

Contexte foncier et urbain

La Ville de Libourne s'est rendue propriétaire de 6 échoppes rue Donnet à Libourne, à la fois par la préemption (pour 4 d'entre elles) mais également en acquisition amiable.

Les préemptions ont été réalisées dans le but de permettre un espace de stationnement pour le théâtre du Liburnia mitoyen.

Pour autant, l'ensemble des acquisitions doit servir un projet plus global de mise en valeur du Théâtre et de son environnement. Le théâtre Liburnia doit s'ouvrir plus sur le quartier et disposer d'espaces publics à ses abords pour, parfois, sortir de ses murs. Le quartier tout en ayant un fort besoin de stationnement sur voirie publique, dispose en effet de peu d'espaces publics conviviaux, la place de l'église étant elle-même consacrée au stationnement. Pour contribuer à en offrir d'autres, la Ville vient de réaménager la rue Donnet en un seuil de pavés colorés, « zone de rencontre », qui, les soirs de spectacle, devient piéton.

La construction et l'aménagement de ce foncier doit servir cette ambition générale.

Bien entendu, la Ville souhaite garder une volonté d'insérer du stationnement public. Pour autant elle envisage de ne pas y consacrer tout l'espace qui serait libéré. Une réversibilité temporaire de l'usage au profit d'autres utilisations (spectacles, repas de quartier...) pourrait y répondre. Enfin, le stationnement devra intégrer plusieurs emplacements au bénéfice des personnes dont la mobilité est réduite car la Ville souhaite à proximité des équipements culturels et sportifs marquer cette préoccupation.

Il s'agit désormais de valoriser cet espace par un projet global, innovant, construit, élargissant l'espace public disponible aux abords du théâtre, temporairement ou définitivement.

Objet de la consultation

La Ville de Libourne souhaite donc, à proximité de son centre-ville, permettre la mise en œuvre d'un programme innovant, socialement et/ou « environnementalement », en mettant à disposition sous une forme à définir, un terrain d'environ 900 m² qui comprendra environ 25 % d'espace que la collectivité aménagera notamment pour du stationnement qui a fait l'objet des préemptions.

Ainsi, la Ville de Libourne, organise la présente consultation afin de sélectionner un candidat en vue de la réalisation d'un programme immobilier d'une surface de plancher de 1 000 m² minimum. Ce programme immobilier devra présenter une innovation technique, économique et/ou sociale dans sa conception, dans l'utilisation de matériaux, dans le mode de construction et dans le fonctionnement du futur ensemble.

L'opération doit permettre la réalisation d'un projet démonstratif.

La Ville de Libourne recherche un candidat en capacité de proposer un projet tenant compte des objectifs exposés.

Dans l'avenir, l'école du Cirque a vocation à trouver un bâti plus adapté à son usage, dans un autre quartier. Ce repositionnement peut être phasé pour faciliter un début d'opération.

Contexte :

Le quartier se situe à proximité du centre-ville (moins de 15 minutes à pied).

Le terrain concerné par le présent appel à manifestation d'intérêt, est situé en mitoyenneté de la salle de spectacles du Liburnia, à 5 min à pied de l'école Myriam Errera, dans un îlot relativement dense, en secteur des faubourgs du Site Patrimonial Remarquable et actuellement en zone UB au PLU.

L'alignement d'échoppes concerné, fait face à un gymnase et à une placette située à l'arrière d'une église.

L'espace public au devant de la salle de spectacle vient d'être aménagé pour créer un parvis accueillant et un accès facilité.

Programmation :

Le potentiel constructible est de 1000 m² de surface de plancher (à affiner après visite terrain) à destination de logements principalement.

Le programme précis est à définir par le candidat.

Sauf avis motivé, la préservation des échoppes actuelles n'est pas obligatoire.

Contraintes techniques :

Les accès actuels ou sorties de secours utilisés par le Liburnia doivent pouvoir continuer d'être efficaces.

Forme juridique que devra revêtir le groupement attributaire de l'appel à manifestation d'intérêt : elle est laissée libre.

Il est cependant exigé la présence dans le groupement et ce, dès le départ du projet, d'un architecte inscrit à l'ordre des Architectes.

L'architecte participera par l'élaboration d'un plan masse, la projection des gabarits et les esquisses d'insertion urbaine, qui serviront à démontrer la qualité urbaine de la proposition.

Il poursuivra son travail, une fois le groupement retenu, dans la recherche d'une qualité architecturale de matériaux, de formes, etc.

Le candidat proposera un prix pour l'acquisition du foncier ou de location. En effet, un bail à construction ou un bail réel solidaire pourraient être proposés.

Organisation de la consultation :

Le présent appel à manifestation d'intérêt sera consultable sur le site internet www.libourne.fr rubrique urbanisme ou à télécharger à la rubrique « actualités » du site www.libourne2025.fr

Une visite sur site sera organisée et il sera laissé environ un mois aux candidats pour faire une offre.

La réponse à l'appel à manifestation d'intérêt sera déposée en Mairie à l'attention de :

Monsieur le Maire de Libourne
Direction Urbanisme et Foncier
Service Foncier
42 place Abel Surchamp
BP 200
33505 LIBOURNE Cedex

sous double plis dont 1 pli anonyme cacheté comprenant un exemplaire format papier et un exemplaire format PDF. Les plans seront sous format A3, échelle 1/250^{ème}.

Le pli devra comprendre :

- 1) la présentation du candidat et des membres du groupement et 5 opérations maximum faisant référence par rapport au projet envisagé, et en explicitant en quelques lignes leurs atouts pouvant être mobilisables dans l'opération de la rue Donnet.
- 2) une notice de présentation du projet envisagé et de la façon dont il peut répondre aux préoccupations municipales, illustrée par un plan masse, une insertion volumique et des esquisses et croquis de fonctionnement et d'insertion urbaine et paysagère.
- 3) une notice précisant la proposition de programme du ou des bâtiments à réaliser sur ce terrain en indiquant la surface de plancher totale et sa répartition, ainsi que le bilan financier de l'opération.

- 4) Une proposition financière détaillée
- 5) un échéancier prévisionnel détaillé de l'opération avec calendrier de travaux

Les critères d'analyse des offres seront :

- 1) Innovation sociale et/ou environnementale : 40 %
- 2) Insertion urbaine et qualité de la recomposition de l'îlot : 50 %
- 3) délais de réalisation : 10 %

Le projet choisi sera soumis à un jury.

Lancement de l'appel à manifestation d'intérêt : 26 mars 2019

Visite de site et réponse commune aux questions : 9 avril 2019

Réception des offres du(des) candidat (s) : 9 mai 2019

Choix du candidat : 7 juin 2019

Pièces annexes :

- Plan-projet des espaces publics et contraintes de fonctionnement du Théâtre du Liburnia (dossier PC)
- Règlement du Site Patrimonial Remarquable, secteur des faubourgs, bâtiments récents
- Règlement de la zone UB au PLU



 Périmètre de travail





*rue Donnet, parvis devant salle de spectacle
 Liburnia*