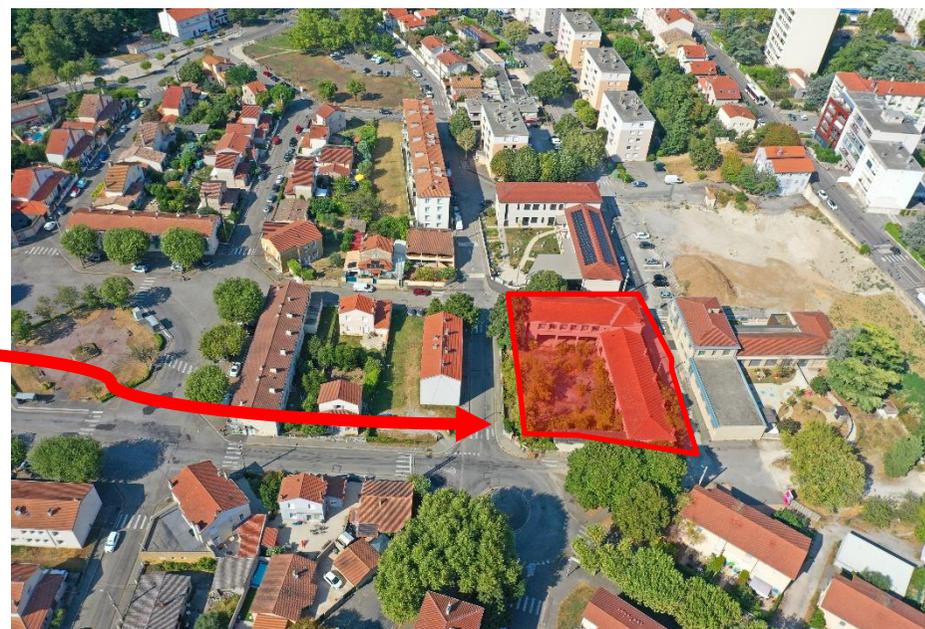


SITE FERRY

Cahier des Charges d'appel à projets et de cession aimable

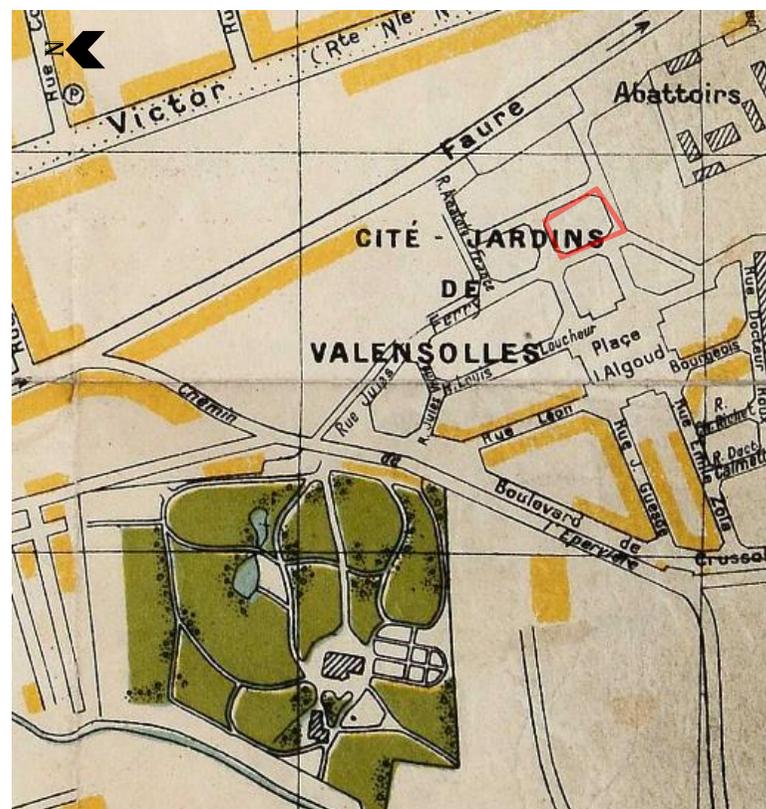


SOMMAIRE

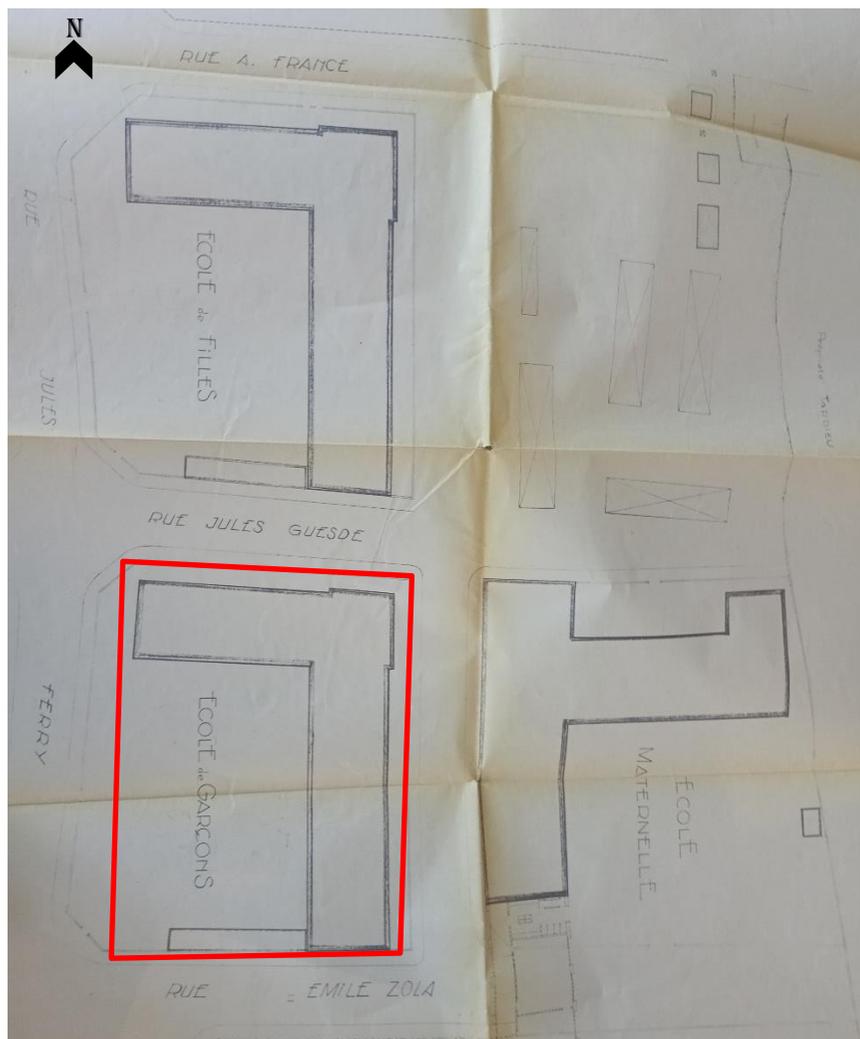
Description du site	page 3
Contexte urbain	page 5
Orientations générales du projet	page 6
Le projet d'aménagement des espaces publics	page 7
Etat du parcellaire	page 9
Desserte automobile et stationnement	page 11
Etat actuel des bâtiments	page 11
Coupe des bâtiments existants	page 12
Orientations programmatiques	page 13
Orientation urbaines et architecturales	page 13
Annexe	page 15

Description du site

Le tènement fait partie de l'îlot d'équipements de cette ancienne cité jardin des années 30, qui comprenait des bâtiments scolaires et administratifs.



