
RECONVERSION DU SITE DE LA MEDOQUINE DÉFINIR ENSEMBLE UN CAHIER DES CHARGES POUR UN PROJET URBAIN ÉQUILIBRÉ



19 mai 2016

POURQUOI VENDRE LES TERRAINS DE LA MEDOQUINE ?



→ Parce que sinon il faudrait réhabiliter et moderniser la salle.
Coût plus de 4 000 000 €.

→ Parce que le contexte de nouvelles salles dans la métropole (ARENA, le Rocher de Palmer) rend sa rentabilité plus difficile.

→ Parce que nous avons à financer la construction du nouvel équipement du centre-ville qui regroupera les écoles de musique et de danse mais aussi une salle de 400 places pour des spectacles.

Investissement 10 000 000 €

COMMENT CE CAHIER DES CHARGES A-T-IL ÉTÉ CONÇU ? ET PAR QUI ?

- Nous avons choisi d'**associer** des **élus** du Conseil Municipal de toutes tendances et des **habitants** issus du conseil de quartier, pour réfléchir aux règles à imposer aux opérateurs.
- **18 personnes + 2** , **4 réunions de travail de février à avril** entre lesquelles des échanges par mails pour parvenir à un « cahier des charges » qui définit les règles que nous envisageons d'imposer aux opérateurs qui vont candidater. **+ 1 réunion le 9 mai.**
- Aujourd'hui **une deuxième réunion** publique de présentation et d'échanges avec les voisins et les riverains.
- **1 registre est** ouvert en Mairie et sur le site internet de la Ville pendant 1 mois **pour recueillir les avis et propositions** (du 3 mai au 2 juin).
- **1 troisième réunion de restitution** est prévue en juin avec présentation des éventuelles modifications prises en compte.

CE QU'ENCADRE LE CAHIER DES CHARGES

- Les **prescriptions** urbanistiques, architecturales, techniques, environnementales et sociales
- Le **déroulement de la consultation**
- Les **conditions** de la vente

**Il sera proposé au Conseil
Municipal en juillet**

PROJET CAHIER DES CHARGES DE CONSULTATION - OUVRE DE TRAVAIL MÉDOQUINE
14 rue de la République



Groupe de Travail Médoquine

PROJET DE CAHIER DES CHARGES
DE CONSULTATION
DES AMÉNAGEURS ET PROMOTEURS



SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE LA CONSULTATION

1. CONTEXTE HISTORIQUE

LE PRINCIPE GENERAL D'AMENAGEMENT



CE QUE CELA REPRESENTE AU TOTAL

Sur le terrain **A d'une superficie de 6360 m²:**

→ 11 800m² de surface de plancher environ

→ 600m² de surface commerciale environ

→ 170 logements environ (+- 50 sociaux et 120 en accession)

Sur le terrain **B d'une superficie de 3419 m²:**

→ 2000 m² de surface de plancher environ

→ 30 logements environ en accession

→ Un parc public de 2387 m²

LES EXIGENCES ENVIRONNEMENTALES ET SOCIALES POUR LES LOGEMENTS

Certification NF Habitat HQE, performance « **excellente** ».



Avec une attente forte sur la **maîtrise de l'énergie**, voire l'utilisation d'**énergies renouvelables**, la réutilisation des **eaux pluviales**, la **gestion des déchets**, comme l'utilisation de **matériaux de construction durables** issus de **filières locales**.

Contribuer à **l'insertion professionnelle** des personnes en situation de difficulté d'accès à l'emploi, en liaison avec **le service municipal de l'emploi**.

CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ POUR LA PARCELLE DU PARKING ET DU SQUARE

- La possibilité de construire un bâtiment en rez-de-chaussée plus 2 étages (**R+2**) avec parking en sous-sol à l'alignement de la rue Redeuilh.
- L'aménagement d'un **parc de 2 387 m²** donnant sur la rue Redeuilh par une ouverture de 18 mètres (plus large que le cours Gambetta par exemple).



CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ SUR LA RUE REDEUILH



- Le bloc scénique est **conservé** et réhabilité, aménagé en logements **ou parking en silo**
- Dans son prolongement un immeuble de la même hauteur (**R+3**) avec parking en sous-sol **ou parking en silo**
- Dans la cour arrière un petit immeuble qui descend de **R+2 à R+1**



CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ LA MAISON EN PIERRE (Conciergerie)

→ Elle sera **conservée en tout ou partie** et intégrée dans le programme selon l'imagination des architectes



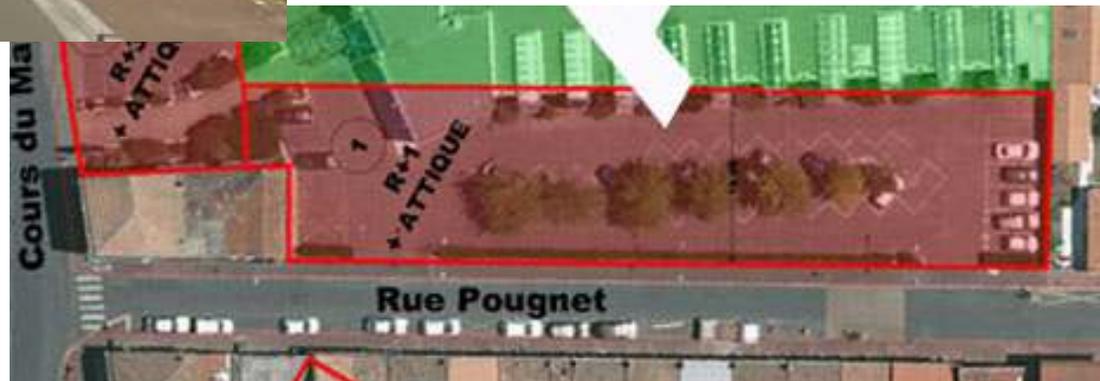
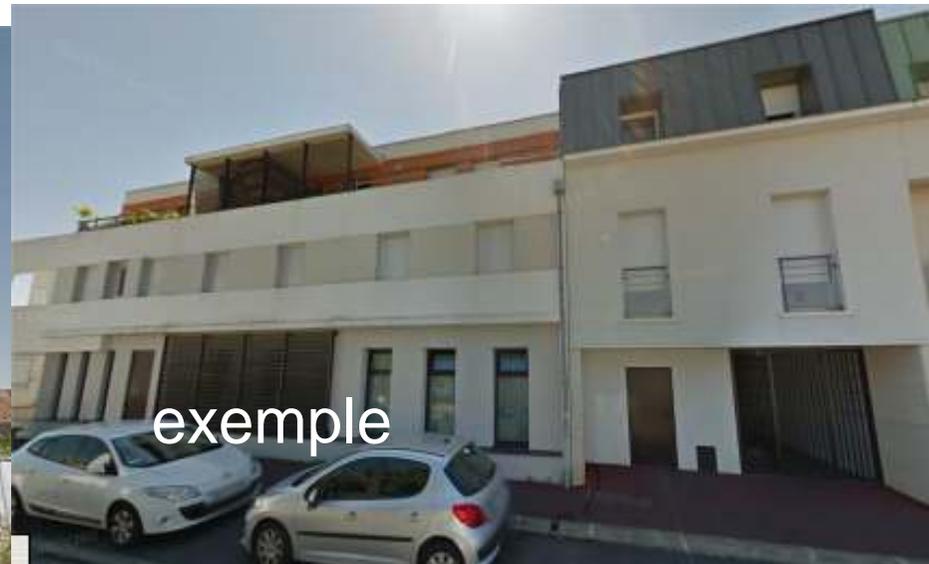
CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ SUR LE COURS DU MARECHAL GALLIENI

