



Ville de THOUARS

# Consultation en vue de l'aménagement du secteur des Beaux -Champs

## CAHIER DES CHARGES



Ville de THOUARS  
14 place Saint- Laon  
79103 THOUARS Cedex  
Tél : 05.49.68.16.18 – Fax : 05.49.68.16.09

Contacts : [catherine.lalu@ville-thouars.fr](mailto:catherine.lalu@ville-thouars.fr)  
[jean-marc.foucault@cc.thouarsais.fr](mailto:jean-marc.foucault@cc.thouarsais.fr)

# SOMMAIRE

## **I – PRÉAMBULE**

- 1 - CONTEXTE ET ENJEUX
- 2 - UN PROJET EN PLUSIEURS PHASES
- 3 - OBJET DE LA PRÉSENTE CONSULTATION

## **II – LES AXES DE REFLEXION**

- 1 - LA PRISE EN COMPTE DES ATOUTS DU SITE
- 2 - L'ORGANISATION SPATIALE ET LA COHÉRENCE URBAINE
- 3 - LA MIXITÉ SOCIALE ET GENERATIONNELLE
- 4 - L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET LA GESTION DES STATIONNEMENTS
- 5 - LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES
- 6 - LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE
- 7 - LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE
- 8 - LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET LA CONSTRUCTION
- 9 - LA COMMUNICATION ET LE CONSEIL ARCHITECTURAL

## **III – DOCUMENTS ANNEXES**

- 1 - SITUATION GÉNÉRALE
- 2 - SITUATION DU TERRAIN A L'ECHELLE DE LA VILLE
- 3 - EXTRAIT DE LA CARTE DES PAYSAGES DU PLU
- 4 - DÉCOUPAGE PARCELLAIRE EXISTANT
- 5 - PÉRIMETRE ET GRANDES DIMENSIONS
- 6 - PLAN TOPOGRAPHIQUE
- 7- PLAN DE PHASAGE
- 8 - SCHÉMA D'ORIENTATIONS
- 9 - SCHÉMA DE PRINCIPE
- 10 - RÉSEAU ELECTRIQUE
- 11 - RÉSEAU EAU POTABLE
- 12 - RÉSEAU EAU PLUVIALE
- 13 - RÉSEAU TELECOM
- 14 - RÉSEAU ASSAINISSEMENT
- 15 - VUES DE L'EXISTANT
- 16 - ÉLÉMENTS STRUCTURANTS ET ATOUTS DU SITE
- 17 - ÉTAT DE LA RÉSERVE FONCIERE
- 18 - REGLEMENTATION PLU

# I – PRÉAMBULE

## 1 – CONTEXTE et ENJEUX

La Commune de Thouars est la ville-centre de la Communauté de Communes du Thouarsais (CCT) qui regroupe 12 communes et environ 23 000 habitants.



Construite sur un éperon rocheux dans les courbes de la rivière "le Thouet" et située au carrefour de l'Anjou et du Poitou, influencée par la vallée de la Loire, la ville de Thouars est riche d'un patrimoine architectural et urbain composé notamment de 15 monuments historiques.

La mise en valeur du centre historique est en cours avec la restauration de l'église Saint-Médard et les travaux d'aménagement de la place du même nom, dont les préliminaires ont débuté avec la réalisation d'un réseau pluvial sur la rue de la Trémoille située à proximité.



La commune compte 2 collèges, un lycée d'enseignement général et technique publics, ainsi qu'un collège et un lycée privé. Le lycée public abrite également quelques formations de BTS.

Son tissu associatif très dense couvre de nombreuses disciplines sportives, culturelles et caritatives. La présence d'un cinéma (tenu par une association) et surtout d'un théâtre labellisé « scène conventionnée » lui confèrent une audience qui déborde largement les limites du Thouarsais.



Château des Ducs de la Trémoille

Tour Prince de Galles





Exposition d'art contemporain  
Chapelle Jeanne d'Arc

Ancrée dans son histoire, la ville, comme la Communauté de Communes (CCT), se tourne résolument vers le XXIème ; en témoignent, l'installation d'un collège dans le château, la transformation de la chapelle Jeanne d'Arc et de la tour Prince de Galles en lieux d'exposition d'art contemporain, le couvent des Ursulines en pôle associatif (pôle Anne Desrays), autant de lieux de vie et de création participant au dynamisme et à l'avenir du Thouarsais, mais également, des projets d'équipements tels qu'un pôle aquatique, un conservatoire de musique et de danse, une résidence sociale pour les jeunes travailleurs

Le dynamisme économique (plus de 10 000 emplois), associatif et culturel du Thouarsais est renforcé par le projet TIPER (Techniques Innovantes pour la Production d'Energies Renouvelables) qui s'appuie sur un concept de développement global (économique, touristique, éducatif et urbain) et constitue le fil rouge du projet de territoire de la CCT.

