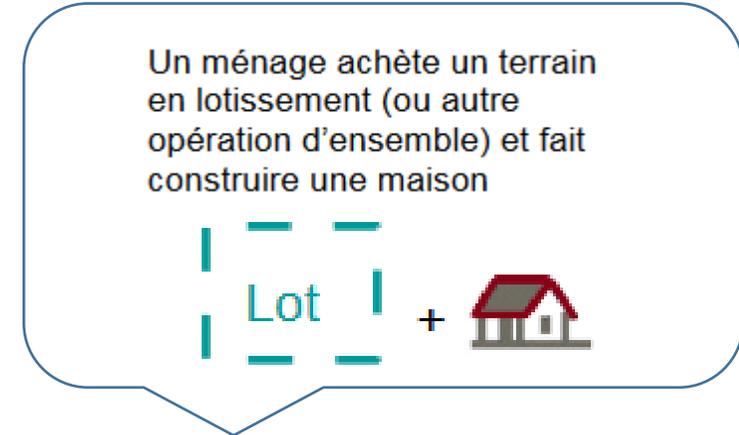
- Augmenter et diversifier le parc de logement sur la commune de Martiel :
- Travailler sur l'acceptation sociale de la densité en milieu rural : forme urbaine, concertation,
- Créer des espaces publics inclusifs vecteur de lien social : aménagement des espaces publics aux abords et dans le périmètre du projet, création d'un jardin partagé
- Proposer une concertation

LA PRODUCTIVITE URBAINE,

- Avoir une démarche d'approche en coût global et de réduction des charges pour la collectivité
- Identifier et valoriser des filières locales de rénovation énergétique durable (Matériaux et savoir-faire)
- Concevoir un projet démonstrateur et reproductible dans les conditions économiques actuelles : prévoir des formations et visites de chantier par l'interprofession, dans le cadre de cette démarche innovante



3. Réflexions sur la maîtrise d'ouvrage du projet et la forme urbaine



“Lots” Libres
MOA communal

Degré de maîtrise du projet → ?

- Elaboration du plan masse
- Rédaction du cahier des charges du lotissement – (valeur contractuelle)
- Viabilisation et création des espaces publics

- **Mission d'accompagnement architecturale et environnementale des futurs acquéreurs,**

-> Assurer la qualité urbaine par le plan masse, la poursuivre via un cahier des charges précis et prévoir l'accompagnement des futurs acquéreurs par un professionnel

Ex : Bazouges Sous Hédé - 22 lots libres et 10 logements sociaux



Un cahier des charges qui interdit certains matériaux (parpaings, PVC), privilégie le bois, oblige à l'utilisation de panneaux solaires et à la récupération des eaux pluviales

L'aménagement d'ensemble réalisé par la commune assure l'homogénéité : végétation, clôture, cheminement, espace de stationnement ...

3. Réflexions sur la maîtrise d'ouvrage du projet et la forme urbaine

-> Appel à manifestation d'intérêt

Individuel groupé

MOA : Bailleur social ou promoteur

- VEFA : vente sur plan (accession libre ou maîtrisée)
- PSLA : location – puis accession

-> Assurer la qualité urbaine par la négociation avec l'opérateur en amont du projet

Le permis groupé et la maîtrise de la construction permet d'assurer l'homogénéité et la qualité du projet



Ex : Eco quartier Langouet – Bretagne
12 maisons en **accession à la propriété (VEFA)** et de 6 logements collectifs en locatif social, (Maison BBC, chauffage, bois ; orientations Nord-Sud, Isolation renforcée, Matériaux sains , Chantier participatifs avec les futurs habitants accompagné par les **Compagnons Bâtisseurs** (auto-construction représente environ 7 % des travaux)



Ex : Les Mesnuls Yvelines 866 habitants : 6 maisons **accession sociale (PSLA)** à la propriété - Conception bioclimatique, ossature et bardage bois, matériaux éco-performants, espace extérieur collectif : aire de jeux pour enfants, de potagers et d'une aire de stationnement

Un opérateur réalise une opération de plusieurs logements individuels (individuel groupé = 1 seul permis pour plusieurs logements individuels)

Un ménage loue ou achète la maison et le terrain qui va avec (logement social ou privé)



Degré de maîtrise du projet

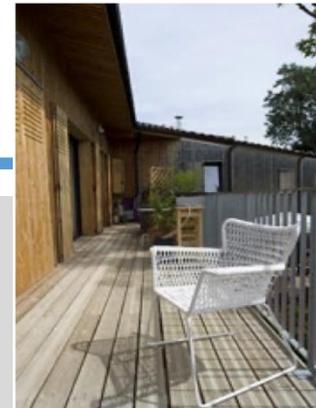


3. Réflexions sur la maîtrise d'ouvrage du projet et la forme urbaine

-> Appel à manifestation d'intérêt

Habitat groupé
MOA : particuliers ou investisseurs privés

- Investisseurs privés
- Familles en direct



Habitat groupé du Canal Ramonville 8 familles –
4 simplex - 4 duplex : 920m2 annexe 75m2
Espaces et locaux communs : jardin, salle commune, studio amis, buanderie, atelier, puits..
Valeurs de solidarité et mixité intergénérationnelle

Conception bioclimatique, ossature et bardage bois murs terre crue, matériaux sains et éco-performants

Budget (hors études et finitions) 995 000€ / dont 120 000€ ADEME – 10 000 Fondation de France