- Un immeuble en **R+3+Attique** avec des commerces en rez-de-chaussée et le parking en sous-sol



CE QUE LE GROUPE DE TRAVAIL A IMAGINÉ SUR LA RUE PUGNET

- Un alignement en **R+1+attique** avec les places de parking en sous-sol.



LE DÉROULEMENT DE LA CONSULTATION

Chaque opérateur

remet une offre par terrain



Une commission spécifique

examine chaque projet puis chaque offre



~~60~~
~~40~~ % projet architectural



Évaluation

2 notes /20



~~60~~
~~40~~ % prix

= NOTE FINALE ET CLASSEMENT

Discussion ou négociation possible

avec les 5 meilleures offres par terrain



LES CONDITIONS DE LA VENTE

Si l'opérateur retenu :

→ Réalise un projet différent de celui choisi

 Pénalité financière de 10% du prix

→ Cède le terrain

 L'acquéreur est tenu par le même projet sous peine de pénalité financière de 10% du prix

→ Revend le terrain avec une plus value

 Il la reverse intégralement à la Ville

→ Ne respecte pas les délais

 Pénalité financière de 10% du prix

LE CALENDRIER

SEPTEMBRE 2016 :

→ Lancement de la consultation

1^{ER} SEMESTRE 2017 :

→ Choix de l'opérateur

JANVIER 2018 :

→ Dépôt du permis de construire

JUILLET 2018 :