Le Pays Thouarsais, auquel participe la CCT, partage les mêmes préoccupations environnementales. C'est ainsi qu'il a contractualisé avec la Région dans le cadre d'un Contrat Local d'Initiative Climat (CLIC) et propose un point info énergie à toute personne souhaitant se renseigner sur les économies d'énergies.

L'aménagement du quartier des Beaux-Champs s'inscrit ainsi dans la logique environnementale du projet territorial.

La Commune de Thouars souhaite accueillir de nouveaux habitants. La municipalité a pris la décision d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur, vaste zone de réserve foncière, situé au nord-ouest de la commune en limite avec le territoire communal de Sainte-Verge.

Cette démarche s'inscrit dans l'objectif de maîtriser l'étalement urbain et d'offrir aux futurs habitants un lieu de vie de qualité bénéficiant de services à l'échelle de l'agglomération.

La zone est constituée d'une emprise de 20 ha dont 15 ha appartiennent à la collectivité.

Face au défi climatique et aux enjeux liés à la cohésion sociale, le projet doit représenter une alternative par rapport aux lotissements réalisés ces dernières années sur le Thouarsais. Il se tournera résolument vers une prise en compte des principes du développement durable afin de garantir une nouvelle qualité urbaine.

L'objectif essentiel pour la réalisation de ce quartier pourrait se résumer ainsi :

### **redonner de l'urbanité à l'aménagement urbain**

et se décline de la manière suivante :

- Maîtriser l'étalement urbain par une utilisation qualitative et économe de l'espace
- Favoriser la mixité sociale et proposer une offre d'habitats diversifiés

- Accueillir des activités et services compatibles avec l'habitat en y intégrant des équipements, notamment à court terme, un éventuel pôle aquatique
- Réaliser une opération exemplaire dans une démarche de qualité environnementale et architecturale
- Informer les habitants du projet d'aménagement et de son avancement
- Favoriser la participation des habitants par des actions de sensibilisation et de concertation

## **2 – UN PROJET EN PLUSIEURS PHASES**

La spécificité du projet réside dans sa réalisation en plusieurs phases, compte tenu de la superficie à aménager, des objectifs de qualité des espaces et de la priorité donnée par la Municipalité à l'accueil de nouveaux habitants :

- Une 1<sup>ère</sup> phase à court terme, d'une superficie d'environ 6 ha, modulable en fonction du projet et à destination principale d'habitat
- Une phase simultanée pour l'aménagement éventuel d'un équipement sur la zone (pôle aquatique pour une surface d'emprise bâtie de 15 000 à 20 000 m<sup>2</sup>, autre équipement...)
- A cette 1<sup>ère</sup> phase s'ajoute une phase optionnelle d'aménagement des parcelles complémentaires, situées au Nord Est du secteur et figurant en document annexe, parcelles cadastrées section AI n°226 (5445 m<sup>2</sup>) – n°227 (67 6 m<sup>2</sup>) – n°234 (1653 m<sup>2</sup>) – n°248 (2401 m<sup>2</sup>) – AI n°21 (2954 m<sup>2</sup>) – n°250 (565 m<sup>2</sup>) – n°252 (35 m<sup>2</sup>) – n°219 (26 m<sup>2</sup>).  
L'ensemble de cette phase opérationnelle, représente une surface de 13 755 m<sup>2</sup>.  
Elle devra s'intégrer à la première phase et constituer un ensemble cohérent avec la zone globale.  
Dans l'hypothèse de réalisation de la phase optionnelle, l'aménageur fera son affaire personnelle de l'acquisition de la parcelle AI n°21.
- L'aménagement du secteur au fur et à mesure des besoins
- La prise en compte de l'évolutivité du site à long terme et les liaisons avec le territoire communal de Sainte Verge

## **3 – OBJET DE LA PRÉSENTE CONSULTATION**

La Commune de Thouars lance une consultation afin de choisir un aménageur pour la première phase de ce projet d'aménagement.

