



APPEL A MANIFESTATION D'INTERETS

SIMON VAUQUIER

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

1. Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêts.....	2
1.1 Contexte de l'appel à manifestation d'intérêts.....	2
1.2 Objet de l'appel à manifestation d'intérêts.....	3
2. Contraintes géographiques et paysagères	4
3. Contraintes réglementaires	6
3.1 Plan de prévention du risque inondation (PPRI)	6
3.2 Plan local d'urbanisme (PLU).....	6
4. Contraintes techniques.....	7
5. Contraintes programmatiques	7
5.1 Qualité urbaine, architecturale, paysagère, environnementale et énergétique du projet.....	7
5.2 Pertinence du programme proposé au regard des besoins locaux	9
5.3 Capacités techniques, financières et références du porteur de projet.....	10
5.4 Conditions financières proposées à la commune	10

1. Contexte et objet de l'appel à manifestation d'intérêts

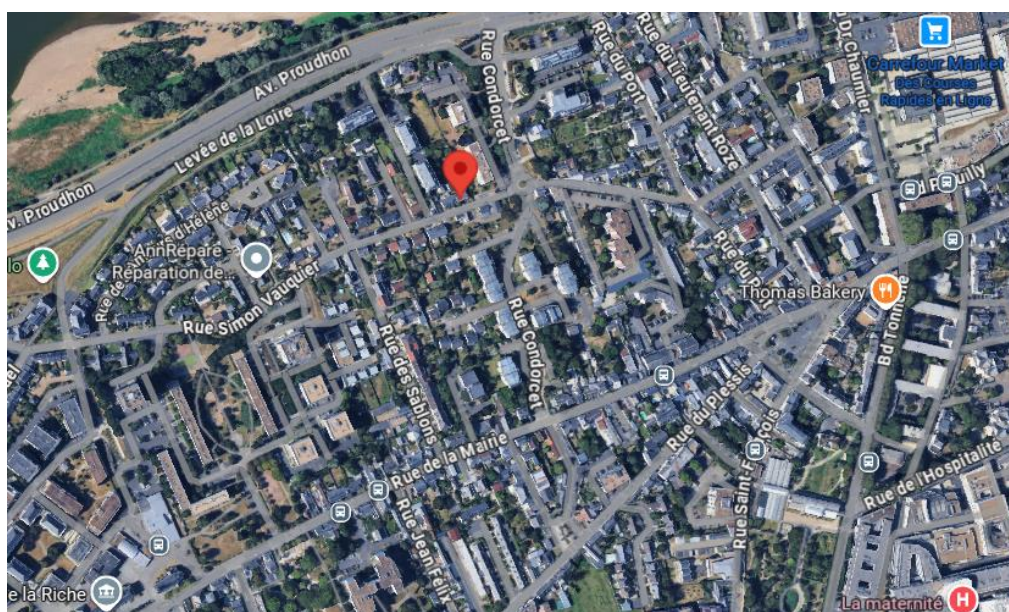
1.1 Contexte de l'appel à manifestation d'intérêts

La Ville de La Riche est une commune de plus de 10 000 habitants, située dans la première couronne, à l'Ouest de Tours Métropole Val de Loire. En continuité directe avec le cœur métropolitain, elle bénéficie d'une situation privilégiée, à la croisée des dynamiques urbaines de la métropole et d'un cadre de vie marqué par la proximité de la Loire, des espaces agricoles et naturels.

Véritable ville – village, La Riche a su conserver au fil des siècles une identité singulière, fondée notamment sur son patrimoine, son histoire et son héritage agricole. Cette identité constitue aujourd'hui un élément essentiel du projet de territoire, alors même que la commune connaît des dynamiques de développement et de transformation importantes.

Dans ce contexte, la Ville entend accompagner son développement urbain en conciliant accueil de nouveaux habitants, qualité du cadre de vie, préservation des paysages et des continuités naturelles, valorisation du patrimoine et sobriété dans la consommation foncière. Il s'agit ainsi de poursuivre le développement de la commune en privilégiant une évolution maîtrisée et qualitative du tissu urbain existant.

