



## **Règlement de Consultation ZAC des RIVES DE LA CLAIRETTE**

VENTE DE TROIS ÎLOTS A BÂTIR

### **Aménageur**

---

Ville de Déville lès Rouen  
1 Place François Mitterrand  
BP 73  
76250 DEVILLE LES ROUEN

Représentée par Guillaume LABOULLE – Chef de Projet

Tél : 02.32.82.34.80  
Fax : 02.35.76.35.21

Mail : [urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr](mailto:urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr)

### **Objet de la consultation**

---

Vente de terrains à bâtir, ZAC des rives de la Clairette

**Date et heure limites de remise des candidatures et des offres**

---

**4 mai 2018 à 12h00**

## SOMMAIRE

---

Préambule : Présentation de l'opération	3
Article 1. Objet de la consultation	3
Article 2. Contenu du dossier de consultation	4
Article 3. Conditions de la consultation	4
3-1 Etendue de la consultation - Organisation	4
3-2 Prix de cession des terrains	4
3-3 Certification Habitat & Environnement	5
3-4 Directives de programmation	5
Article 4. Procédure de consultation	5
4-1 Déroulement de la consultation	5
4-2 Calendrier prévisionnel indicatif de la consultation	6
4-3 Indemnisation du candidat	6
Article 5. Contenu de la proposition	6
5-1 Contenu du dossier de candidature	6
5-2 Contenu du dossier d'offre	6
Article 6. Critères de sélection	7
6-1 Critères de sélection des candidatures	7
6-2 Critères de sélection des offres	7
Article 7. Présentation et remise des candidatures	8
Article 8. Renseignements complémentaires	8

## Préambule : Présentation de l'opération

La Zone d'Aménagement Concerté des rives de la Clairette, à vocation d'habitat a été créée par délibération du Conseil Municipal de la Ville de Déville lès Rouen en date du 24 mars 2016. Elle représente une superficie de 1,7 hectare et entourée par les rues Jules Ferry (nord), du grand Aulnay (est) et la cité Monfray (sud).

Le projet d'aménagement a été élaboré par le cabinet d'architecture et d'urbanisme EMULSION, retenu en 2014 par la Ville de Déville lès Rouen.

L'aménagement de cette zone est réalisé en régie par la commune de Déville lès Rouen.

La présente consultation porte sur un programme de construction, d'une surface totale d'environ 14 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, y compris les rez-de-chaussée à usage de stationnement.

## Article 1. Objet de la consultation

Vente de terrains à bâtir dans la ZAC des rives de la Clairette pour la réalisation de programmes de construction de logements, suivant les modalités définies dans les fiches de lots de cession de terrain et ses annexes et dans le respect des prescriptions architecturales.

L'emprise foncière constructible est décomposée en trois îlots distincts avec des enjeux urbains différents :

- L'îlot A devra accueillir du logement collectif social, en accession maîtrisée et en accession libre.
- L'îlot B devra accueillir du logement individuel en bande.
- L'îlot C devra accueillir du logement collectif en accession libre

Toute la programmation et le détail des prescriptions urbanistiques et architecturales figurent dans les fiches de lots jointes au dossier de consultation.

Les caractéristiques des îlots sont les suivantes :

<b>Ilot</b>	<b>Typologie des immeubles</b>	<b>Surface de plancher admise comprenant le stationnement en rez-de-chaussée</b>	<b>Directives du programme</b>
<b>A</b>	100 à 110 logements collectifs	10 500 m <sup>2</sup>	29 logements sociaux 47 logements aidés ou à coût maîtrisé Le reste en accession libre ou investisseurs
<b>B</b>	18 logements individuels en bande	1 600 m <sup>2</sup>	Accession libre
<b>C</b>	20 logements collectifs	2 200 m <sup>2</sup>	Accession libre ou investisseurs

## **Article 2. Contenu du dossier de consultation**

---

Le dossier de consultation comprend :

- Le règlement de consultation,
- Les fiches de lots,
- L'étude géotechnique,
- Le plan de gestion,
- Le règlement de la zone UC,
- Le plan de zonage du PLU,
- Le plan VRD, phase AVP,
- Le plan topographique,
- Le dossier Loi sur l'Eau.

Une fiche de lots complémentaires sur la gestion des terres polluées par îlot sera transmise à tout candidat qui en fera la demande auprès de la commune.

L'accès au site sera possible pour les opérateurs souhaitant mener leurs propres investigations techniques.