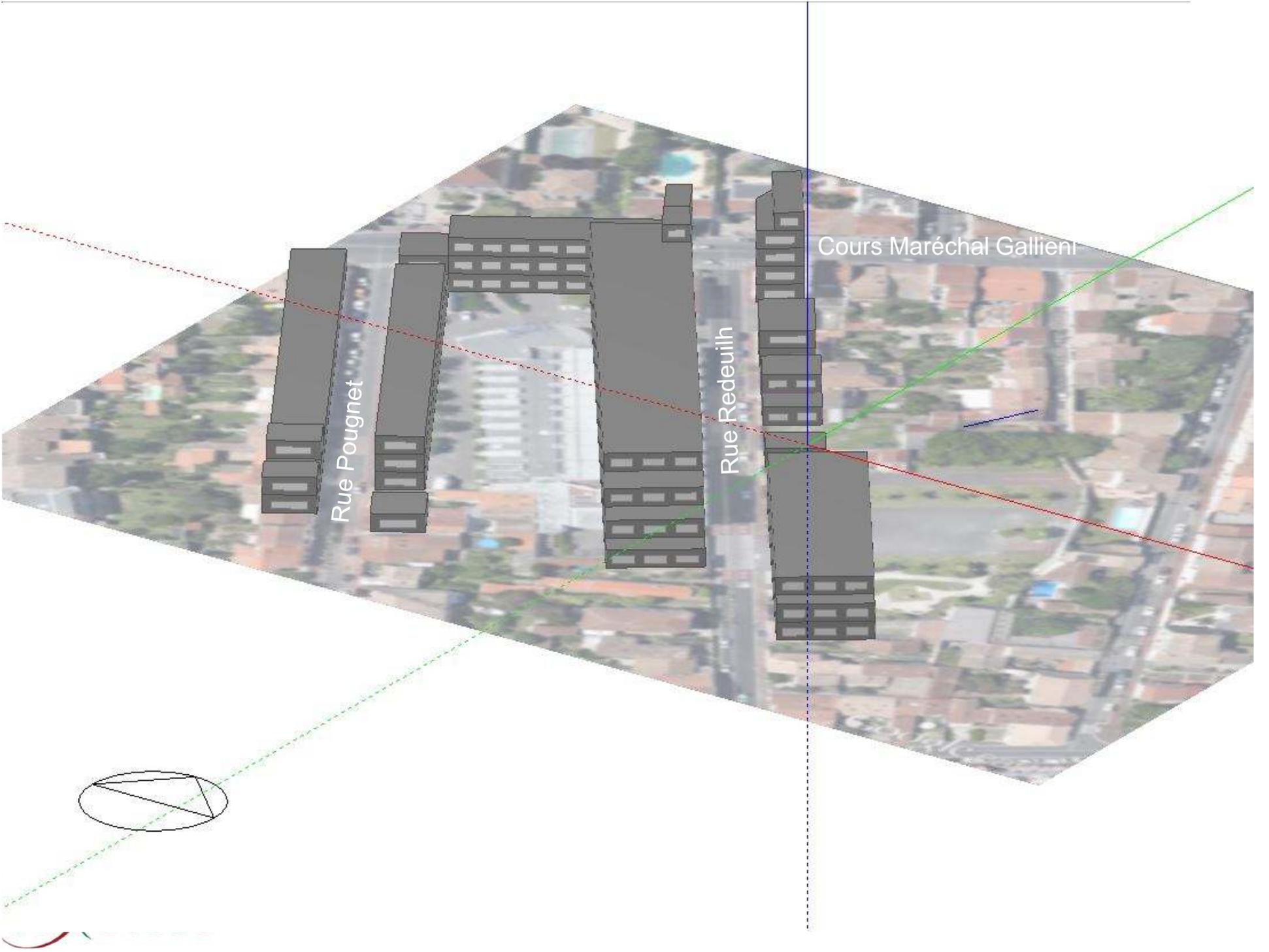
→ Fin d'activité de la Médoquine

→ Délivrance du permis de construire

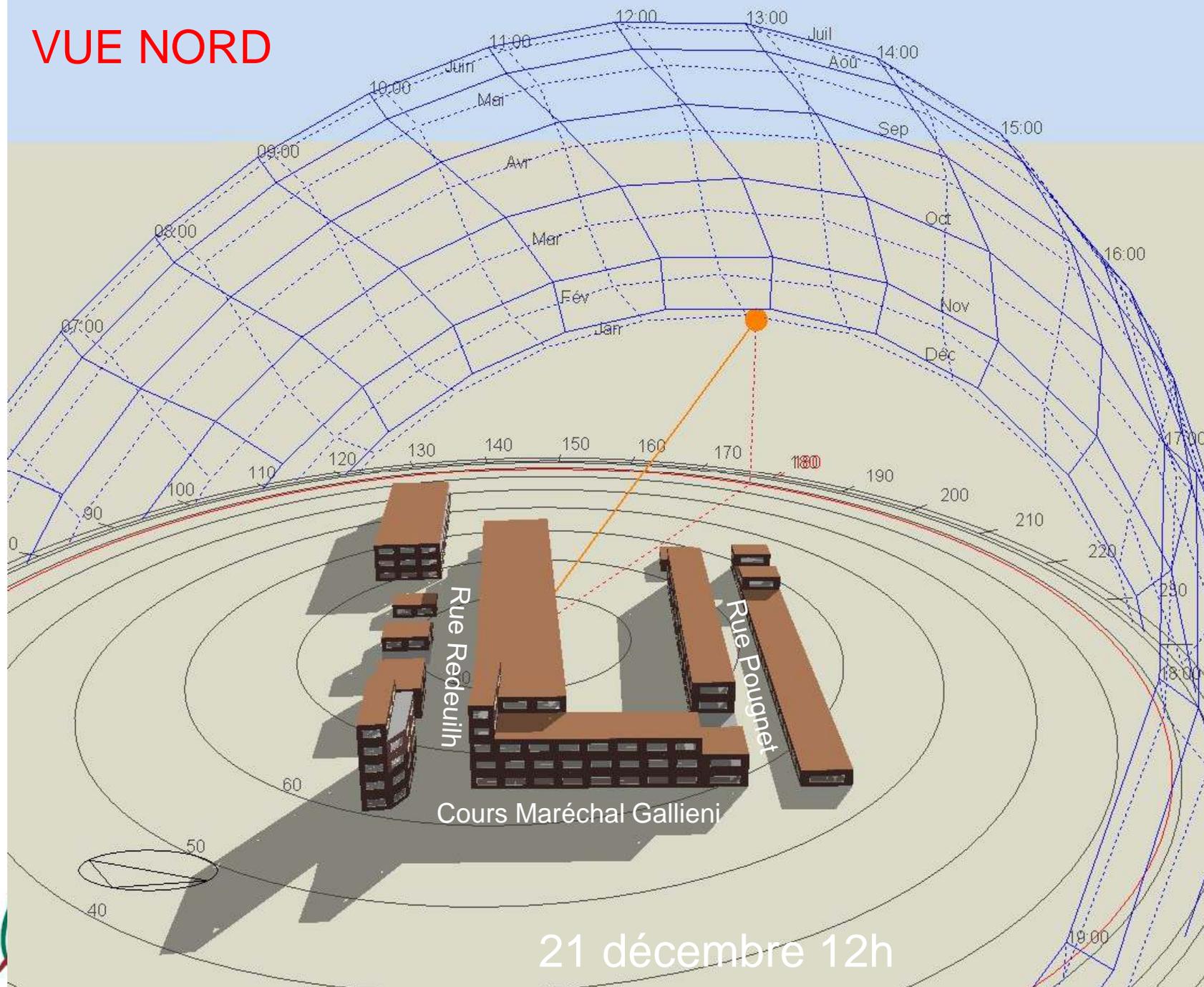
Début 2019 :

