

Commune de Wandignies-Hamage

Consultation pour la construction
d'environ 30 logements (sur 3 sites)

21 mai 2018



Écriture du cahier des charges : CAUE du Nord (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) / CGJ

Partenariats



1. Objet de la consultation

La commune de Wandignies-Hamage recherche un opérateur susceptible d'acquérir 3 parcelles, propriété de la commune (ou en cours d'acquisition), pour mener à bien des opérations de logements.

Le présent document a pour objet de décrire les sites concernés et l'état de la situation actuelle de la maîtrise foncière et de préciser le programme attendu. Sont également précisés, les modalités et le calendrier de la consultation et la constitution de la candidature et de l'offre attendues des candidats.

Cette consultation fait suite à une démarche partenariale engagée à l'initiative du Parc Naturel Régional Scarpe-Escout qui a permis d'identifier un certain nombre de sites potentiellement aménageables.

La vente des parcelles est envisagée en l'état. Le lauréat sera désigné en commission dédiée au projet, présidée par Monsieur le Maire de Wandignies-Hamage et composée d'élus et de partenaires (et notamment la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent, l'Établissement Public Foncier Nord Pas-de-Calais, le CAUE du Nord et le Parc Naturel Régional Scarpe-Escout).

2. Le contexte communal

Wandignies-Hamage est une commune rurale du Douaisis (59, Département du Nord), membre de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent, située au cœur de la plaine de la Scarpe et du Parc Naturel Régional Scarpe-Escout. Elle se situe à 10 km au Sud-Ouest de Saint-Amand-les-Eaux, à 30 minutes de Lille et à mi-chemin entre Douai et Valenciennes. Traversé par la route départementale 299 et bordé par la Scarpe au Nord et La Traitoire au Sud, le village s'est développé sur une butte sableuse en parallèle des 2 cours d'eau. La commune est plutôt attractive.

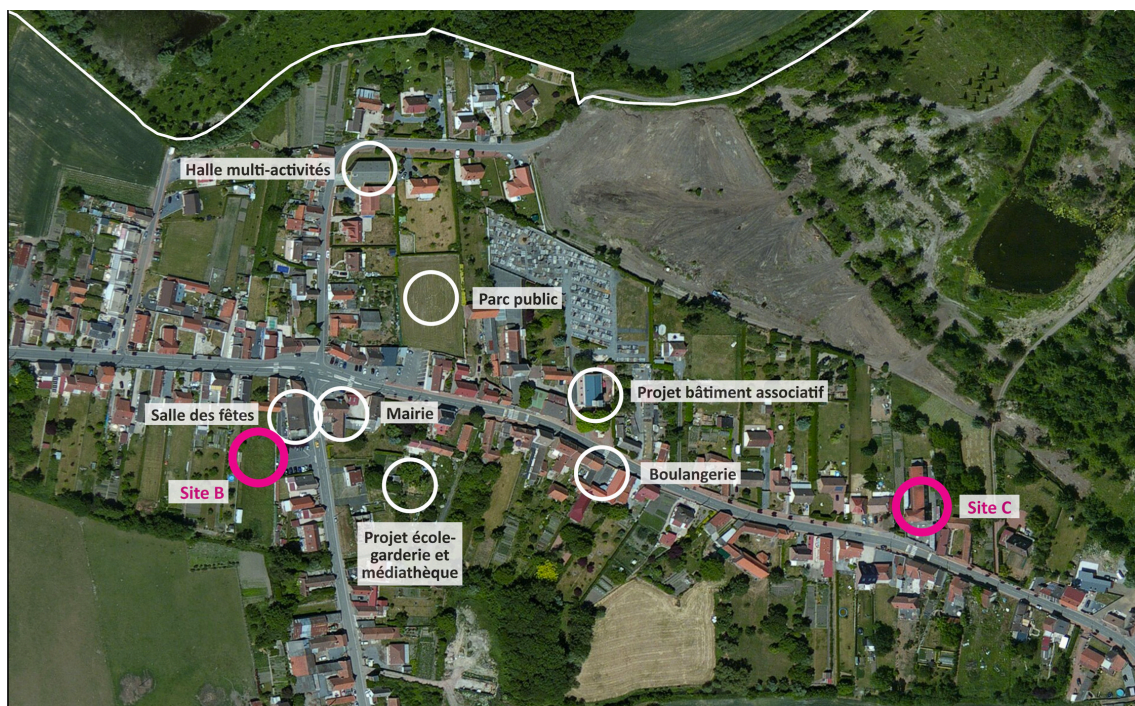
Wandignies-Hamage compte quelques éléments patrimoniaux remarquables :

