



APPEL À PROJETS

**pour la reconversion de
l'ancien collège Charcot
Cahier des charges**

Date limite de remise des candidatures : 27 septembre 2024



OBJET DE LA CONSULTATION

Commune littorale de la Presqu'île du Cotentin, **CHERBOURG-EN-COTENTIN**, créée en 2016 après la fusion de ses cinq communes historiques, est le premier pôle urbain du département de la Manche et le deuxième bassin maritime de Normandie.

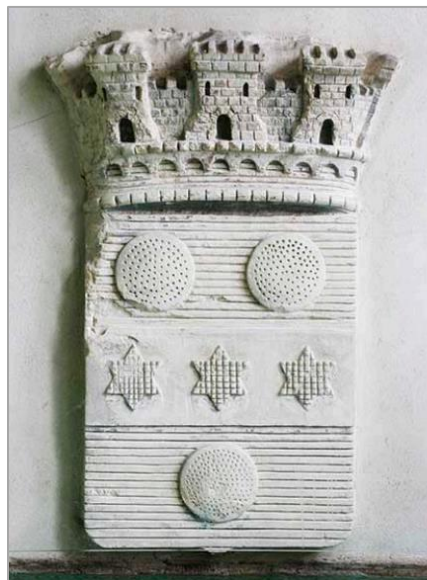
En lien avec la croissance économique forte du territoire, et afin d'organiser le développement urbain de manière cohérente et globale, la collectivité souhaite privilégier les actions de renouvellement urbain tout en renforçant l'attractivité du centre-ville.



En 2019, les bâtiments du collège Charcot sont désaffectés par le Département. La partie Ouest est restituée à la Ville de CHERBOURG-EN-COTENTIN, et la partie Est lui est cédée.

Cet immeuble emblématique du centre-ville est depuis resté vacant.

L'objectif de la municipalité est de réaliser sur ce site une opération de réhabilitation sur la partie Ouest, et de rénovation sur la partie Est, et qu'y soit développé un projet qui participe à la revitalisation du centre-ville.



PRÉSENTATION DU BIEN À CÉDER

Adresse : Rue Noël – Rue Hervieu – Parvis de la Trinité

Parcelle : AZ 76 – 82 – 83 – 407 – 409 + partie du domaine public non cadastrée

Surface au sol : 1 586 m² environ

Surface bâtie : 1 035 m² environ



➤ Désignation :

L'ancien collège Charcot se compose de deux bâtiments principaux :

Le bâtiment Ouest (R+2), d'intérêt architectural et patrimonial, a été construit en 1873 à la place de l'ancien Hôtel-Dieu. D'une longueur de 66 mètres sur 7 mètres de large, il offre une cour intérieure traversante rue Noël-rue Hervieu abritée du vent et orientée sud. Il est doté de deux cages d'escaliers et d'un ascenseur. Un perron et une rampe relie la cour intérieure à la rue Hervieu (pour partie couverte).

Le bâtiment Est (R+3) a été ajouté en 1989. Il est basé sur une structure poteaux-poutre et dispose de son propre escalier d'accès et de son escalier de secours qui donne sur une deuxième cour intérieure. Il a été construit en partie sur l'emprise de la rue Hervieu, bloquant ainsi l'accès au parvis de la Trinité depuis la rue Tour Carrée.

Il existe un fort contraste en termes de qualité des espaces intérieurs et extérieurs entre la partie ancienne et l'extension du collège. La partie ancienne bénéficie de surfaces traversantes largement éclairées naturellement, de grandes ouvertures et d'une belle cour exposée. A l'inverse, l'extension présente un bâtiment épais avec des surfaces pour partie peu éclairées et une cour peu valorisante et ombragée.

Des bâtiments annexes se trouvent également dans l'enceinte du collège :

Dans la cour du bâtiment Ouest : un bâtiment en rez-de-chaussée abritant des toilettes et un espace de stockage. Dans la cour du bâtiment Est : un immeuble rdc+1+combles à usage d'atelier/d'espace de stockage.

➤ Situation :

L'ancien collège Charcot est situé en plein cœur du centre-ville historique, face à la Basilique de la Sainte-Trinité et à proximité directe de l'Hôtel de Ville.