→ Démarrage des travaux

Contributions de Madame Sophie RONDEAU

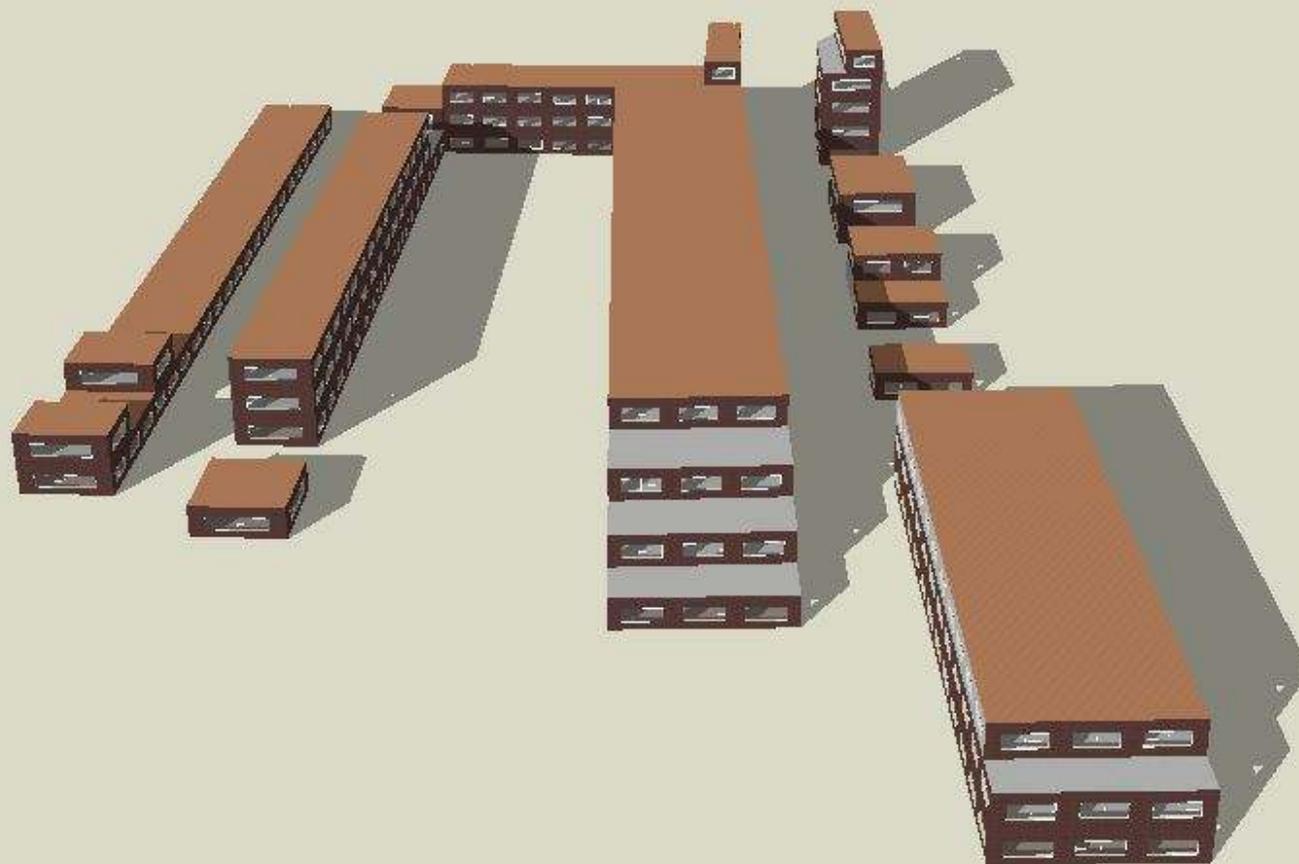


VUE NORD



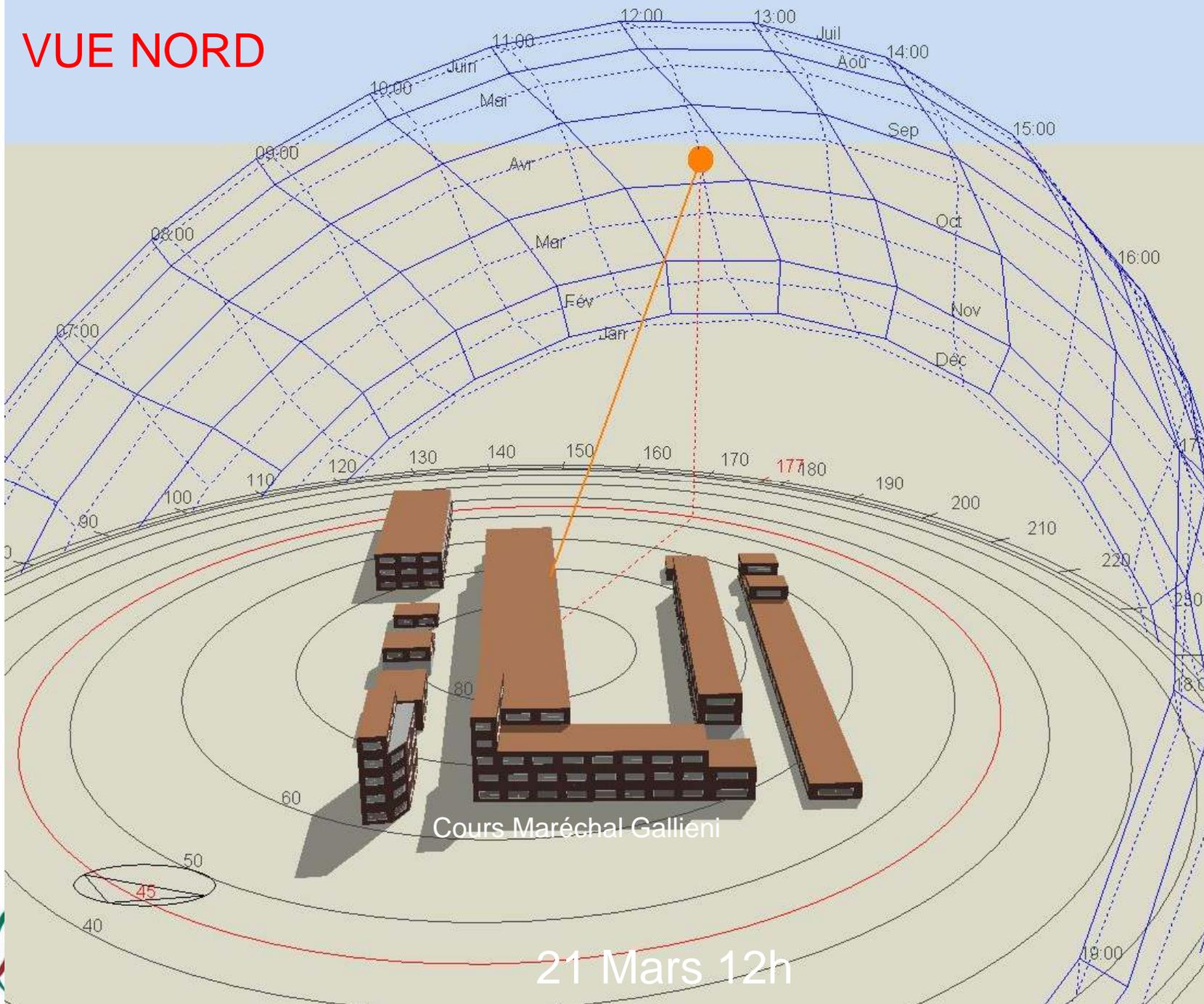