Plan de Ville 1947 – Archives départementales de la Drôme



Source : archives municipales, plans d'origine



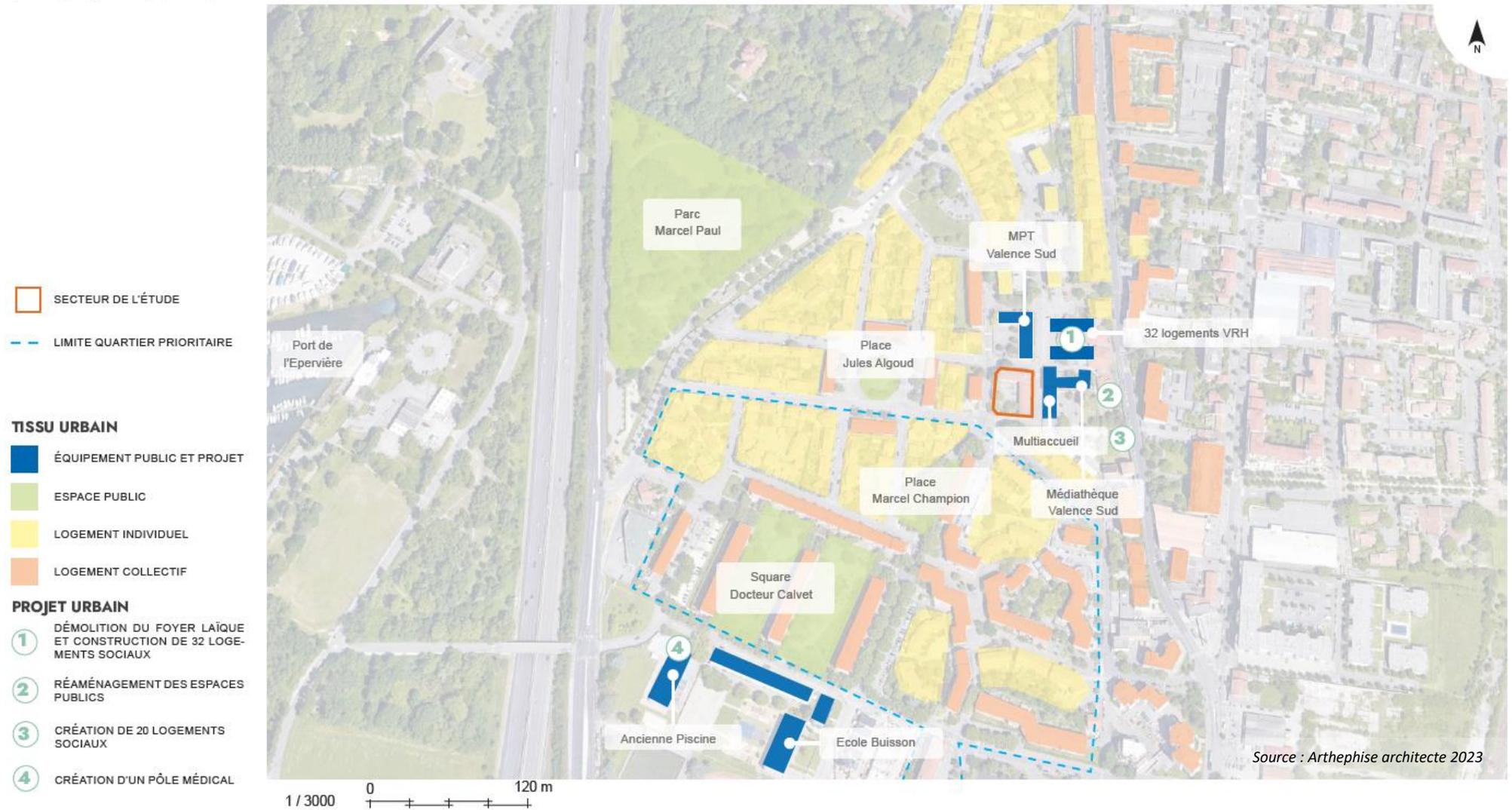


*Juillet 2024 : Rue Albert Thomas : à gauche l'ancien bâtiment de la Farandole est démoli.
A droite, la nouvelle MPT dans l'école de filles réhabilitée*

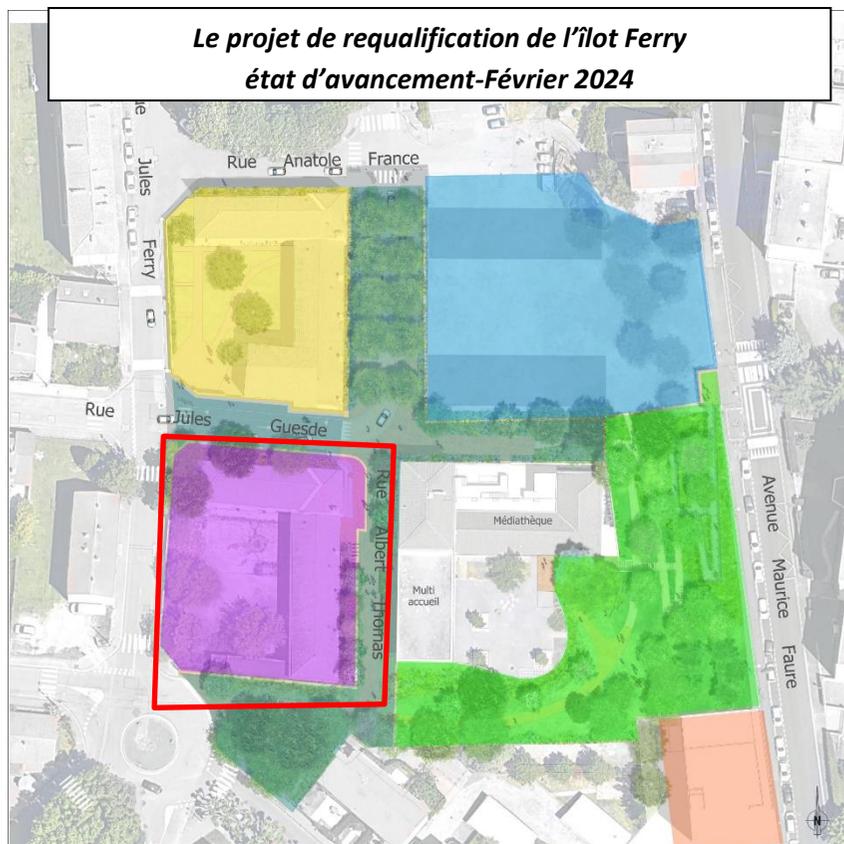


La nouvelle Maison Pour Tous dans l'ancienne Ecole des Filles, inaugurée en Janvier 2024. Le bâtiment est jumeau de celui qui fait l'objet du présent Appel à Projet