- Le Marais de Sonnevile : "d'une superficie de 11 hectares, il est l'une des prairies humides les mieux conservées de la Plaine de la Scarpe. Le Parc Naturel Régional Scarpe-Escout a acquis ce site en 2001 avec l'objectif de conserver le patrimoine naturel et paysager exceptionnel en y menant une gestion s'appuyant sur une démarche traditionnelle notamment éco-pastorale." (source site internet PNR Scarpe-Escout).
- Le site de l'ancienne Abbaye d'Hamage : fondée sur la rive droite de la Scarpe au VII^e siècle, cet ancien monastère de religieuses est connu pour être une des plus anciennes implantations monastiques du Nord de la Gaule.
- La Voie verte de la plaine de la Scarpe est un sentier de promenade reliant Orchies à Fenain. Géré par le Département du Nord, ce chemin s'étend sur

10 km, dont une partie traversant la forêt domaniale de Marchiennes. Les communes de Beuvry-la-Forêt, Marchiennes, Wandignies-Hamage, Erre et Fenain sont traversées. Ce chemin suit le tracé exact de l'ancienne ligne ferroviaire de Somain à Halluin.

Informations générales sur la commune

- EPCI : Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent.
- Nombre d'habitants : 1 291 habitants (2017).
- Commerces, services et équipements publics existants : écoles maternelle et primaire, cantine, transports scolaires et publics, parc paysager, stade de football, terrain multisports, halle couverte multi-activités à vocation sportive, scolaires, périscolaires et associatives, jardins familiaux et fibre optique.
- La commune envisage la construction d'une nouvelle école et d'une médiathèque - garderie à proximité de la Mairie et le rassemblement de l'ensemble des associations dans l'ancienne école primaire.
- Programme Local de l'Habitat : en cours de révision.
- Plan Local d'Urbanisme : en cours de révision (au stade de l'enquête publique).
- SCoT du Grand Douaisis : en cours de révision.



3. Le projet communal

L'équipe municipale s'est engagée dans la révision du Plan Local d'Urbanisme qui sera adopté au 2^e trimestre 2018. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à :

- Conserver l'unité du village.
- Assurer la qualité du cadre de vie au quotidien.
- Réguler et faciliter les besoins en déplacements.
- Maintenir la diversité du tissu économique local.
- Intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques du territoire.

Les opérations de logements de la présente consultation participent de la première orientation "Conserver l'unité du village" qui fixe les objectifs suivants :

- Objectif 1 : limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace (sur la période 2017-2030, l'artificialisation des sols sera limitée à environ 2 ha).
- Objectif 2 : projeter une hausse démographique mesurée en tenant compte du desserrement des ménages (environ 2,5 % d'évolution démographique visée à l'horizon 2030. Cela se traduit par la production d'environ 64 nouveaux logements).
- Objectif 3 : projeter le potentiel constructible dans la partie actuellement urbanisée (64 logements à produire dans l'enveloppe urbaine actuelle sans étendre l'urbanisation).
- Objectif 4 : imposer une typologie de logements variée (développement de l'accession et du locatif ainsi que de logements adaptés aux personnes âgées autonomes afin de favoriser le parcours résidentiel et le maintien de l'école – et plus globalement des équipements et services).
- Objectif 5 : se préoccuper des bâtiments insalubres et reconvertir une friche pour densifier le cœur de bourg (plusieurs bâtiments insalubres / vacants ont été recensés ; une action sur leur devenir est engagée avec l'Établissement Public Foncier, et en concertation avec Cœur d'Ostrevent).
- Objectif 6 : préserver les hameaux sans pour autant les consolider.

4. Les sites

La consultation porte sur 3 sites :

- Site A / Rue Muraton

Le terrain d'une superficie de 4 400 m² (parcelle n° A 606) est situé rue Muraton (RD 299). Il est propriété de l'Établissement Public Foncier pour le compte de la commune.