21 décembre 12h

VUE SUD

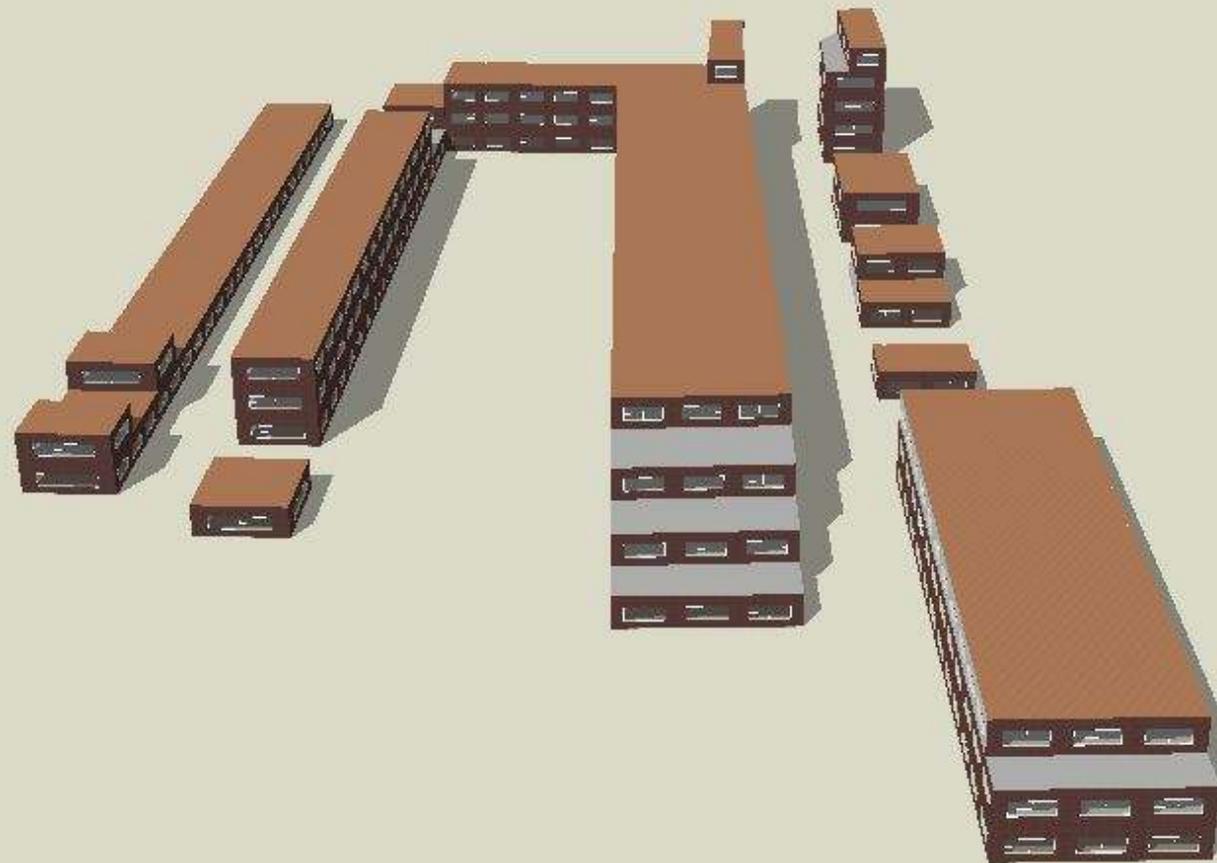


21 décembre 12h

VUE NORD

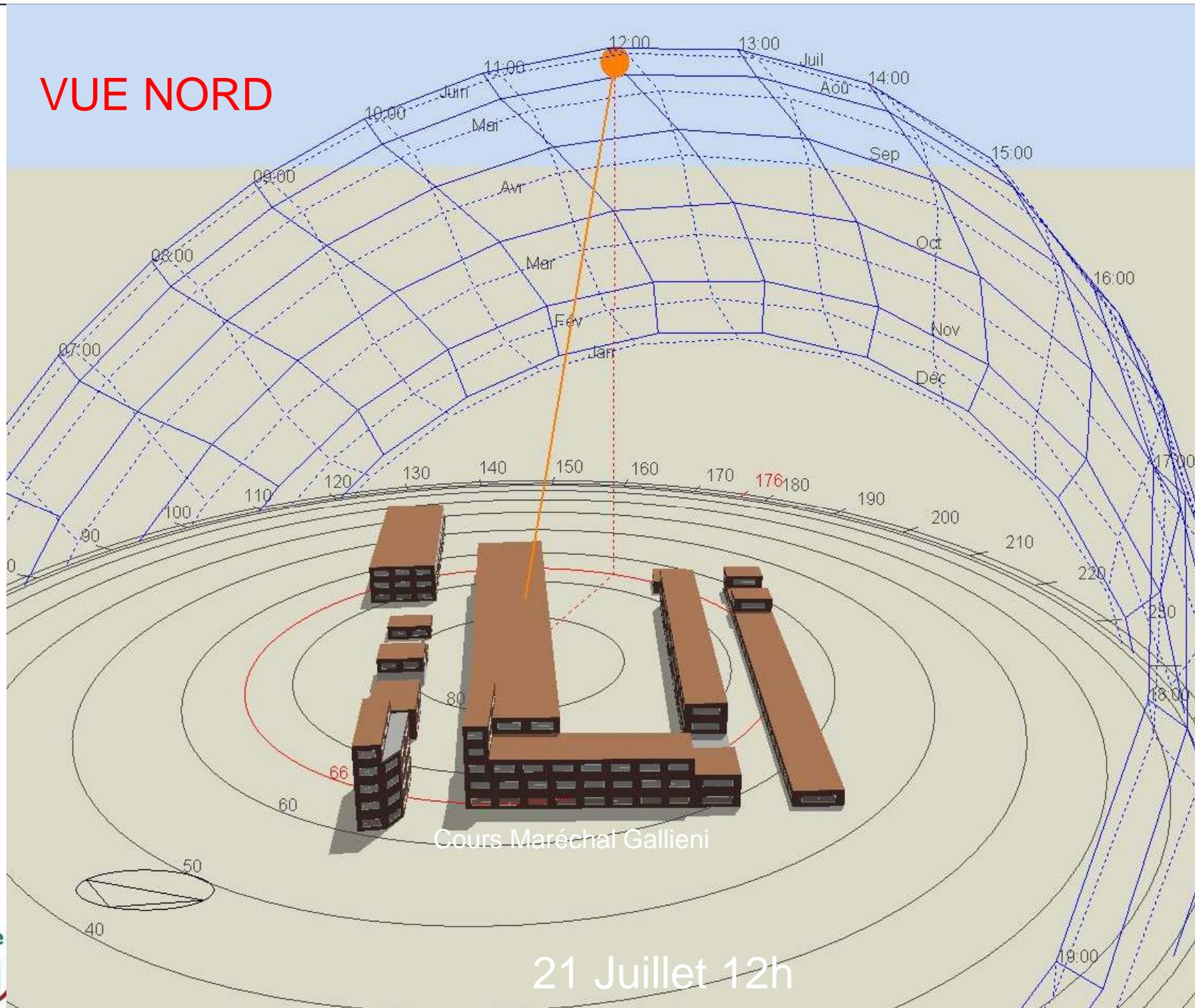


VUE SUD