Contexte urbain



Le projet de requalification de l'îlot Ferry état d'avancement-Février 2024



- Nouvelle MPT - livrée -
- Projet de 32 logements neufs - en étude -
- Projet de réhabilitation avec création de maisons de ville et appartements - en étude -
- Programme de 20 logements neufs (VRH) - en travaux, livraison prévue début 2025 -
- Parc et passerelle reliant le quartier à l'avenue M. Faure - début des travaux septembre 2024 -
- Rues et espaces publics réaménagés et plantés d'arbres - début des travaux septembre 2024 -

Orientations générales du projet

Le bâtiment de l'ancienne école primaire fait partie intégrante de l'îlot Ferry qui constitue un ensemble urbain et architectural homogène. Les réhabilitations menées par la Ville sur la Médiathèque et pour la nouvelle MPT valorisent l'héritage urbain et architectural de ces bâtiments emblématiques de la cité jardin construite dans les années 30. Pour cette raison, la piste de la réhabilitation du bâti valorisant une expression architecturale sobre est privilégiée pour le tènement objet du présent appel à projet. Toutefois, la possibilité de recourir à un projet de démolition-reconstruction n'est pas exclue en particulier sur l'aile sud dès lors que les volumétries/gabarits restent similaires aux bâtiments environnants édifiés à la même époque (R+1/R+2).

Le projet aura pour vocation principale d'accueillir du logement. Il est également souhaitable de prévoir l'implantation d'activités tertiaires.

Il fait partie d'un îlot entièrement réhabilité par la Ville avec la création de nouveaux espaces publics dont les travaux ont démarré en septembre 2023, puis d'un nouvel ensemble de logements à construire par VRH en lieu et place de l'ancien Foyer Laïc.

Le projet devra donc s'insérer dans le cadre d'un projet global de requalification de ce secteur.

Le projet devra respecter le présent cahier des charges. Toutefois, des alternatives à la programmation demandée pourront être étudiées à condition d'avoir apporté des justificatifs techniques.

Le projet d'aménagement des espaces publics



L'aménagement des espaces publics va s'engager en septembre 2024 pour une livraison prévue fin 2025.

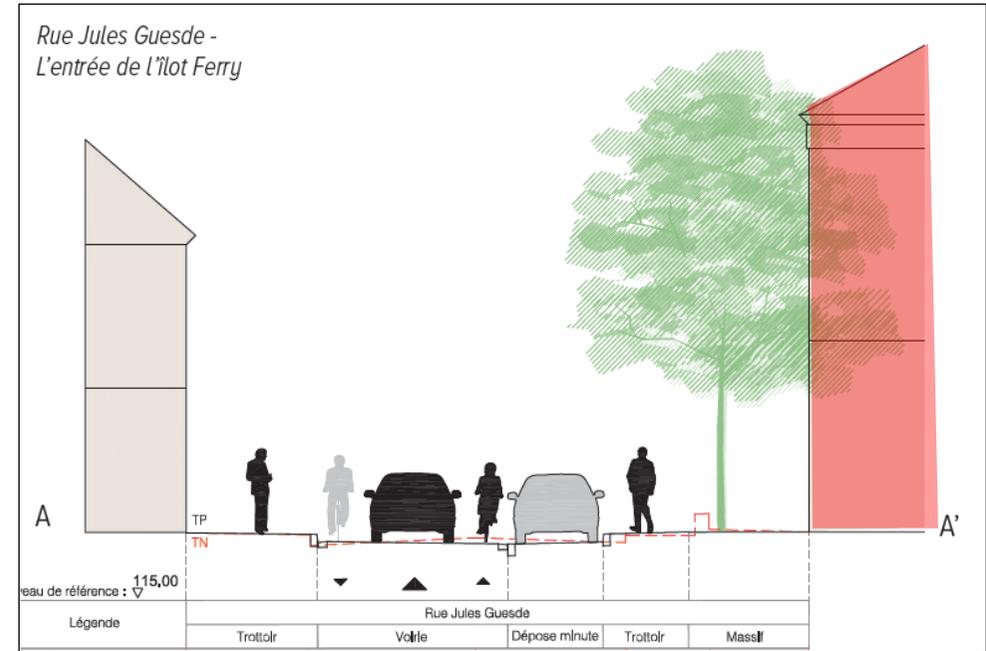
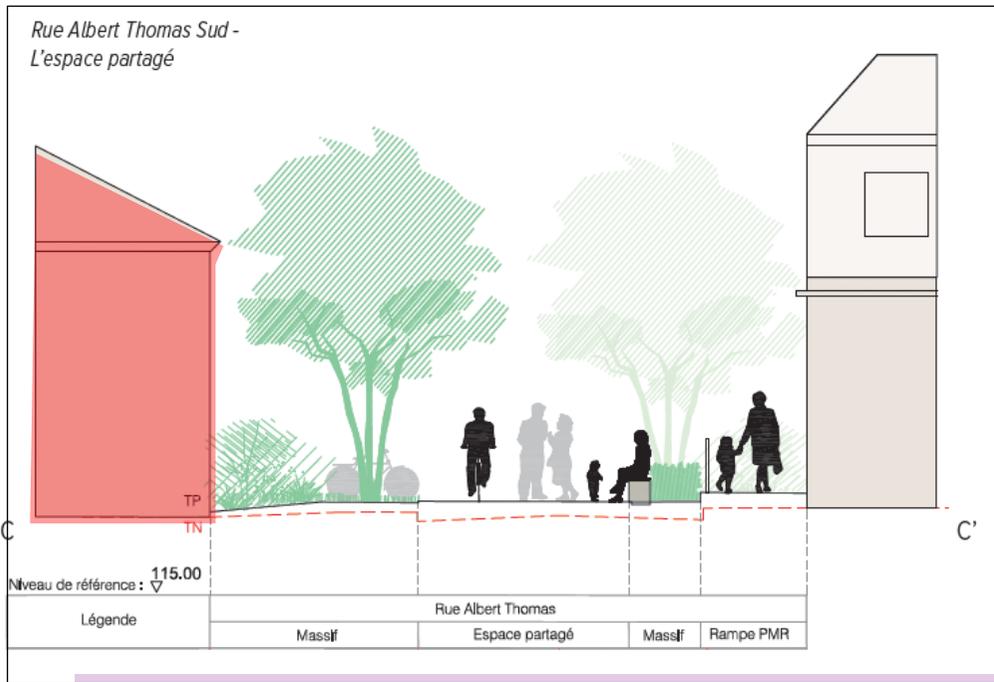
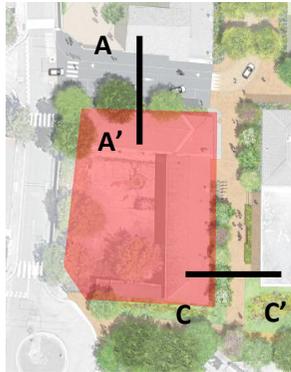
L'objectif est de créer un parc urbain étagé reliant le quartier de Valensolles avec l'avenue Maurice Faure, et de créer un écrin sécurisé autour de ce pôle d'équipements et de nouveaux logements.