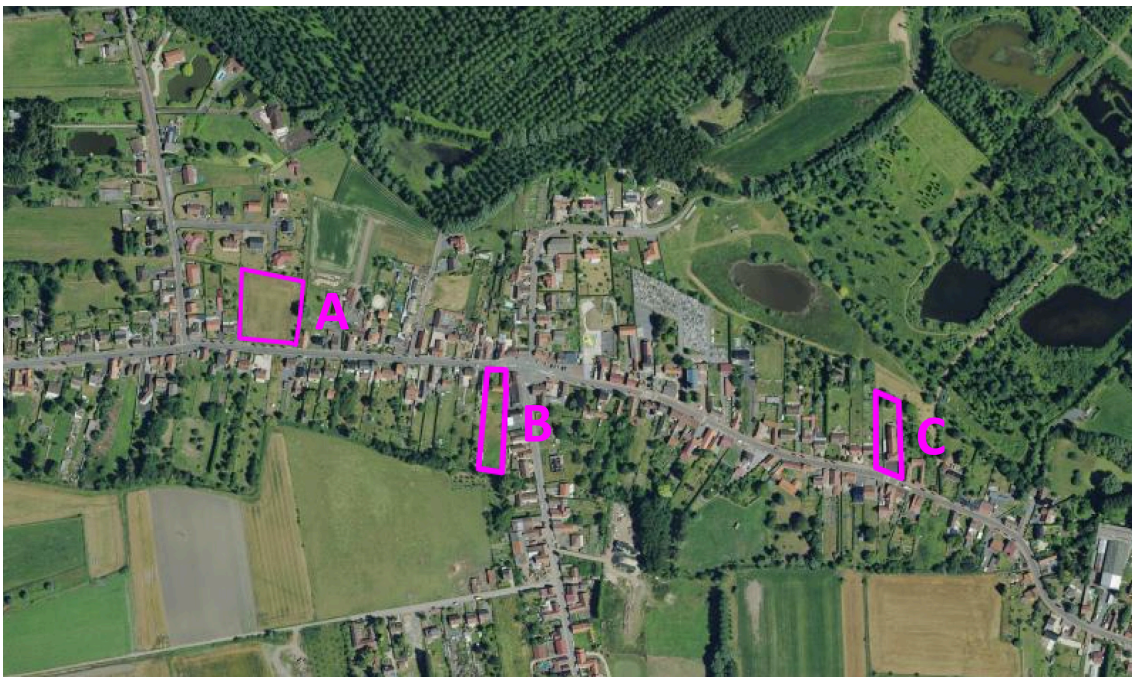
- Site B / Rues Muraton et Planchon

Le terrain d'une superficie de 2466 m² (parcelles n° A 652, 653, 654, 655) est situé à l'angle des rues Muraton (RD 299) et Planchon. Il est en cours d'acquisition par l'Établissement Public Foncier qui est missionné par la commune pour réaliser le portage foncier. La grange et la longère situées sur le terrain seront démolies.

- Site C / Ecole maternelle

Le terrain d'une superficie de 1 526 m² accueille actuellement l'école maternelle. Il se situe au 375, rue Jaurès (RD 299). Le terrain est clos et accueille 2 bâtiments accolés :

- Côté rue, un bâtiment de 1876 de 182.50 m² en R + 1 + combles en bon état. Les toitures ont été refaites en 2012. Les combles sont aménagés en bibliothèque et rangement.
- Côté jardin, un bâtiment de 1876 d'une superficie totale de plancher de 230 m² en R + combles. La toiture a été refaite en 2012. Les combles sont non aménageables.
- Une parcelle accolée à l'école maternelle est en cours d'acquisition (parcelle cadastrée A 809 de 542 m²).