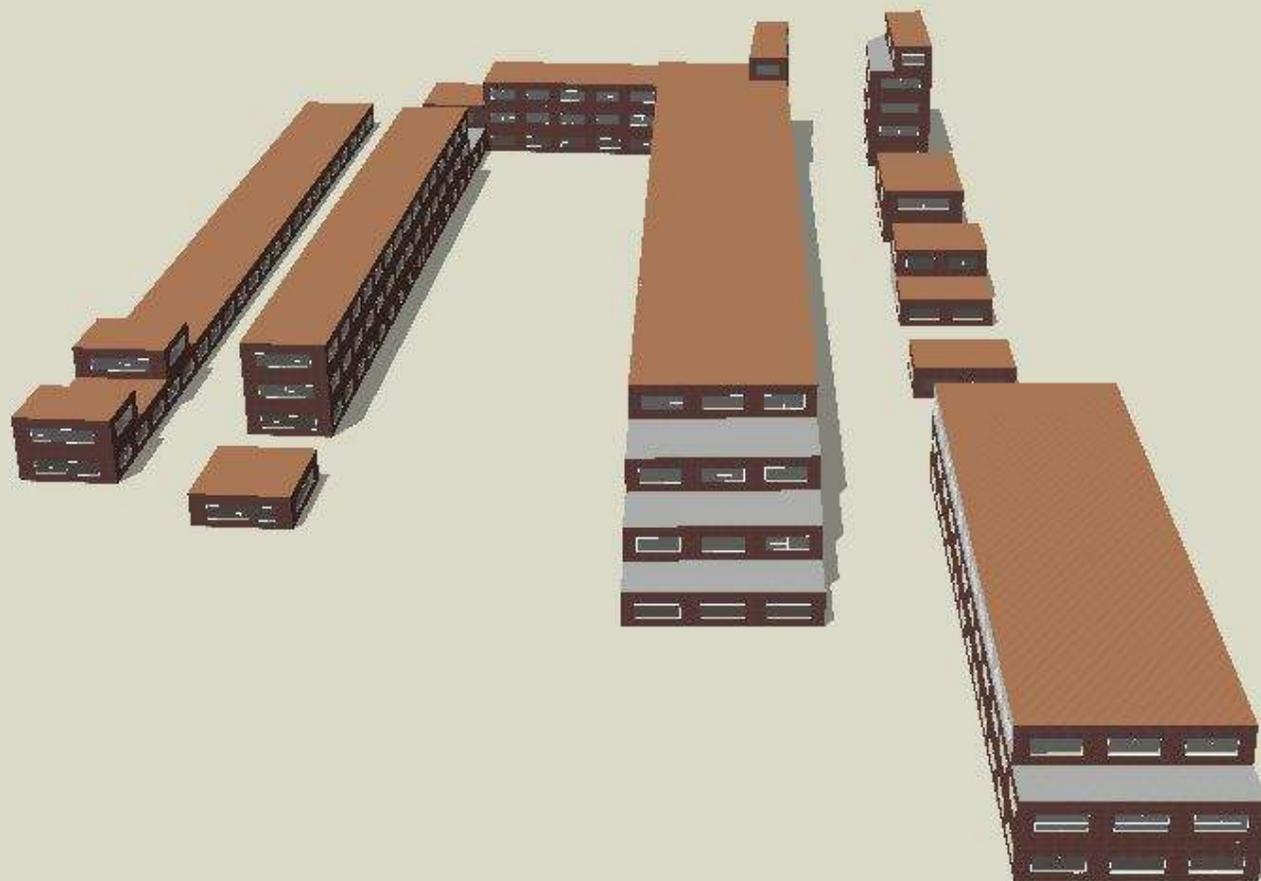


21 Mars 12h

VUE NORD

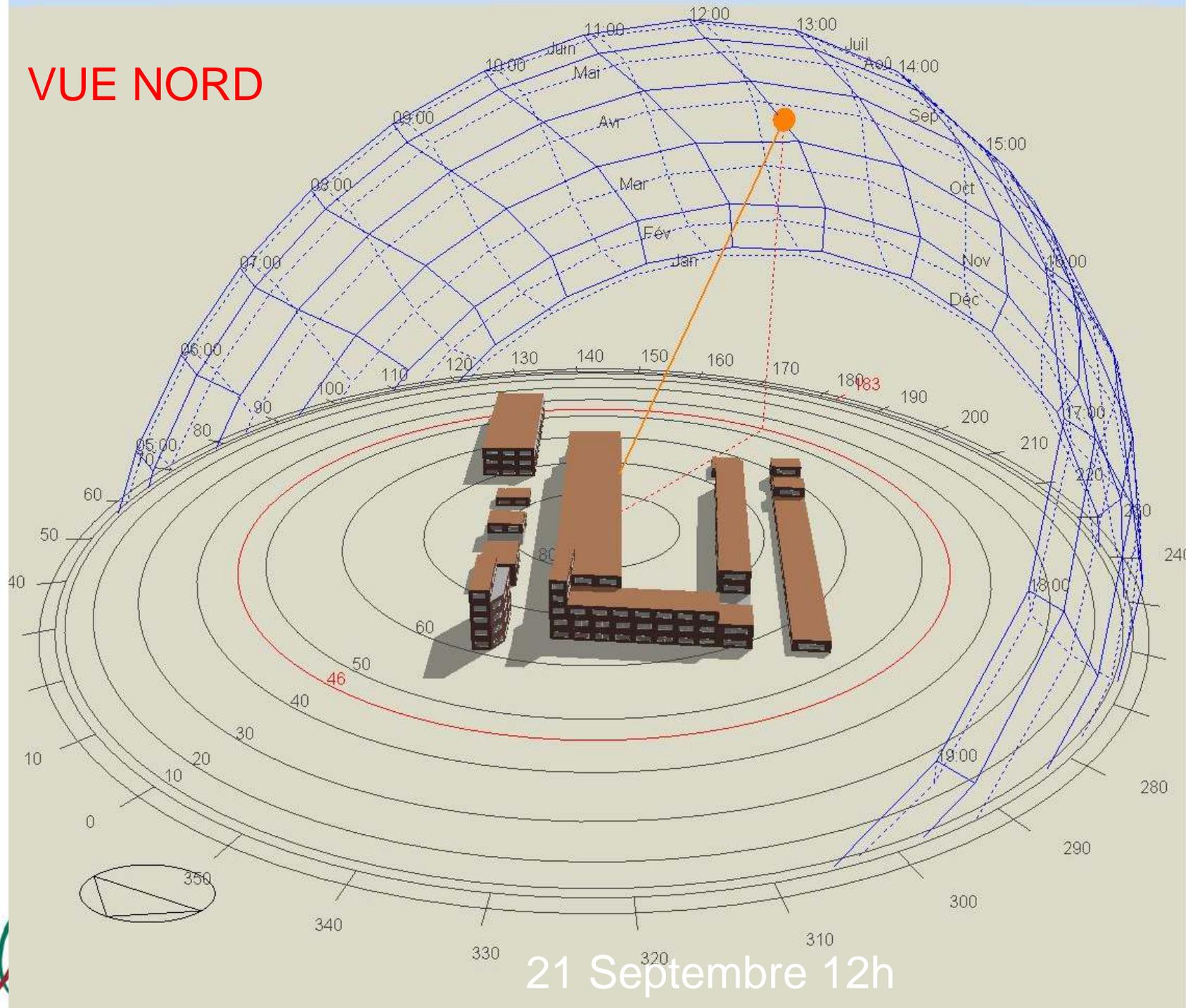


VUE SUD



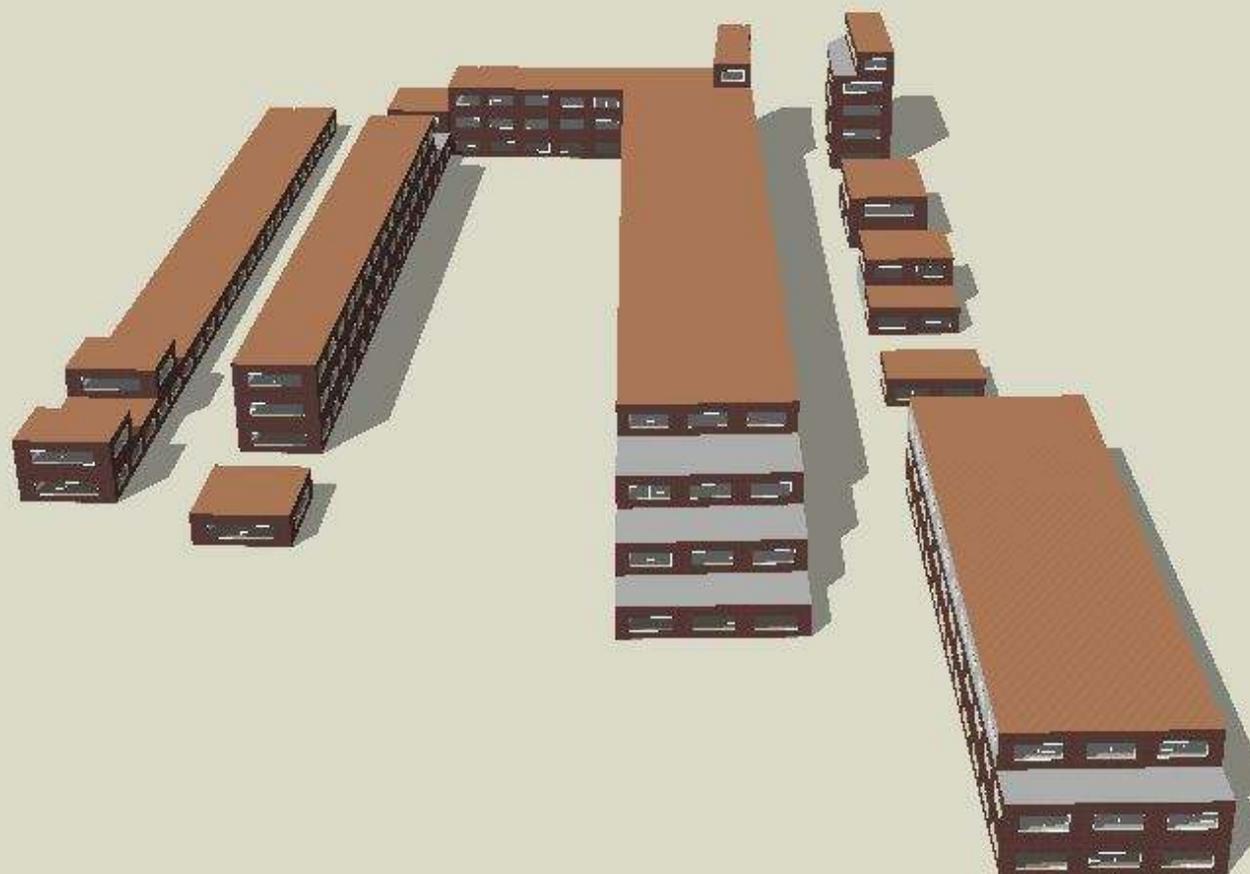
21 Juillet 12h