Le tènement concerné par le présent appel à projet sera à terme bordé au Nord par la rue Jules Guesde qui sera aménagée en dépose minute pour desservir la Maison pour Tous en service depuis janvier 2024.

A l'Est, le tènement sera bordé par un plateau piétonnier aménagé en espace partagé, afin de permettre une desserte apaisée de la Médiathèque et du lieu Multi accueil dédié à la petite enfance.

Au Sud, le tènement sera également bordé par une zone piétonnière formant une noue paysagère qui mène au parvis de la Médiathèque.

A l'Ouest, la rue Jules Ferry ne sera pas concernée par ces réaménagements.

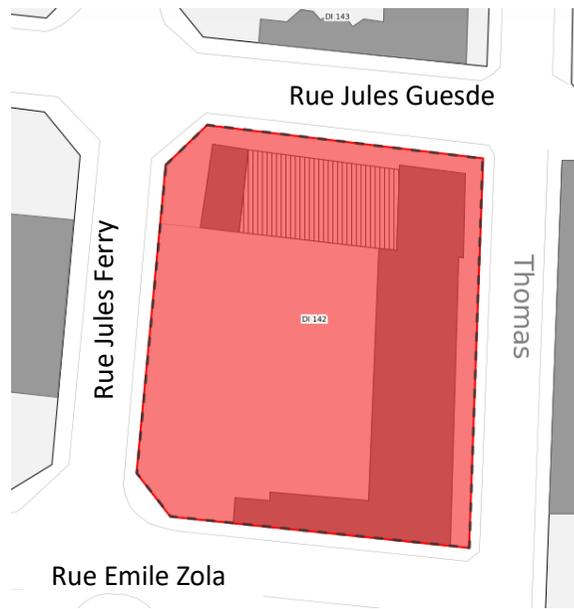


Source : Agence APS / Suez Consulting

Etat du parcellaire

La parcelle appartient au département de la Drôme. Elle est bordée sur toutes ses limites par de l'espace public : rues Jules Guesde au nord, Albert Thomas à l'est et Emile Zola au sud et Jules Ferry à l'ouest. Cette particularité renforce les interfaces avec le projet d'ensemble conduit par la Ville.