1.2 Objet de l'appel à manifestation d'intérêts



Le foncier objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt est constitué des parcelles cadastrées AN 41 et AN 42, situées 27 rue Simon Vauquier à La Riche, représentant une superficie totale d'environ 2 385 m².



Inscrit dans un tissu urbain constitué, ce foncier participe pleinement aux enjeux de renouvellement et d'intensification urbaine de la commune. À l'image d'autres dents creuses et espaces mutables présents au sein du tissu urbain de La Riche, il constitue une opportunité de valoriser un foncier déjà intégré à l'enveloppe urbaine et de contribuer, par sa transformation, aux objectifs de développement de la commune.

La Ville souhaite toutefois que cette évolution s'inscrive dans une logique de densification maîtrisée. L'enjeu est de déterminer une densité juste et adaptée au site, tenant compte de son environnement urbain, de ses caractéristiques paysagères, de la qualité du cadre de vie et des conditions de desserte et d'insertion du futur projet.

2. Contraintes géographiques et paysagères

La Ville portera une attention particulière à la qualité de l'insertion du projet dans son environnement urbain, architectural et paysager. Le projet devra tenir compte des caractéristiques propres au site, de la configuration du foncier, du bâti environnant, des usages existants ainsi que des qualités paysagères du secteur.

À ce titre, les candidats devront notamment prendre en considération les orientations suivantes :

- **Une implantation privilégiée en limite Est du site**, permettant de tenir compte de son caractère enclavé et de la proximité des bâtiments collectifs voisins ;
- **Une proportion minimale de 40 % de la superficie du site maintenue en espaces végétalisés**. Ces espaces devront participer pleinement à la qualité d'usage, paysagère et environnementale du projet ;
- **La préservation autant que possible de la végétation existante**. Lorsque leur maintien ne peut être assuré, le projet devra prévoir des mesures de compensation

et de replantation adaptées, permettant de maintenir ou d'améliorer la qualité végétale du site (objectif d'absence de perte nette de biodiversité, voire de gain de biodiversité) ;

- **La prise en compte des vues et des perspectives paysagères**, notamment des vues en direction de la Loire, dans la conception des implantations, des volumes bâtis et des espaces extérieurs ;
- **Une attention particulière portée aux relations avec le bâti environnant**, notamment par la maîtrise des hauteurs, des gabarits, des distances d'implantation et des orientations des constructions, afin de limiter les effets de vis-à-vis et les incidences sur les propriétés et logements voisins ;
- **La qualité des espaces extérieurs**, qu'ils soient privatifs ou mutualisés. Leur conception devra favoriser des espaces appropriables, fonctionnels et végétalisés, participant à la qualité du cadre de vie et à l'intégration du projet dans son environnement.



Bâtiment collectif
R+6

Au-delà du respect de ces orientations, la Ville attend du projet une **ambition environnementale et paysagère forte**, reposant notamment sur la qualité de la trame végétale, la préservation de la biodiversité, la limitation de l'artificialisation des sols, la qualité des espaces extérieurs et la recherche d'un équilibre entre intensification urbaine et qualité du cadre de vie.

La conception du projet devra ainsi s'inscrire dans une logique de **densification maîtrisée**, permettant de valoriser le potentiel foncier du site tout en préservant ses qualités paysagères et en assurant une insertion harmonieuse dans son environnement.

3. Contraintes réglementaires

Le foncier objet du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) est situé en **zone UA du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** et en **zone CZDE du Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI)**.

Ces deux documents constituent le cadre réglementaire dans lequel devra s'inscrire le projet proposé. Les candidats devront ainsi intégrer, dès la conception de leur offre, les contraintes résultant de la situation du foncier et s'assurer de la faisabilité réglementaire de leur proposition.

3.1 Plan de prévention du risque inondation (PPRI)

Le classement du foncier en **zone CZDE du PPRI** constitue une contrainte majeure pour la conception et la réalisation du projet.

Le projet devra respecter les dispositions du PPRI applicables à cette zone, notamment celles relatives à la constructibilité, aux usages et destinations autorisés, aux caractéristiques et conditions d'implantation des constructions ainsi qu'aux mesures destinées à limiter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation.