5. Programmation et orientations d'aménagement

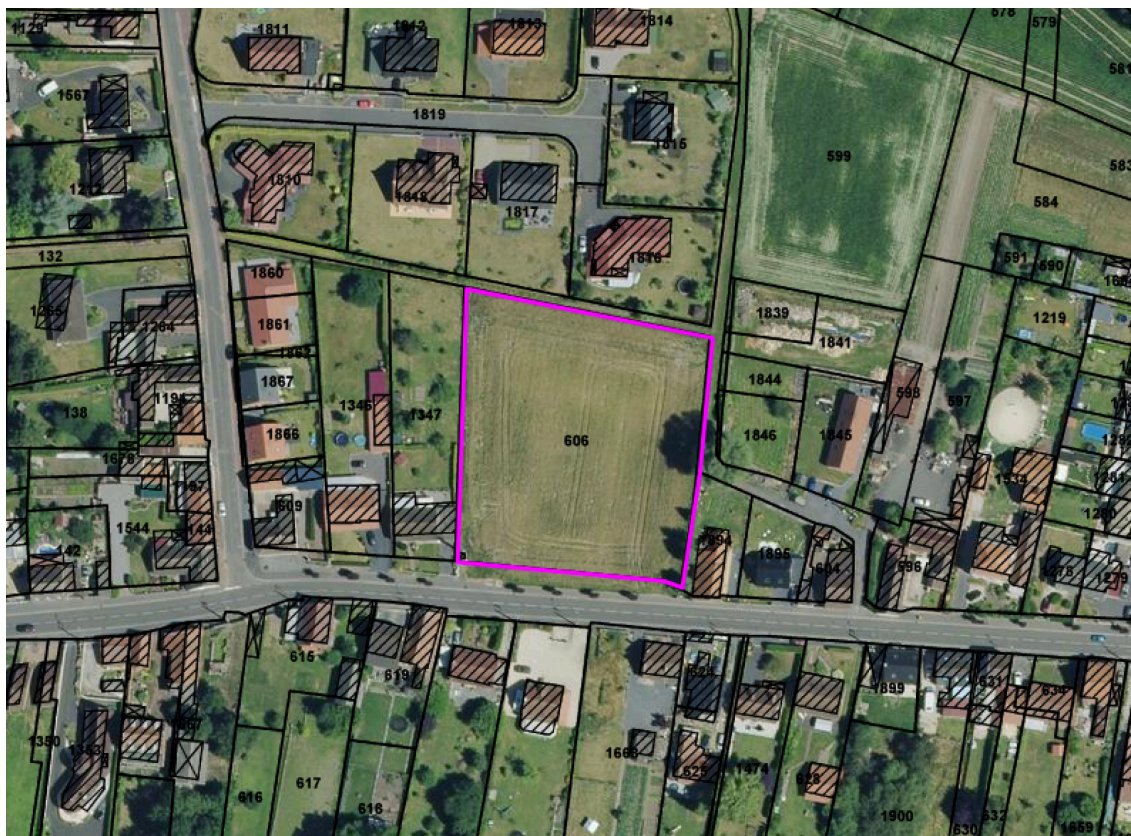
La consultation porte sur l'aménagement de 3 sites et la construction d'environ 30 logements. Ces opérations représentent un très gros enjeu pour la collectivité puisqu'elles cumulent près de la moitié des logements envisagés sur la période 2017-2030. Elles visent à proposer des logements aux jeunes couples souhaitant s'installer sur la commune et à proposer des logements pour les personnes âgées.

Par ces opérations, la commune souhaite proposer un habitat adapté à son identité rurale et en phase avec les modes de vie actuels. Il ne s'agit pas de copier le vocabulaire et les formes héritées du tissu rural (bâti en front à rue et longères créant une unité, place verte, potagers, fossés...), mais de s'en inspirer, de les ré-interpréter pour proposer un habitat et des aménagements participant à qualifier les sites et à favoriser un nouveau vivre ensemble.

D'une manière générale les concepteurs porteront une attention particulière au respect du site : implantation du bâti et impact paysager, matériaux des façades, essences proposées, qualité des clôtures, gestion alternatives des eaux pluviales... et respecteront les attendus de la charte du Parc Naturel Régional Scarpe-Escaut.

Le comité de pilotage sera particulièrement attentif à l'inventivité et à la créativité émanant des propositions des concepteurs.