Superficie du tènement : 1 598 m² -- Parcelle DI 142

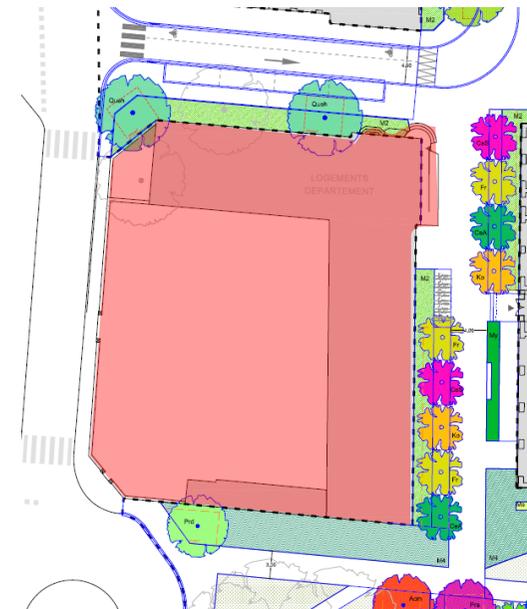


Parcelle actuelle

Rue Albert Thomas / Jules Guesde

Dans le cadre du projet de requalification des espaces publics conduit par la Direction de l'Espace Public, la Ville récupérera les emprises situées en recul des voies aujourd'hui délimitées par un muret afin d'améliorer l'accessibilité des trottoirs et la végétalisation des rues.

Calcul nouvelle surface : environ 1 400 m².



Parcelle redécoupée

Afin de compenser la perte d'intimité engendrée par l'annexion des emprises en retrait dans le domaine public, la végétalisation des pieds du bâtiment sera prévue dans le cadre de l'aménagement de ces voies dont la vocation est de favoriser les liaisons douces : la rue Albert Thomas au droit du tènement consistera en effet en l'aménagement d'un plateau piétonnier. Des plantations provisoires seront réalisées en attendant l'aménagement définitif de cette parcelle.

S'agissant de l'angle nord-est : il est actuellement fortement impacté par la présence de la rampe PMR et des emmarchements. Cette rampe n'est pas dimensionnée pour un accès PMR .

Dans le cas d'une opération de réhabilitation, il conviendra d'étudier l'accessibilité de cette partie du bâtiment depuis l'intérieur du bâti ou si cela s'avère trop complexe à mettre en œuvre, le maintien de la rampe sur la voie actuelle restera possible sous réserve de justification.

L'arbre existant rue Jules Guesde a pour vocation d'être conservé compte de son bon état phytosanitaire et de son intérêt paysager et sera intégré dans l'aménagement des espaces publics. Les travaux à réaliser sur le tènement par le candidat lauréat devront être menés de telle manière que les moyens de sa conservation soient mis en place.



Desserte automobile et stationnement

L'accès véhicules à la parcelle sera assuré depuis la rue Jules Ferry.

En effet, la vocation piétonne de la rue Albert Thomas (à l'est) exclut tout accès véhicules depuis cette voie. De même, le projet de végétalisation et de stationnement de la rue Jules Guesde et de la rue Emile Zola interdira également toute desserte automobile depuis cette façade.



Etat actuel des bâtiments

Aujourd'hui, les locaux de l'ancienne école Ferry sont vacants. L'aile Nord-Est est dans un bon état général. Elle est composée d'un préau et d'un étage de bureau. L'aile Est, victime d'un incendie en 2014, est très dégradée mais les structures ne semblent pas avoir été endommagées (cf annexes).

Côté Sud de la parcelle, une extension en toiture basse héberge des sanitaires donnant sur la cour.