## **Article 3. Conditions de la consultation**

---

### ***3-1 Etendue de la consultation – Organisation***

La consultation est ouverte à tout opérateur, seul ou le cas échéant au sein d'un groupement, qui devra alors s'adjoindre les compétences d'un architecte nommé désigné et éventuellement d'un paysagiste ; ayant la capacité de concevoir, financer, construire, pour lui-même ou aux fins de la commercialiser, l'opération qu'il proposera de réaliser.

**Pour l'îlot A, le groupement devra impérativement inclure un bailleur social qui pourra assurer la maîtrise d'ouvrage du ou des immeubles abritant les logements sociaux.**

Chaque candidat peut présenter sa candidature pour un ou plusieurs lots, étant entendu que :

- chaque lot devra faire l'objet d'un dossier indépendant.
- un candidat pourra concourir sur l'ensemble des lots.

On désignera sous le vocable « Candidat » l'opérateur (éventuellement en groupement) associé à un Architecte et le cas échéant un Paysagiste/BET, faisant acte de candidature.

### ***3-2 Prix de cession des terrains***

Les prix de cession de terrain sont établis sur les bases suivantes :

- Logements sociaux : 150 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Logements aidés ou à coûts maîtrisés : 170 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- Logements libres : 230 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Logements individuels : 300 € HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **3-3 Directives de programmation**

Dans le cadre de la mise en œuvre de la politique d'habitat de la Métropole Rouen Normandie, la commune de DEVILLE LES ROUEN souhaite mettre en adéquation l'offre de logements à créer sur la ZAC des rives de la Clairette des objectifs issus du programme de régénération urbaine ainsi que des orientations du Programme Local de l'Habitat métropolitain (PLH).

La commune de DEVILLE LES ROUEN souhaite ainsi favoriser le développement de logements en accession à la propriété dans ce quartier identifié en site de régénération urbaine.

En diversifiant ainsi le type d'habitat, la collectivité souhaite attirer de nouveaux ménages et favoriser la mixité sociale. A ce titre, chaque promoteur retenu devra pouvoir proposer un programme privilégiant l'accession à la propriété en cohérence avec les directives de programme définies au tableau de l'article 1 du présent règlement.

## **Article 4. Procédure de consultation**

---

### **4-1 Déroulement de la consultation**

La procédure est divisée en deux phases.

#### **1/ APPEL A PROJET**

Dans un premier temps, deux candidats minimum par lot, seront sélectionnés sur la base du dossier dont la composition est précisée ci-dessous et en application des critères fixés au présent règlement.

Le dossier remis par les candidats devra comprendre deux enveloppes :

- CANDIDATURE,
- OFFRE.

Le détail de chaque enveloppe est précisé à l'article 5 du présent règlement.

#### **2/ ENTRETIEN DES PROJETS LAUREATS**

En application des critères de jugement des offres fixés à l'article 6, ils seront invités à présenter et à négocier leur offre devant un jury (constitué d'élus de la commune, de représentants de la profession d'architectes).

Lors de l'examen des offres, l'aménageur pourra retenir des projets de construction nécessitant des adaptations dans les conditions suivantes :

- il sera précisé, pour chaque adaptation demandée, si l'acceptation par le candidat constitue une condition pour être admis,
- pour chaque adaptation demandée, le candidat pourra, s'il le souhaite, retirer sa candidature.

Le choix de l'opérateur sera effectué par l'Aménageur sur proposition du jury.

#### ***4-2 Calendrier prévisionnel indicatif de la consultation***

Lancement de la présente consultation : Novembre 2017

Sélection des équipes admises à l'entretien : Mai 2017

Entretien des candidats : juin 2017

Choix des candidats : Juillet 2017

Mise au point de l'avant-projet et dépôt des demandes de permis de construire : fin 2017 / début 2018.

#### ***4-3 Indemnisation du candidat***

Aucune indemnité n'est prévue.

### **Article 5. Contenu de la proposition**

---

#### ***5-1 Contenu du dossier de candidature***

Le candidat devra remettre :

##### **(a) une note de présentation des membres de l'équipe comprenant en particulier :**

- \* L'identité et le statut juridique de chacun ;
- \* La référence à des opérations similaires réalisées tant par l'opérateur que par l'Architecte concepteur ;
- \* Tous éléments pouvant permettre de juger la capacité professionnelle du candidat.