VUE NORD



21 Septembre 12h

VUE SUD



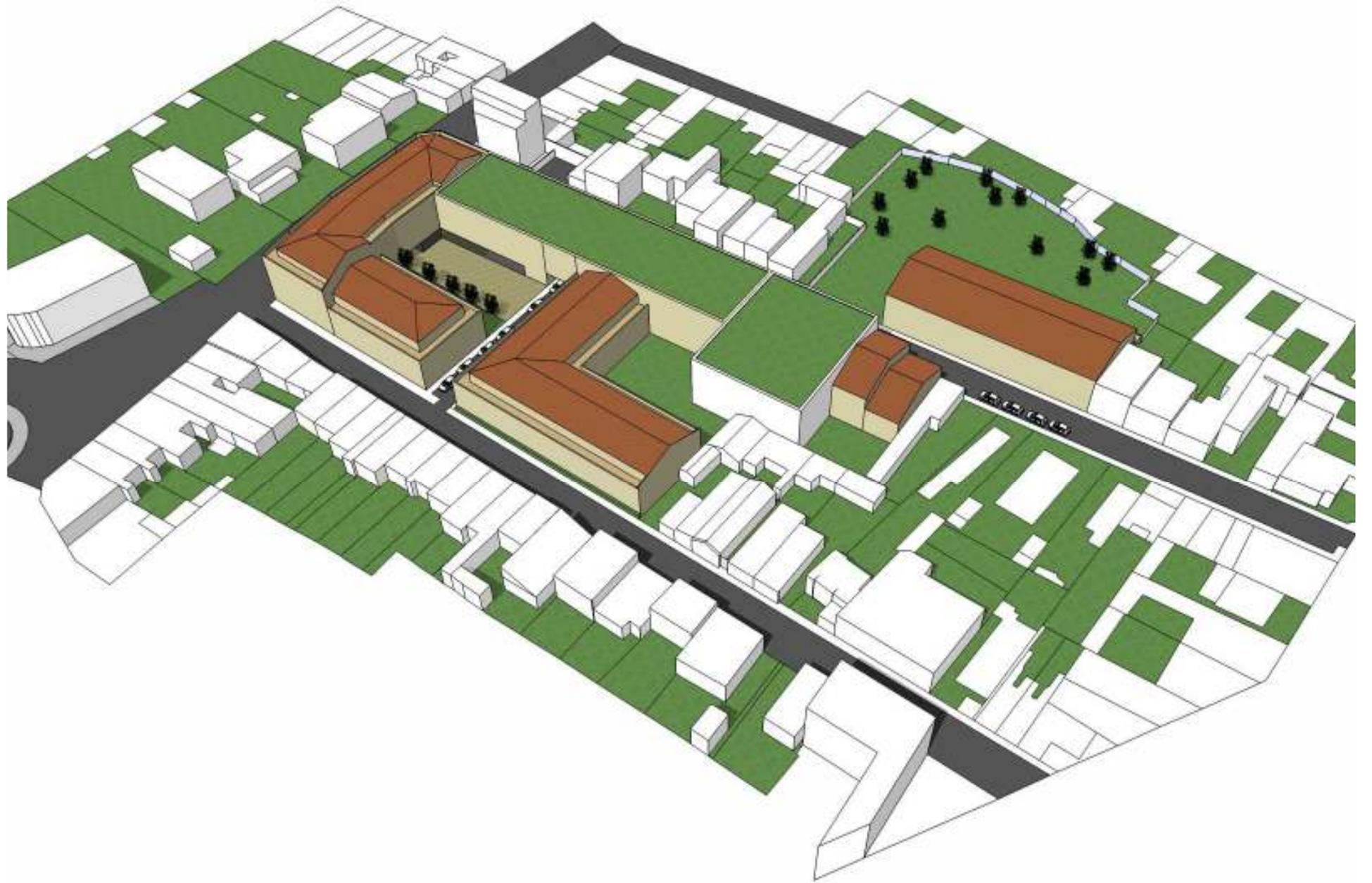
21 Septembre 12h

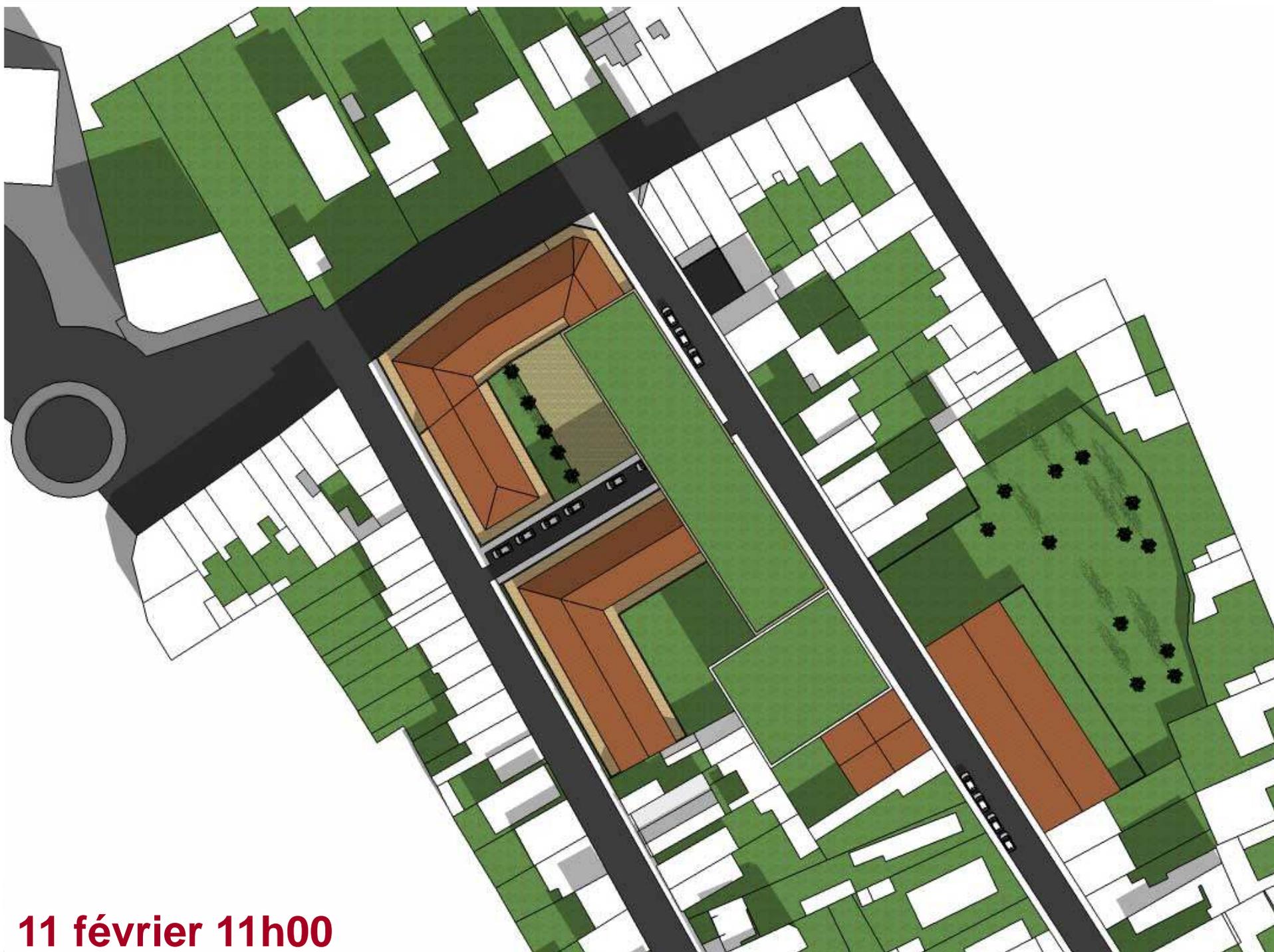
Contributions de Monsieur Christian BARDIN