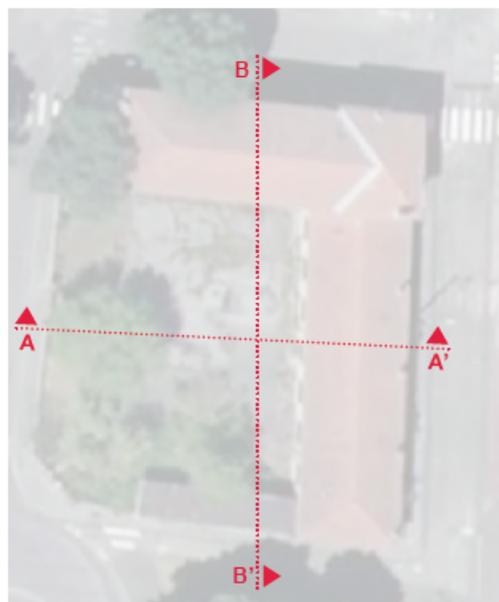


La cour est en enrobé, aujourd'hui envahie de végétaux dont un arbre



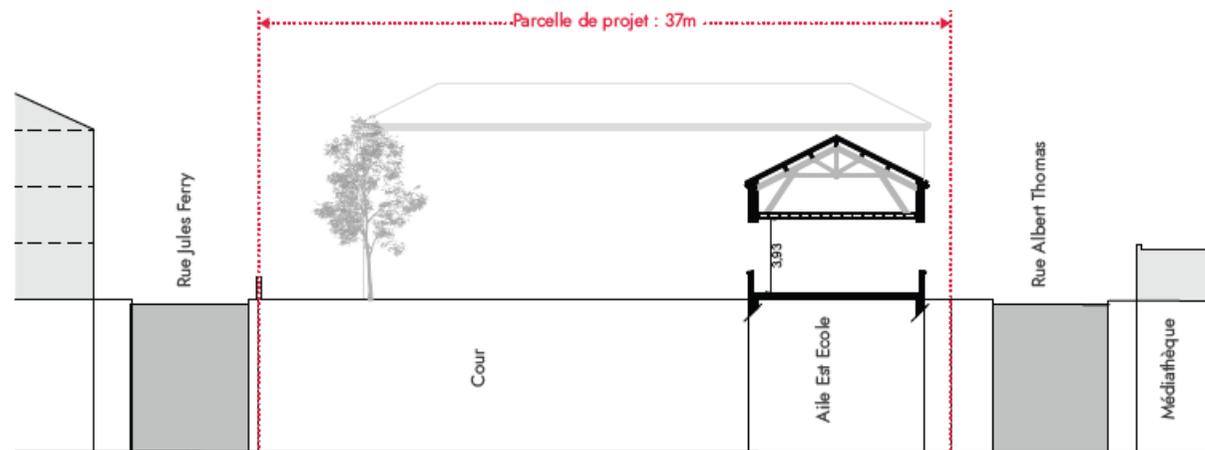
Un arbre a également poussé à l'angle nord-ouest de la parcelle, il sera dans le tènement projet, sa conservation n'est pas exigée.

Coupe des bâtiments existants

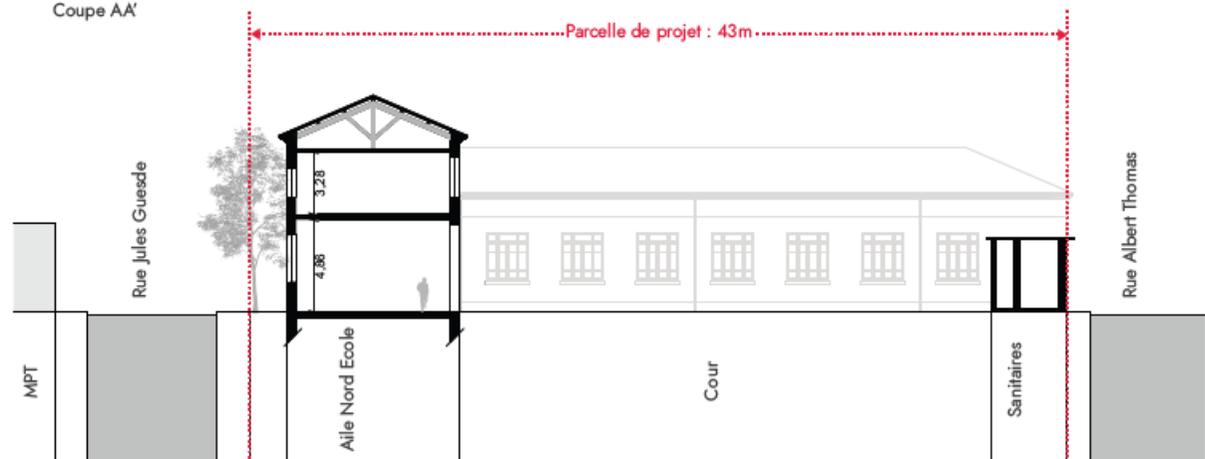


Plan de repérage 1 / 500 0 20 m

Source : Arthephise architecte 2023



Coupe AA'



Coupe BB'

Orientations programmatiques

Le tènement proposé fait partie d'un secteur entièrement réhabilité accueillant des services destinés principalement aux familles : Maison pour Tous, lieu Multi- accueil pour la petite enfance, Médiathèque.

La vocation de cet îlot est donc essentiellement résidentielle, avec des appartements ou maisons de ville destinées principalement à des familles désirant accéder à la propriété dans un parcours résidentiel ascendant.

Le tènement pourra également accueillir des activités compatibles avec cette vocation d'habitat, comme des locaux destinés à des bureaux, des activités médicales ou des services à la population.

Orientations urbaines et architecturales

Le site de l'école Jules Ferry est un écrin protégé au cœur du quartier de Valensolles.

Autrefois, lieu d'apprentissage et d'éducation, ces bâtiments aujourd'hui fermés pourraient trouver une seconde vie dans un ensemble de logements atypiques et très qualitatifs. Au regard de ses hauteurs sous plafonds, de ses grandes ouvertures qui apportent une lumière très agréable, de la nature de ses matériaux et de la présence de détails architecturaux typiques de l'architecture Art Déco, l'ancienne école pourrait accueillir des fonctionnalités différentes tout en conservant les éléments patrimoniaux qui créent la richesse de ce lieu. En conservant ses gabarits tout en les ajustant aux fonctionnalités intérieures, ces bâtiments construits en quasi-symétrie avec la nouvelle MPT au nord participent à façonner dans ce quartier remodelé une cohérence architecturale et urbaine nécessaire.