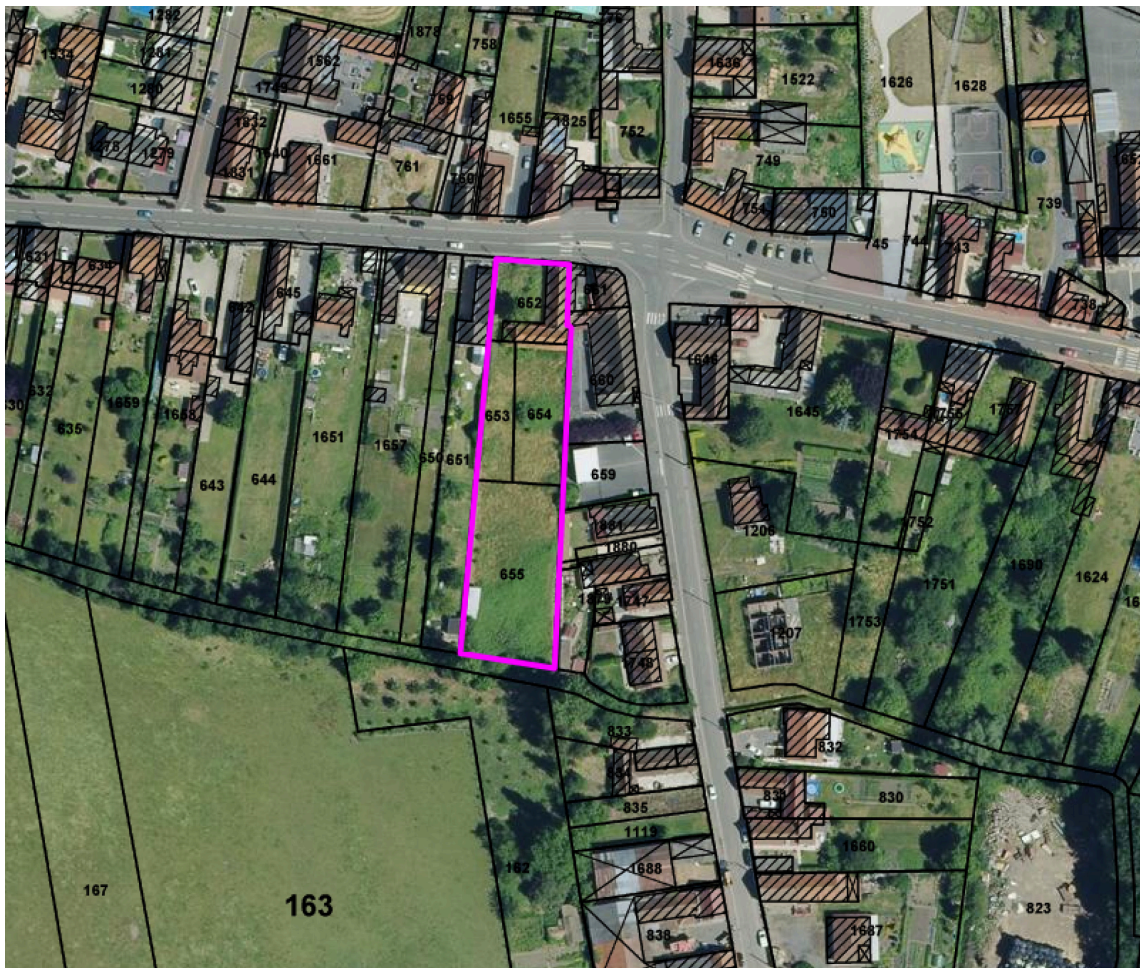
■ Site A / Rue Muraton



Le site se situe en cœur de village. La commune sera particulièrement attentive à l'aspect et à l'implantation des logements. 12 à 15 logements peuvent être envisagés (prioritairement en accession).



■ Site B / Rues Muraton et Planchon



Le site se situe au cœur du village à proximité de la salle des fêtes. L'ensemble pourrait accueillir environ 6 à 8 logements locatifs aidés.