L'opérateur retenu achètera le terrain concerné sur la base de la valeur vénale estimée par le Service des Domaines, (de 3 € à 3,50 € /m<sup>2</sup>).

L'opération sera réalisée selon les orientations du présent cahier des charges. Celui-ci constitue donc la base d'un futur accord contractuel entre l'aménageur et la collectivité.

L'aménagement pourra être réalisé sous la forme d'un lotissement incluant permis groupés, petits collectifs,...

## II – LES AXES DE RÉFLEXION

*"Pour qu'un quartier fonctionne, il lui faut une véritable identité, des espaces publics agréables, des services accessibles, des commerces où l'on peut se rendre à pied en toute sécurité, des dessertes de transports en commun. Il doit être attractif, ouvert et paisible".*

*" Lotir autrement " document réalisé par le CAUE du Pas-de-Calais.*

L'aménageur intégrera dans ses propositions les objectifs déterminés par la Municipalité :

- faire progresser une nouvelle façon de penser et d'agir pour la ville de demain
- apporter des réponses pour une véritable gestion de la croissance urbaine
- maintenir la biodiversité
- organiser les déplacements en confortant les alternatives à la voiture individuelle
- dessiner un quartier cohérent
- repenser l'habitat
- réunir des qualités d'usage et environnementales

Les 9 critères suivants seront examinés et discutés entre la collectivité et l'aménageur :

### 1 – LA PRISE EN COMPTE DES ATOUTS DU SITE :

Le premier critère fera l'objet d'une analyse du site compte tenu de sa situation dans l'agglomération : accès et dessertes, proximité des équipements existants, liaisons avec le quartier Nord/Ouest de Thouars, le territoire communal de Ste-Verge, la préservation des éléments végétaux du site, l'orientation, les ouvertures sur la ville et la campagne environnante, ...

### 2 – L'ORGANISATION SPATIALE ET LA COHÉRENCE URBAINE :

L'aménagement de 20 ha nécessite, à terme, de donner à ce nouveau quartier **une centralité à son échelle**. Il s'agit d'offrir aux habitants de ce futur quartier et à ceux des quartiers limitrophes, **un véritable lieu de vie** pouvant comporter une mixité de fonctions.

Ce futur quartier ne doit pas devenir un quartier dortoir, même caractérisé par une image nouvelle en terme urbain et architectural, mais plutôt un village dans une coulée verte assurant la transition entre la ville et l'environnement rural au Nord.

Le rapport entre espace public et espace privé doit être pensé qualitativement, avec une économie de l'espace afin de favoriser les échanges entre les habitants. La hiérarchisation des voies contribuera à la qualité de vie et au repérage dans ce nouveau quartier.

En excluant l'emprise de terrain concernée par la réalisation éventuelle d'un équipement (pôle aquatique ou autre...), la densité minimale souhaitée pour l'ensemble des 20 ha est de 20 à 22 logements à l'hectare. Sur la première phase, cette densité devra être respectée.

Le projet apportera des réponses sur la prise en compte des économies d'énergie pour les constructions à venir tant en terme programmatique (orientation des parcelles, mitoyennetés, densification par la réalisation de mini-collectifs ou toute autre solution...) qu'en terme réglementaire sur l'aspect architectural.

Il devra également définir comment assurer l'aspect "village", par la cohérence des limites entre espaces public et privé et préserver une intimité de vie pour les habitants (implantations des constructions, alternance des volumes et des jardins, marges de recul...).

*L'un des atouts de ce nouveau quartier sera constitué par la qualité et la diversité de son réseau de voies et cheminements. Il devra être pensé comme le lien entre la ville existante et la plaine agricole de Sainte-Verge. Agréable à parcourir et à traverser, il constituera un lieu de promenade, par la diversité de ses ambiances architecturales et paysagères, un lieu de prédominance du végétal.*

***Il ne s'agit pas uniquement d'agrandir la ville, mais de proposer une nouvelle façon d'habiter.***

### **3 – LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE :**

A terme, sur l'ensemble de la zone de 20 ha, cette mixité devra s'organiser autour des points suivants :

- La diversification des logements
- Un urbanisme favorisant l'intimité et les relations de voisinage
- La création de lieux d'échanges et de convivialité sur la notion du "vivre ensemble" : salle de quartier, jardins publics et familiaux, squares, venelles, jeux extérieurs, mobilier urbain...
- La création de services et d'équipements adaptés aux différentes populations avec un phasage sur court et moyen terme.