Il se trouve également à quelques mètres de la Place de la République, en cours de réaménagement dans le cadre des travaux du Bus Nouvelle Génération, et où se situera un arrêt (objectif de mise en service courant 2024). De plus, cet immeuble se situe à proximité du plateau piétonnier en cours de rénovation (fin des travaux prévue en automne 2025).

Un projet d'élargissement du centre-ville piéton à l'ensemble du centre-ville historique est en cours d'étude. Ce projet permettrait de relier les bords maritimes au cœur de ville par la piétonisation de la rue Tour Carrée, qui tient un rôle majeur dans l'animation du centre-ville. L'ancien collège Charcot sera ainsi largement mis en valeur et d'autant plus stratégique.

➤ Informations complémentaires :

Documents d'urbanisme : L'ensemble des parcelles sont situées en zone UAa (urbanisé centre-ancien) du Plan Local d'Urbanisme. Les servitudes applicables à ces parcelles sont :

- Périmètre monuments inscrits/classés (Hôtel de Ville, Basilique Ste Trinité, Statue Napoléon, Parc Emmanuel Liais, Statue de Bricqueville, Hôtel des Douanes, Théâtre) ;
- Protection du bruit (zone 30 mètres Place de la République) ;
- Espace proche du rivage.

PPRN : Zone blanche

Réseaux : voir annexes

CRITÈRES DE CHOIX

L'objectif de la municipalité est d'organiser le développement urbain de manière cohérente et globale. Elle compte ainsi privilégier les actions de renouvellement urbain, et développer une politique foncière active.

Cette volonté se traduit notamment par la reconquête des espaces urbains centraux, en lien avec la nécessité de sobriété foncière. Ainsi, depuis 2018, la municipalité a mis en place un programme d'Action Cœur de Ville visant à poursuivre l'objectif prioritaire du renforcement de l'attractivité globale du centre-ville, cœur névralgique de la commune nouvelle. Ce programme permet d'articuler le développement du centre-ville historique avec les grands projets urbains en cours (Bus Nouvelle Génération, Pôle d'Echange Multimodal, Quai Collins).

Dans ce cadre, la collectivité propose en appel à projets le développement d'un projet de reconversion de l'ancien collège Charcot.

➤ Enjeux urbains :

Intégration à l'environnement urbain :

- Bâtiment Ouest : à réhabiliter en préservant les façades et les éléments remarquables à l'intérieur (remplacer et/ou restaurer si besoin), voir annexe n°3 ;
- Bâtiment Est : à rénover (soit une réhabilitation, soit une démolition/reconstruction plus ou moins partielle en tenant compte du périmètre monuments historiques).

La création et/ou restauration de liaisons piétonnes est un enjeu à privilégier, notamment dans l'objectif d'un rez-de-chaussée actif et d'une mise en valeur des bâtiments, aujourd'hui peu accessibles.

Le programme développé devra répondre aux besoins identifiés et explicités par le porteur de projets, et participer à l'animation du centre-ville.

Critères environnementaux : La ville de Cherbourg-en-Cotentin est labellisée « Territoire engagé pour la transition énergétique ». Dans le cadre de ce label, la ville mène des actions pour améliorer la performance énergétique et la qualité environnementale de son patrimoine, et incite les autres maîtres d'ouvrage du territoire à faire de même.

Charte de la construction pour une ville durable : Démarche partenariale d'aide à la conception de projets, la charte a pour vocation de renforcer le dialogue et les échanges entre le porteur de projet et la ville, afin d'apporter des réponses aux défis climatiques, environnementaux et sociétaux (cf. annexe n°10).

RÉGLEMENT DE L'AAP

➤ Candidats et projets éligibles :

Les porteurs de projet doivent disposer de la capacité économique et financière, ainsi que de la capacité technique et professionnelle, nécessaires à la réalisation du projet qu'ils soumettent au présent appel à projets. Ces capacités seront appréciées au regard des éléments demandés dans la note de présentation de la société.

Concernant les projets éligibles, la collectivité ne définit pas précisément les projets attendus, ni qualitativement, ni quantitativement. Les enjeux urbains cités ci-dessus ont pour but de servir de contexte et d'orientation, dans la définition du projet.