Le candidat devra intégrer ces prescriptions dans son parti d'aménagement et démontrer que les caractéristiques principales de son projet sont compatibles avec le niveau de risque identifié.

Une attention particulière devra être portée à la conception des constructions et des espaces extérieurs, afin de limiter la vulnérabilité du projet et de ne pas aggraver les conditions d'écoulement ou d'exposition au risque.

3.2 Plan local d'urbanisme (PLU)

Le foncier est classé en **zone UA du PLU**, correspondant aux espaces urbains denses, mixtes tant en termes de fonctions que de typologies et aux espaces amenés à évoluer.

Le foncier s'inscrit dans une séquence urbaine particulière de la rue Simon Vauquier, à l'interface entre le tissu d'habitat collectif du quartier Niqueux-Bruère et les secteurs d'habitat individuel situés plus à l'ouest et au nord de cette séquence.

La rue présente ainsi une morphologie urbaine hétérogène, caractérisée par la juxtaposition de formes urbaines, de gabarits et de rapports au domaine public différents.

Le site constitue ainsi une **séquence de transition entre deux échelles urbaines**. Cette situation est identifiée par les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, qui prévoient que les constructions nouvelles en rive sud de la rue Simon Vauquier participent à l'organisation de cette transition aujourd'hui marquée par une rupture entre les formes urbaines.

Dans ce contexte, le projet devra rechercher une composition urbaine permettant de concilier densification, qualité du cadre de vie et intégration au tissu existant.