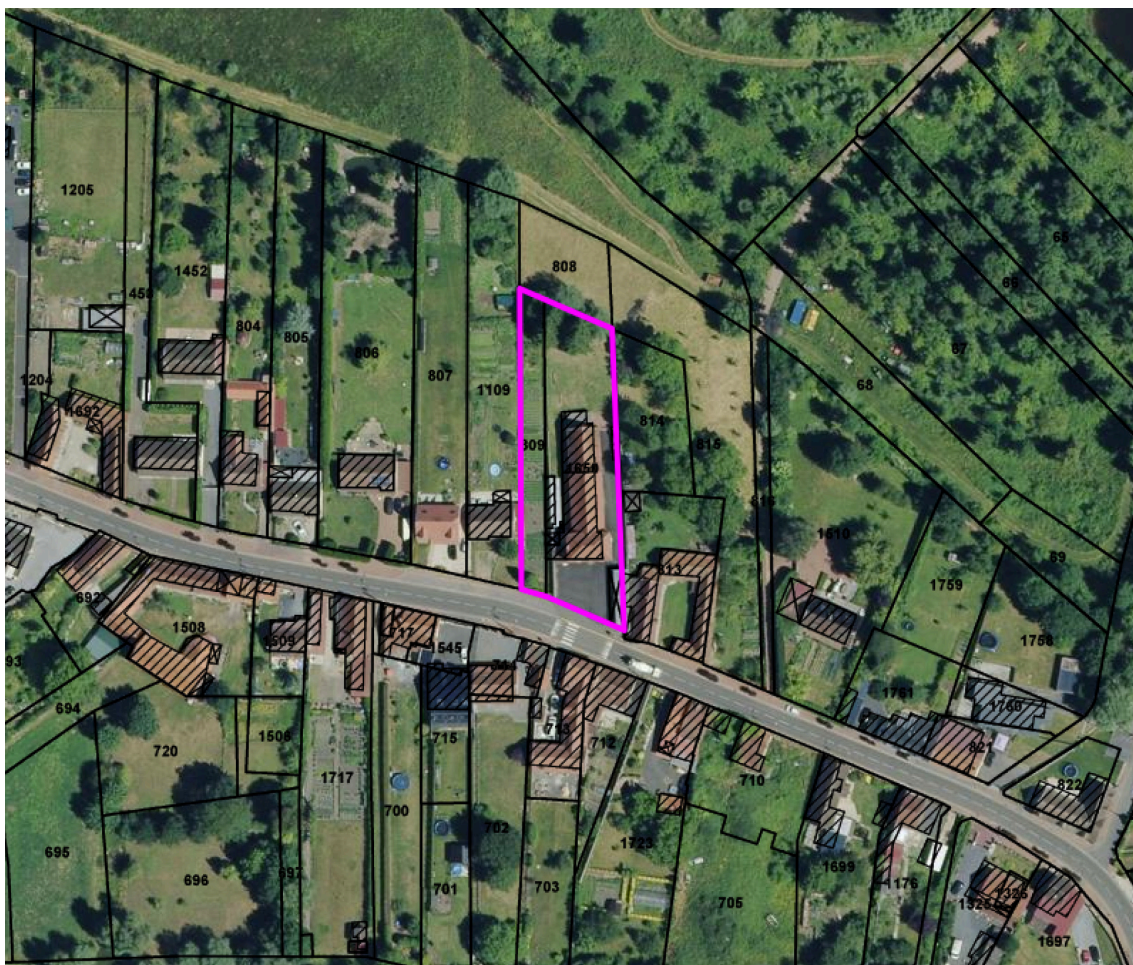




■ Site C / Ecole maternelle

Le site se situe en cœur de village. La commune envisage la cession complète des 2 parcelles et de ses constructions. Elle envisage au minimum la conservation du bâtiment principal donnant sur la rue. 4 à 6 logements locatifs aidés peuvent être imaginés sur le terrain.





6. Les aspects réglementaires

Les 3 sites sont situés en zone U (cf. règlement en annexe).

7. Modalités de la consultation

7.1. Compétences requises

Pour répondre à cette consultation, l'équipe candidate comportera au minimum les compétences suivantes :

- Promoteur / opérateur justifiant d'une expérience en matière de programmes d'habitat.
- Architecte diplômé inscrit à l'Ordre des architectes, mandataire d'un groupement de maîtrise d'œuvre couvrant l'ensemble des compétences requises.
- Paysagiste.
- Bailleur social, propriétaire de biens immobiliers loués à loyer modéré.

Dans le cadre de la présente consultation, chacun des membres ne peut se présenter qu'au sein d'une seule équipe candidate.

7.2. Déroulement de la consultation et critères de sélection

La consultation se déroulera en 2 étapes distinctes :

Etape 1 : sélection des équipes amenées à concourir

- 24 mai 2018 : avis de publication.
- 25 juin 2018 : date limite de remise des dossiers de candidature.
- 26 juin 2018 : ouverture des plis.
- 2 juillet : avis sur les candidatures de la commission dédiée au projet.

Ces candidatures seront examinées au regard de 4 critères :

- 1. Le respect de la composition de l'équipe.
- 2. Les motivations de l'équipe.
- 3. Les capacités organisationnelles, techniques et financières du groupement.
- 4. La qualité des références fournies.