Dans le cadre de l'objectif général fixé par la collectivité, les porteurs de projet seront libres d'innover et de présenter un projet qui répond aux besoins qu'ils ont identifiés. La collectivité souhaite, grâce à cet appel à projets, favoriser l'expérimentation et l'émergence de nouvelles pratiques. Les projets seront sélectionnés en fonction des critères précédemment exposés.

➤ Processus de sélection :

Les porteurs de projet pourront faire part de leur intérêt en envoyant leur candidature à la collectivité. Le dossier de candidature devra être composé des pièces suivantes :

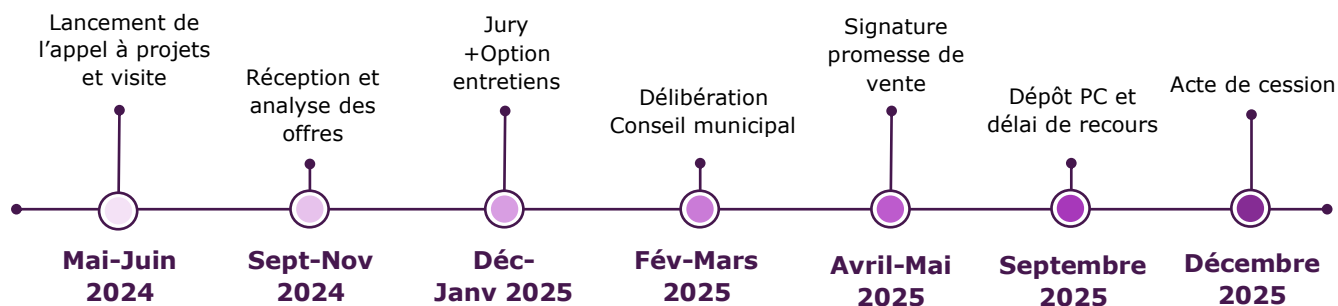
- Un courrier d'intention avec une offre d'acquisition assortie de vos conditions suspensives ;
- Une note de présentation de l'équipe et de la capacité financière du candidat ;
- Une note explicative détaillant le projet, avec des documents graphiques (plan masse, esquisse avec insertion graphique, matériaux pressentis...), un bilan financier et un planning prévisionnels.

Au terme de l'examen des candidatures, une phase d'échanges pourra éventuellement être proposée aux porteurs de projets ayant retenu l'intérêt de la collectivité.

➤ Acquisition :

Le candidat, dans son offre, devra proposer le prix d'acquisition des parcelles (hors taxe nette vendeur). Le prix plancher d'acquisition est de 1 000 000,00 € (UN MILLION D'EUROS), conformément à l'Avis des Domaines du 19/12/2023 et à celui du 15/04/2024. L'offre, au travers d'éléments justificatifs, assurera le réalisme et la faisabilité du projet.

➤ Calendrier prévisionnel :



DÉPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES

Date limite de dépôt : 27 Septembre 2024

Date limite de demande de dossier pièces annexes : 31 juillet 2024

Cette demande doit être accompagnée de votre nom, raison sociale et coordonnées

Date de visite (sur inscription) : 28 Juin 2024

Par courrier à l'adresse suivante :

Préciser sur l'enveloppe **« AAP CHARCOT – NE PAS OUVRIR »**

Mairie de CHERBOURG-EN-COTENTIN
10 Place Napoléon
A l'attention du service Foncier et Aménagement
50100 CHERBOURG-EN-COTENTIN

ET par mail au Service Foncier et Aménagement : foncier@cherbourg.fr

La présente consultation ne donnera lieu à aucune rémunération. En fonction des projets, la collectivité se réserve le droit de ne pas donner suite à la consultation.

PIÈCES ANNEXES

1. Dossier photographique
2. Dossier cartographique
3. Inventaire du patrimoine Région Normandie
4. Avis des domaines
5. Certificat d'Urbanisme d'information
6. DT-DICT
7. DTA
8. Copie de l'acte de propriété
9. Présentation ville de Cherbourg-en-Cotentin
10. Charte de la construction pour une ville durable
11. Clauses résolutoires