### **4 – L'ORGANISATION DES DÉPLACEMENTS ET LA GESTION DES STATIONNEMENTS :**

Les schémas d'organisation viseront à limiter les déplacements motorisés et faciliter les déplacements doux, éventuellement par un maillage différencié. Le regroupement des stationnements sera, selon les typologies d'habitat, envisagé en limites d'îlots autant que possible.

L'accessibilité pour tous devra être assurée et prise en compte dans l'aménagement des espaces publics ainsi que dans la conception des logements et équipements.

### **5 – LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES :**

Le projet permettra une diversité architecturale liée aux usages : habitat individuel, intermédiaire, petits collectifs, (en accession ou locatifs).

- la 1<sup>ère</sup> phase accueillera une quinzaine de logements sociaux en maisons individuelles ou groupées sur des parcelles n'excédant pas 300 m<sup>2</sup>.
- La proportion de logements collectifs sera optionnelle. L'habitat intermédiaire sera envisagé. Les constructions seront organisées autour d'une place. Les bâtiments R+2 seront admis.
- L'architecture sera ouverte à l'innovation et à la création, notamment avec la prise en compte d'une approche environnementale intégrant des caractéristiques de l'architecture locale
- L'implantation des constructions favorisera leur évolutivité en intégrant la notion de parcours résidentiel (la maison évolue au fur et à mesure de la vie de ses habitants)
- Une attention particulière sera portée au traitement des limites du domaine public

## **6 – LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE :**

Cet aspect du projet portera notamment sur la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement, ainsi que des déchets. De ce point de vue, la notion d'éco-chantier sera également prise en considération, sur les aspects suivants :

- L'information des riverains
- La formation et l'information du personnel
- Les produits dangereux
- La gestion des déchets
- Le bruit
- Les pollutions potentielles du site (sol, eau et air)
- La pollution visuelle
- Les perturbations du trafic

La gestion de l'eau s'orientera vers les solutions suivantes :

→ eaux de pluie sur le domaine public et privé :

- favoriser la perméabilité des sols
- la récupération à la parcelle
- la création de noues paysagères ou autres aménagements

de gestion des eaux de ruissellement

→ eaux usées :

raccordement à l'assainissement collectif

Pour la gestion des déchets, prévoir :

- le tri sélectif
- des points de collecte de regroupement enterrés
- le compostage individuel
- la gestion des déchets de chantier (charte chantier vert) à prévoir

## **7 – LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE :**

Pour les équipements publics (éclairage public notamment) et pour les matériaux utilisés pour l'aménagement du quartier (espaces publics et privatifs), il conviendra d'éviter le recours aux "systèmes consommateurs d'énergie" :

- ⇒ Eclairage public : recourir à des systèmes performants (basse consommation, régulation, variateurs de tension, programmation, zonage.....) et à des énergies renouvelables
- ⇒ Matériaux : favoriser les entreprises et les matériaux locaux (ou transport faiblement émetteur de GES)

## **8 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET CONSTRUCTION :**

L'orientation des constructions et l'architecture devront favoriser les apports solaires :

- mitoyenneté et compacité favorisant la limitation des déperditions
- création d'espaces tampons (pièces de service et garages au Nord)
- marges de recul imposées afin de prendre en compte l'ensoleillement des façades
- possibilité de toitures végétalisées
- construction à ossature bois,
- réglementation thermique 2012
- panneaux solaires

## **9 – LA COMMUNICATION ET LE CONSEIL ARCHITECTURAL :**

L'aménageur devra établir des propositions de communication et de sensibilisation du projet auprès des habitants et de la population locale.

Eventuellement, un travail partenarial pourrait être envisagé avec l'université citoyenne, association qui a pour objectif de former et informer les citoyens pour être acteurs de la vie pratique au plan international, national et local.

Pour information, la commune bénéficie:

- de permanences de conseil architectural mises à disposition des particuliers et des professionnels à la Communauté de communes
- d'un " Point Infos Energies ", opérationnel sur le Pays Thouarsais.

### **III- DOCUMENTS ANNEXES**

Outre les documents annexes désignés au sommaire, le candidat retenu sera informé, après confirmation de sa mission, des éléments complémentaires qu'il sera tenu de prendre en compte (cahier des prescriptions environnementales et de chantier)