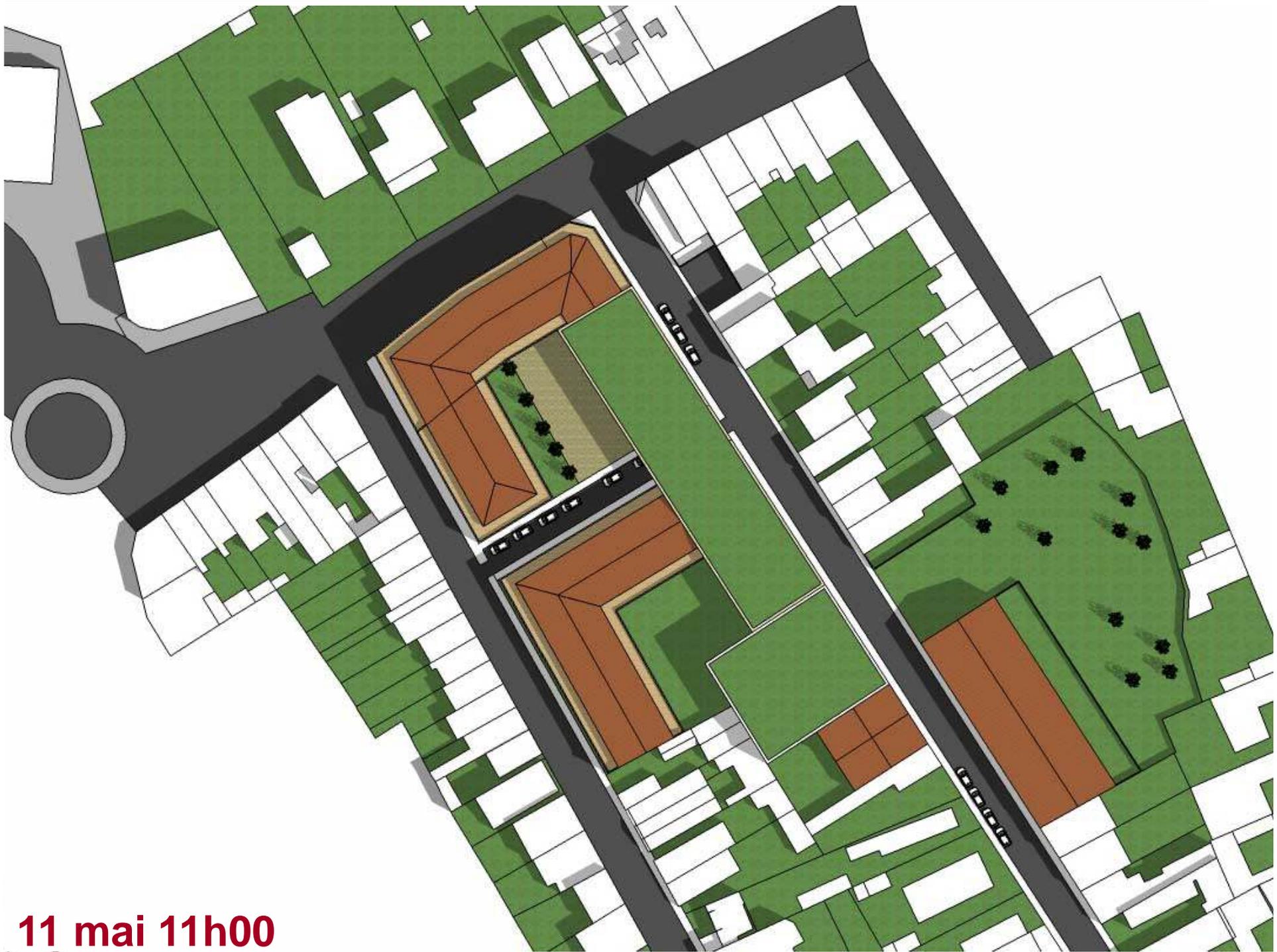








11 février 11h00



11 mai 11h00



26 juillet 11h00



15 aout 16h00



23 novembre 11h00