##### **(b) une note d'intention et de motivation sur le projet proposé**

Cette note exprimera les orientations de programme du promoteur : pré-programme envisagé et conditions économiques de réalisation du projet : prix de vente, coût de construction prévisionnel, et clientèle-cible.

**Cette note sera co-signée du promoteur et du concepteur.**

#### ***5-2 Contenu du dossier d'offre***

Le candidat devra remettre un projet de programme de constructions sous la forme suivante :

##### **(a) Deux panneaux A0 permettant d'apprécier :**

- \* L'insertion du projet et le vocabulaire architectural (vues en élévations et perspectives) ;

- \* Plan de masse au 1/200e de l'implantation des constructions et des conditions de desserte ;
- \* Plan des étages et typologie des logements ;
- \* Tout autre élément permettant d'apprécier l'organisation fonctionnelle du programme.

**(b) Une notice synthétique d'accompagnement contenant :**

- \* Intentions architecturales, expliquant les matériaux et couleurs utilisées (revêtement de façade, menuiseries...)
- \* Fiche récapitulative du programme selon le modèle ci-annexé
- \* Tout élément permettant d'apprécier la prise en compte du développement durable (matériaux, volet thermique, valeurs d'usages...)

**(c) Les aspects financiers de l'opération :**

- \* Prix de commercialisation envisagés par mètre carré habitable (SHAB) ou mètre carré utile (SU) par nature de programme : prix de vente et/ou loyer annuel.
- \* Proposition de prix d'achat du terrain au regard du projet proposé (le prix ne pourra pas être inférieur au prix minimal énoncé à l'article 3-2).

**Article 6. Critères de sélection**

---

***6-1 Critères de sélection des candidatures***

Le dossier des candidats sera jugé sur les critères suivants :

- \* Références et capacité professionnelle de l'équipe
- \* Motivation de l'équipe à inscrire son projet en adéquation avec les objectifs exprimés par la Maîtrise d'ouvrage au présent règlement.

***6-2 Critères de sélection des offres***

Le dossier des offres sera jugé sur les critères pondérés suivants :

- Qualité architecturale et paysagère du projet au regard de son insertion dans le site dans le respect des prescriptions architecturale et d'urbanisme (25%)
- Qualité environnementale (25%)
- Qualité du programme (35%)
- Montant de la charge foncière (15%).

## **Article 7. Présentation et remise des candidatures**

---

L'enveloppe extérieure comportera impérativement et uniquement la mention suivante :

« Vente de l'îlot ... - ZAC des rives de la Clairette »

Les candidatures seront :

- soit déposées contre un récépissé à la commune de DEVILLE LES ROUEN, service Urbanisme et réglementation, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h30.
- soit adressées par lettre recommandée avec accusé de réception, par Chronopost ou tout autre moyen donnant date et heure certaines de réception, à :

Commune de DEVILLE LES ROUEN  
Service Urbanisme et Réglementation  
1 place François Mitterrand  
BP 73  
76250 DEVILLE LES ROUEN

## **Article 8. Renseignements complémentaires**

---

Ville de Déville lès Rouen  
Service Urbanisme et Réglementation  
1 place François Mitterrand, BP 73, 76250 DEVILLE LES ROUEN

Tél : 02.32.82.34.80.

Contacts : M. Guillaume LABOULLE – [urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr](mailto:urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr)



**DOSSIER D'OFFRE**

**Fiche récapitulative du programme Ilot A**

ILOT A		Répartition par typologie				Statut					
		T1/T2	T3	T4	T5	Total	Accession libre	Locatif investisseurs	Accession à coût maîtrisé ou aidé	Locatif social	Total
Collectif	Nombre de logements										
	SHAB moyenne / logement										
	SDP / logement										
Total Programme											
Total Surface de plancher											

**DOSSIER D'OFFRE**

**Fiche récapitulative du programme Ilot B**

Ilot B		Répartition par typologie			
		T3	T4	T5	Total
Maisons en bande ou intermédiaire	Nombre de logements				
	SHAB moyenne / logement				
	SDP / logement				
Total Programme					
Total Surface de plancher					

**DOSSIER D'OFFRE**

**Fiche récapitulative du programme Ilot C**

Ilot C		Répartition par typologie				Total	Statut		
		T1/T2	T3	T4	T5		Accession libre	Locatif investisseurs	Total
Collectif	Nombre de logements								
	SHAB moyenne / logement								
	SDP / logement								
Total Programme									
Total Surface de plancher									