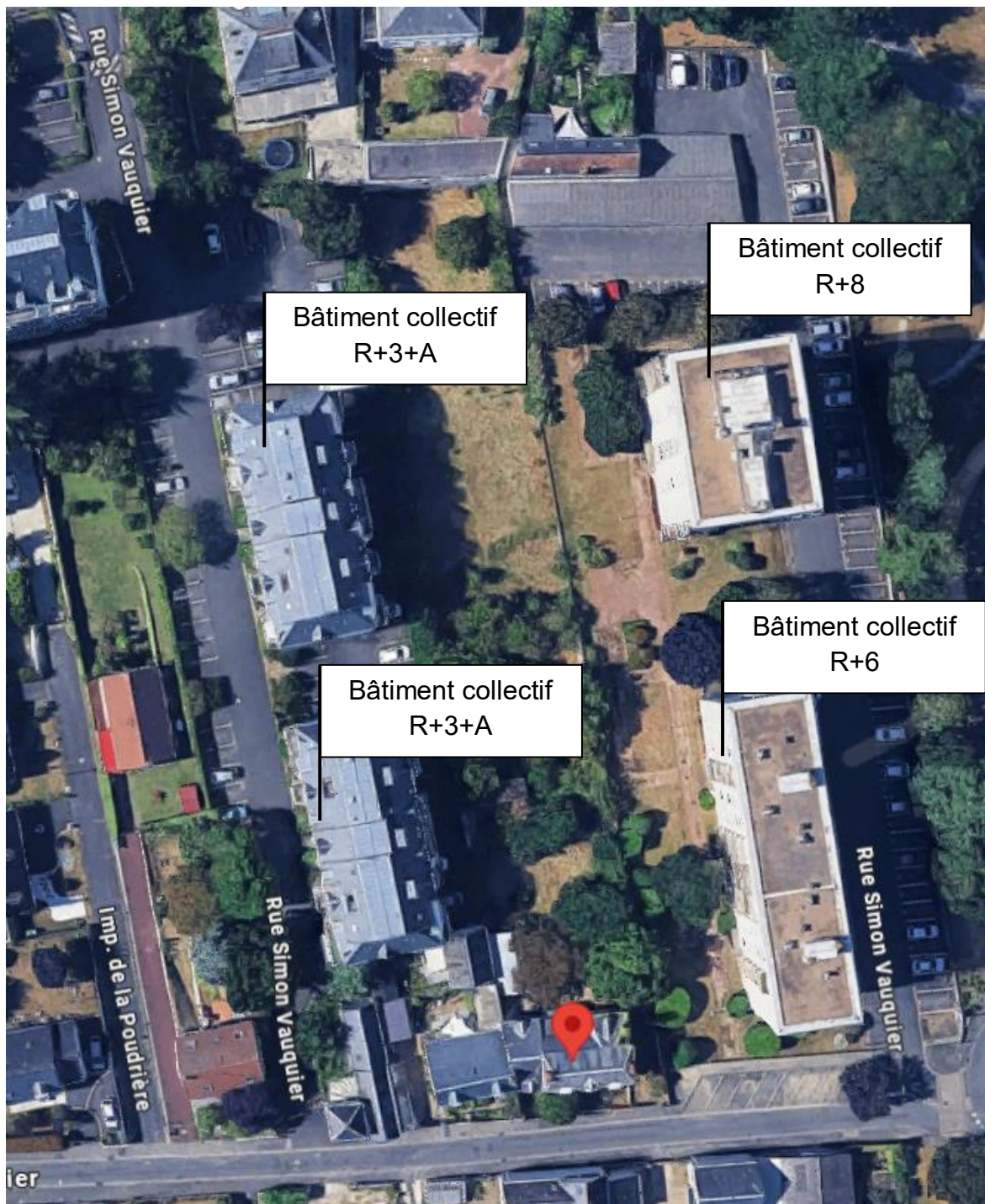
4. Contraintes techniques

- **Accès et desserte du site** : L'accès au site devra être organisé depuis la rue Simon Vauquier, dans le respect des conditions de circulation existantes et des règles de sécurité applicables. Le projet devra intégrer le fonctionnement actuel de la rue Simon Vauquier, notamment son organisation en sens unique. La proposition devra préciser les modalités d'accès des véhicules et des piétons ainsi que leur articulation avec les espaces publics existants. Une attention particulière devra être portée à la visibilité depuis la voie et à la limitation des conflits entre les différents usages.
- **Gestion des circulations** : Les circulations internes au projet devront être conçues de manière lisible et sécurisée, en évitant les manœuvres complexes et les conflits entre véhicules, piétons et cycles.
- **Réseaux existants** : Les candidats devront prendre en compte la présence des réseaux existants au droit et à proximité du site.
- **Gestion des eaux pluviales** : La gestion des eaux pluviales devra être assurée prioritairement à la parcelle, conformément aux capacités d'infiltration du terrain.
- **Stationnement** : Les besoins en stationnement générés par le projet devront être intégrés à la conception d'ensemble, majoritairement en rez-de-chaussée, conformément aux dispositions réglementaires applicables. Le stationnement devra être organisé de manière à limiter son impact visuel et spatial depuis la rue Simon Vauquier et à préserver la qualité des espaces extérieurs.

5. Contraintes programmatiques

5.1 Qualité urbaine, architecturale, paysagère, environnementale et énergétique du projet

La Commune portera une attention particulière à la qualité de l'insertion du projet dans son environnement, notamment à la prise en compte des caractéristiques du site, du bâti environnant, des usages et des qualités paysagères.



Seront notamment appréciés :

- La qualité architecturale et la composition des volumes, ainsi que la perception de la densité : le projet devra rechercher une volumétrie cohérente et maîtrisée, permettant son inscription harmonieuse dans le paysage urbain existant. Une attention particulière sera portée à la perception du bâtiment depuis la rue Simon Vauquier et depuis les constructions environnantes. La composition devra être appréciée à l'échelle du piéton et depuis les différents points de vue sur la rue. Les

variations de hauteur, les retraits et les séquences de façade devront contribuer à réduire l'effet de masse des constructions.