La cour de récréation, autrefois le terrain de jeux des élèves, pourrait être aménagée en un espace vert paisible pour les résidents avec des parkings pensés comme des stationnements perméables accueillant de la végétation.

La destination du bâtiment d'angle s'avère plus complexe. Ce bâti situé à l'articulation des deux ailes est singulier. Son volume se détache nettement mais pose également des problèmes d'accessibilité qui seront à traiter dans le cadre du projet. Ses façades étant moins caractéristiques que celles des deux ailes Nord et Est, une destination spécifique pourrait lui être donnée : il pourrait par exemple accueillir des activités tertiaires / associatives / médicales.

L'aile sud ne présente pas d'intérêt architectural, sur cette partie une opération de démolition-reconstruction pourra être envisagée, dès lors que les volumétries/gabarits restent similaires aux bâtiments environnants édifiés à la même époque (R+1/R+2).

Les deux ailes de l'ancienne école présentent une architecture sobre mais qui permet de percevoir aisément la fonction initiale du bâtiment. Les éléments les plus remarquables sont constitués par :

- Les génoises ;
- L'ordonnement de la façade avec le soubassement et le bandeau supérieur,
- Les larges baies ainsi que leurs appuis.

La conservation de ces ouvrages et modénatures qui agrémentent les façades Nord et Est sera un élément de valorisation du projet permettant également de garder les traces de la vocation initiale du site.

ANNEXES

Cadrage réglementaire

Extraits du Plan Local d'Urbanisme : Zone UB

Dispositions communes à toutes les zones

Coefficient de naturalité :

Exigible pour les constructions à destinations d'habitation, dès la création de 20m² d'emprise au sol (idem pour les constructions à destination des autres destinations, à l'exception des projets d'extensions et d'annexes dont l'emprise au sol créée est inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction principale avant travaux)

Coefficient zone UB : 0,5

Majoration : de 20% si 100% des arbres de l'unité du projet sont conservés dans un environnement leur assurant leur pérennité. Sera aussi appréciées pour ce critère : la distance des arbres avec les bâtis projetés et autres surfaces imperméabilisés ainsi que l'intégration de l'arbre et de son système racinaire dans le projet.

Si le pétitionnaire intègre dans son projet des innovations de génie écologique ou d'enrichissement de la biodiversité : majoration équivalente à l'intérêt du projet pourra être admise

Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnements :

Calcul du nombre de places : Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de surface de plancher, il convient d'arrondir au nombre supérieur. Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de nombre de logements, il convient de retenir le nombre de places correspondantes uniquement si la tranche complète est atteinte, sinon doit être retenu le nombre de la tranche précédente.

Stationnement de commerces soumis à autorisation d'exploitation :

Afin de lutter contre l'imperméabilisation excessive des sols, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, d'un commerce soumis à autorisation d'exploitation commerciale ne pourra excéder un plafond correspondant aux ¼ de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce.

Zone UB:

«Les zones UB correspondent aux quartiers qui se sont progressivement formés aux abords des boulevards et aux formes urbaines plus «contemporaines» où prédominent les ensembles collectifs à vocation d'habitat, au sein de laquelle des spécificités sont introduites favorisant la valorisation du patrimoine, la mixité fonctionnelle et le rafraîchissement urbain»

Implantation vis à vis des voies:

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m. des voies avec un traitement végétalisé de la partie en retrait.

> Exceptions

De façon générale, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie initiale du bâti environnant ;
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants ou pour des constructions annexes, y compris les piscines ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'un projet situé à l'angle de deux voies.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 m, sauf pour un motif de sécurité reconnu, pour la reconstitution d'une clôture présentant un intérêt patrimonial, ou pour un besoin d'harmonisation avec les clôtures voisines

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions non contiguës édifiées sur une même propriété se fera de façon à préserver au mieux les conditions d'éclairage des bâtiments. La distance entre deux constructions, comptée horizontalement de tout point de la construction, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L = H/2$ au minimum).

Hauteur maximale des constructions

Hors disposition contraire dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **R+4, dans la limite de 17m.**

La différence d'altitude entre tout point de la façade d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points majorée de 3 mètres ($H \leq L+3$ mètres). Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur d'emprise de la voie existante ou de la largeur de la voie prévue au plan local d'urbanisme et du retrait de la construction.

Normes de stationnement

Une place minimum pour la création de 70 m² de surface plancher de logement + une place pour la création de 4 logements

la parcelle se situe en dehors des zones définies au PPRI de 2016.

LISTE DE DOCUMENTS TECHNIQUES FOURNIS

- Jeu de plans des bâtiments
- Diagnostic amiante avant-vente, état relatif à la présence de termites, performances énergétique et état des risques naturels, miniers et technologiques
- Rapport interne suite au sinistre du 9 novembre 2014
- Jeu de photos de l'intérieur des bâtiments
- Réponses des concessionnaires à la DT