-> Assurer la qualité urbaine par l'implication des privés et/ou investisseurs avec une maîtrise d'œuvre commune

Le permis groupé et la maîtrise de la construction permet d'assurer l'homogénéité et la qualité du projet

Plusieurs investisseurs se regroupent pour proposer un habitat à la location et générer une économie de projet.
Plusieurs familles se regroupent pour réfléchir et construire ensemble leur habitat

Degré de maîtrise du projet



4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

Marché à Procédure adaptée

- **Le cahier des charges**
 - Définir les ambitions, le programme, les conditions de la mission
- **Le règlement de consultation**
 - Appel à candidatures restreint : sélection de 3 équipes pour une prestation d'esquisse indemnisée (attendus de la commune en terme de prestation graphique et financière / missions fermes et missions optionnelles)
 - Critères de sélection des candidats admis à la consultation
 - Critères de sélection des propositions

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

- **Les ambitions** : répondre à l'appel à manifestation d'intérêt "Ville Durable"
 - Ambitions éco-constructives, environnementales et sociales
 - Promouvoir matériaux sains, savoir-faire des entreprises (ou formation)
 - Préserver les structures locales en place, végétation, murets, patus, puits, etc
 - Préserver l'identité locale villageoise et caussenarde
 - Donner la priorité aux futurs habitants sur la voiture
 - Développer un projet ambitieux d'un point de vue architectural, environnemental, social et reproductible dans des contextes similaires (méthodologie, économie de projet...)
- **Le programme** :
 - Densification acceptable de la parcelle : accueillir 3 à 4 foyers (T3 – T4) + annexes
 - Réhabilitation de la maison Faure
 - Proposer des espaces communs, ouverts aux habitants du village
 - Requalifier l'espace public du patus

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

- **Objet de la mission :**

Mission de prestations intellectuelles et de maîtrise d'œuvre urbaine et architecturale

Mission complète – tranche ferme (études et travaux)

Études préliminaires et mission de maîtrise d'œuvre complète

- Aménagement des parcelles communales **cf périmètre** (viabilisation, espaces communs, espaces publics)
- Réhabilitation de la maison communale
- Dépôt des dossiers administratifs : permis d'aménager, ...

Mission de concertation :

- Présentation du projet sélectionné à la population
- Rédaction d'un cahier des charges pour un appel à manifestation d'intérêt pour les constructions neuves

Mission – tranche optionnelle

- > Accompagnement des porteurs de projet : investisseurs, familles

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

La consultation sur esquisse indemnisée

- **Objectifs de la consultation sur esquisse :**

Permettre aux élus d'appréhender les intentions du candidat quant à la relation au lieu, à l'intégration du projet dans la vie du village, l'occupation du terrain, les principes de fonctionnement, les usages, les principes d'implantation des constructions neuves, la prise en compte de la dimension développement durable dans le projet.

-> Une indemnité de 4500 € sera attribuée aux trois candidats qui auront remis une esquisse (avance sur honoraires du candidat sélectionné)

- **Attendus de la municipalité**

- un parti d'aménagement sous forme de plan masse (1/500°), coupes détails et croquis d'ambiance (organisation des espaces privatifs et communs, schéma d'organisation de l'habitat et annexes)

- une esquisse 1/100° de la réhabilitation de la maison Faure

- une note méthodologiques expliquant la démarche de projet et de concertation

- une estimation de l'enveloppe financière prévisionnelle (réhabilitation, espaces publics et constructions neuves)

- une proposition d'honoraires

-

4. Consultation de la maîtrise d'œuvre

. Les critères de sélection des 3 équipes

- Compétences en conception architecturale, urbaine et paysagère, maîtrise d'œuvre d'aménagement urbain
- 50% - Capacité technique : concertation, approche environnementale de l'urbanisme, concertation / Si groupement, le mandataire sera un architecte
- 50% - Références illustrées en rapport avec les ambitions et le programme : justificatifs illustrés en aménagement durable, éco-quartier, habitat durable ...

Les critères de sélection des offres (des 3 candidats sélectionnés)

- 70% - Capacité du candidat à s'approprier les intentions de la commune, à affiner et enrichir la réflexion.
- Les qualités de dialogue et d'écoute
- La capacité à mener une concertation (pédagogie, règlement illustré ..)
- La méthode et l'organisation proposées
- 30% Offre détaillée / Négociation si pour faire préciser certains aspects de l'offre de service détaillée

4.Consultation de la maîtrise d'œuvre

Annexes

- Une visite sur site des 3 candidats permet de préciser les intentions de la municipalité et de répondre aux questions
 - Remise de prestation prévue le ...
 - Audition des 3 candidats prévue le ...
 - Démarrage de la mission :
-
- Documents à remettre cadastre numérisé, levé topographique, plans des réseaux, règlement des zones urbaines, éléments de la CCOAC, analyse du CAUE 12, estimatif Aveyron Ingenierie ...

5. Budget prévisionnel

Dépenses		Recettes	
Etudes	Rémunération concours	9000	Cession de terrain
	Etudes MOE	35000	Loyer
	Etudes diverses (géomètres, sols...)	33000	Taxe d'aménagement
	Total Financement 50% EPF	- 38500	Subvention
Foncier	Acquisition + bornage	35 000	
Travaux	Aménagement et viabilisation	100 000	
	Réhabilitation maison P. Faure	185 000	
Aléas	10%	27000	
Total		385 500	