- L'implantation des constructions, avec une implantation en **limite Est à privilégier**, compte tenu de l'enclavement du site et de la proximité des bâtiments collectifs voisins. Le projet devra participer à la constitution d'une façade urbaine qualitative sur la rue Simon Vauquier. Les retraits, alignements, seuils, clôtures et plantations devront être composés de manière à assurer une relation cohérente entre espace public et espace privé ;
- Une hauteur de construction cohérente avec les orientations du futur PLUm, avec une référence à une volumétrie de type **R+3 avec combles ou attique** ;
- La qualité des matériaux et la sobriété énergétique du projet, notamment le recours à des matériaux biosourcés ;
- La qualité des toitures et leur intégration architecturale ;
- La qualité des logements, notamment la limitation des vis-à-vis et la prise en compte du confort d'été par la création d'espaces ombragés ;
- La qualité des espaces libres, des espaces extérieurs privatifs et mutualisés : les espaces non bâtis devront participer pleinement à la qualité du projet. Il conviendra d'éviter la création d'espaces résiduels ou de vastes surfaces minérales au profit d'espaces plantés, de jardins et d'espaces communs clairement identifiés et appropriables ;
- La préservation et le développement de la végétation, avec une part importante d'espaces végétalisés et une **proportion minimale de 40 % d'espaces verts, dont 30% de cœur d'îlot végétalisé** ;
- La prise en compte, lorsque cela est pertinent, des vues sur la Loire ;
- La préservation des arbres existants ou, à défaut, la mise en œuvre de mesures de compensation adaptées.

La démolition éventuelle du bâti existant pourra être proposée par les candidats, la Commune ne formulant pas, à ce stade, de préférence particulière sur ce point.

5.2 Pertinence du programme proposé au regard des besoins locaux

Le programme devra contribuer à répondre aux besoins identifiés sur le territoire, en favorisant notamment la mixité sociale et générationnelle, ainsi que l'accueil des familles, des jeunes ménages et des jeunes actifs.

Il est attendu des candidats :

- La diversité des typologies de logements, avec une priorité donnée aux T3, T4 (40% de l'opération) et deux logements de type T5 et plus, les T2 étant envisagés en complément ;
- La mise en œuvre d'une mixité entre accession à la propriété et locatif social ;
- La capacité du projet à optimiser l'utilisation du foncier tout en assurant une qualité satisfaisante des logements et des espaces extérieurs ;
- La cohérence de la densité proposée, sur la base d'un objectif indicatif de 20 à 30 logements ;
- La possibilité de créer un équipement, un espace commun ou un espace partagé participant à la qualité de l'opération ;

- Le respect des besoins et contraintes en matière de stationnement, avec une attention portée au respect du minimum réglementaire.

5.3 Capacités techniques, financières et références du porteur de projet

La Commune appréciera les capacités du candidat à mener à bien l'opération, au regard notamment :

- De ses capacités techniques et organisationnelles ;
- De ses capacités financières et de sa solidité pour assurer la réalisation du projet ;
- De ses références en matière d'opérations similaires, notamment en matière de logement, d'insertion urbaine et de qualité environnementale ;
- De la composition et de l'expérience de l'équipe mobilisée pour la conception et la réalisation de l'opération.

L'offre du candidat sera également évaluée au regard des modalités proposées pour favoriser la **concertation et l'acceptabilité du projet**, notamment l'association des riverains en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme et, le cas échéant, l'organisation d'ateliers ou de réunions de travail portant sur les usages, les espaces extérieurs, la circulation et l'insertion urbaine et paysagère.

5.4 Conditions financières proposées à la commune

Le montant de cession des parcelles communales est fixé à **700 000 € minimum**, correspondant à une valeur de **293,50 €/m² de terrain**, conformément à l'estimation établie par la **Direction de l'immobilier de l'État (DIE)**.

Ce montant constitue le **prix plancher de cession** des parcelles. Les candidats pourront, dans le cadre de leur proposition, présenter une offre d'acquisition supérieure à ce montant, laquelle pourra notamment être prise en compte dans l'appréciation de leur offre.

Les candidats devront intégrer ce prix plancher dans l'équilibre financier global de leur proposition et préciser les **modalités et le calendrier selon lesquels ils envisagent de réaliser l'acquisition**.

Le montant indiqué est **hors frais de notaire et autres frais liés à l'acquisition**, lesquels seront intégralement à la charge de l'acquéreur.

Les offres seront analysées au regard des conditions financières proposées pour l'acquisition des parcelles communales, ainsi que, le cas échéant, de l'ensemble des engagements financiers associés à la réalisation de l'opération.

Le candidat précisera notamment le montant de son offre d'acquisition, les modalités et conditions de paiement proposées, ainsi que les éventuelles conditions ou réserves susceptibles d'affecter la réalisation de la transaction.