Etape 2 : choix du groupement

Cette seconde étape s'adresse aux groupements retenus par la commune à l'issue de la première étape de la consultation et autorisés à présenter une offre. Elle se déroulera selon la procédure et le calendrier suivants :

- 6 juillet : notification aux candidats rejetés et aux candidats autorisés à concourir.
- 13 juillet : visite des sites.
- 20 juillet : date limite pour les questions écrites.
- 7 septembre : date limite de remise des dossiers d'offres.
- Date à définir : avis de la commission sur les offres.
- Date à définir: échanges avec les candidats et soutenance de chaque projet.
- Date à définir : désignation du candidat lauréat lors du conseil municipal et notification.

Ces offres seront examinées au regard de 4 critères :

- 1. La qualité du projet architectural, urbain et paysager.
- 2. Le respect du programme et des orientations d'aménagement.
- 3. Le(s) bilan(s) d'opération intégrant les modalités d'acquisition du foncier.
- 4. Le planning général du projet.

La commune de Wandignies-Hamage se réserve la possibilité de ne pas donner suite à la consultation ou de l'interrompre, à tout moment et pour quelque motif que ce soit sans que les candidats puissent prétendre à une quelconque indemnisation de quelque nature que ce soit.

7.3. Constitution du dossier de candidature

Ce dossier comportera les pièces permettant aux candidats d'exposer rapidement leur vision du projet et de justifier des capacités de chaque membre de l'équipe. Ainsi, le dossier de candidature devra être composé, de :

1. Note d'intention (2 A4 recto-verso maximum) présentant de manière succincte la vision architecturale, urbaine et paysagère que le groupement souhaite développer pour les projets.
2. Présentation de l'ensemble des membres du groupement présentant capacités financières, organisation et moyens techniques et humains affectés aux opérations.
3. Références. Le groupement choisira 5 références d'opérations similaires achevées.

7.4. Constitution du dossier de présentation

Les candidats retenus à l'issue de la première étape de consultation seront reçus lors d'un oral et devront remettre un dossier de présentation en 5 exemplaires sous la forme d'un cahier A3 paysage composé, de :

1. Une présentation des projets avec :
 - Une esquisse de plan masse au 1/500ème faisant ressortir l'emprise des volumes, la localisation et l'aménagement des accès (piétons et véhicules), les espaces publics, les plantations...
 - Un ou plusieurs croquis par site permettant d'apprécier le parti architectural, urbain et paysager.
 - Une ou plusieurs coupes permettant de comprendre les volumétries, les niveaux de construction, les gabarits de rue...
 - Une note descriptive synthétique.

Lors de l'oral, les candidats pourront présenter leur projet sous la forme d'un panneau A0 et/ou d'un powerpoint.

2. Une notice détaillant le programme de l'opération, avec :
 - Un tableau récapitulatif de la nature et des surfaces de plancher du programme (logement locatif aidé, logement en accession).
 - L'estimation des prix de sortie en €/m² de SDP pour le logement en accession.
 - Le montage prévu pour le programme de logements locatifs aidés, prix de cession proposé en VEFA pour les logements locatifs aidés et l'accession à un prix plafond

(types de produits et modalités de montage) destinés aux familles aux revenus modestes.

- Le nombre de places de stationnement.
- Les modalités d'information et de concertation des riverains par opération ou pour l'ensemble des opérations.
- Un planning général faisant apparaître les différentes phases d'aménagement des sites et les différentes étapes par opération (APS, APD, signature du compromis de vente, dépôt du PC, engagement des travaux, fin de réalisation et livraison par opérations). Ce calendrier sera annexé au compromis de vente.
- Les lettres d'engagement de chacun des membres de l'équipe.

7.5. Remise des dossiers de candidature

Transmission sur support écrit

Le candidat est libre de faire le choix d'une candidature papier sous pli cacheté portant les mentions : « Dossier de candidature pour la consultation de promoteurs – NE PAS OUVRIR ».

- Soit contre récépissé, en mairie, les lundi, mardi et jeudi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00, le mercredi de 8h à 12h, le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Soit par pli recommandé avec Avis de Réception postal à adresser à la Mairie

CONTACT

Pour tout renseignement :

M. Jean-Michel SIECZKAREK, Maire

6, place Roger Dewambrechies

59870 Wandignies-Hamage

T. 03 27 90 44 08