



**Consultation d'opérateurs pour la cession d'un ensemble foncier
et la construction de logements**
77-85 rue Georges Hébert à Déville lès Rouen (76250)

CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A PROJET

Date limite de remise des candidatures : mercredi 15 juin 2022 à 16h00

Ville de Déville lès Rouen - 1 place François Mitterrand, BP 73 - 76 250 Déville lès Rouen
Tél : 02.32.82.34.80

SOMMAIRE

1- INFORMATIONS GENERALES	Page 3
2- CAHIER DES CHARGES DE L'OPERATION	Page 4
3- ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA CONSULTATION	Page 6
4- PROPOSITION DU CANDIDAT	Page 7
5- ANALYSE DES OFFRES ET CRITÈRES DE SÉLECTION	Page 7
6- CONDITIONS GENERALES D'ACQUISITION SUITE A L'APPEL A PROJET	Page 8
ANNEXES	Page 9

1 – INFORMATIONS GENERALES

1.1– Objet de la consultation

La présente consultation concerne la cession d'un ensemble foncier d'environ 1,4 hectare sis 77-85 rue Georges Hébert à Déville lès Rouen (76250), au profit d'un opérateur, en vue d'y réaliser un programme de logements.

Cette emprise foncière est constituée des parcelles suivantes :

Parcelle AO 211 : La parcelle d'une superficie de 4 275m² accueille des hangars en taule délabrés, libres de toute occupation.

Parcelle AO 212 : La parcelle d'une superficie de 2 074m² est non bâtie.

Parcelle AO 214 : La parcelle d'une superficie de 5 147m² est non bâtie.

Parcelle AO 401 : La parcelle d'une superficie de 2 924m² accueille une maison d'habitation (R+2+Combles) et des dépendances libres de toute occupation.

Les constructions présentes sur le site sont vacantes et dégradées et devront être démolies.



1.2– Présentation de la commune

Déville lès Rouen est une ville de près de 11 000 habitants, située en Seine-Maritime. Elle fait partie de la Métropole Rouen Normandie.

1.3– Contexte du projet

La commune de Déville lès Rouen travaille activement sur la requalification d'îlots vacants et dégradés présents sur son territoire.

Dans ce cadre, un ensemble foncier sis 77-85 rue Georges Hébert a été identifié pour la réalisation d'un projet de logements.

Il s'agit d'un ensemble parcellaire d'une surface totale de 14 420 m², cadastré section AO n°211, 212, 214 et 401.

La Ville a travaillé avec l'EPF Normandie sur le montage de ce projet en cohérence avec les objectifs de diversification du Programme Local de l'Habitat - PLH 2020-2025 de la Métropole. Les parcelles AO n°211, 212, 214 et 401 sont actuellement en portage foncier par l'EPF Normandie pour le compte de la commune.

Les différentes études et réflexions ont permis d'envisager sur cet îlot la réalisation de plus ou moins 80 logements dont 20% de logements individuels, intégrant 25% d'accès abordable¹.

2 – CAHIER DES CHARGES DE L'OPERATION

La présente consultation a pour objet la mise en vente de l'ensemble foncier susmentionné à toute entité en mesure de réaliser le programme de logements souhaité par la Ville et conforme au présent cahier des charges.

Le programme devra être cohérent avec le marché local et en adéquation avec le PLH de la Métropole Rouen Normandie qui préconise une diversification de l'offre de logements sur la commune de Déville-lès-Rouen, en y développant une offre en accession à la propriété et notamment en accession abordable.

Le site d'étude est actuellement classé en zone UD au PLUIM correspondant aux zones d'habitat collectif situé en dehors des zones de centralités de types îlots ouverts implantés sur des unités parcellaires de grandes surfaces. Il est marqué par la traversée du Cailly dans sa limite Ouest et est concerné par 3 emplacements réservés :

- **ER10** : Projet d'habitat prévoyant une mixité sociale avec 25% de logements en accession à la propriété à coût maîtrisé,
- **ER02** : Création d'un chemin de maillage piétonnier le long de la Clairette et du Cailly. (cf. <https://jeparticipe.metropole-rouen-normandie.fr/concertation-publique/projet-balade-du-cailly>)
- **ER01** : Aménagement d'un parc urbain – île Léon en limite Nord du site,

Le projet devra intégrer les orientations fixées par ces emplacements réservés et répondre aux besoins identifiés par la Ville :

- La réalisation d'environ 80 logements dont 20% de logements individuels, intégrant 25% d'accès abordable,
- Une hauteur maximale autorisée fixée à 14m en tout point du bâtiment, soit exprimée en niveaux de R+2+C ou A ; ces deux règles étant cumulatives,
- La création de sous-sols et de caves est interdite,
- La création de deux (2) places de stationnement (garage inclus) et d'un (1) jardin pour chaque logement individuel,
- La réalisation de 10% de places de stationnement visiteurs en complément des prescriptions du PLUIM,
- La création de balcons, terrasses et jardins privatifs,
- L'élargissement et la sécurisation de la rue Georges Hébert au droit du tènement,
- L'aménagement d'articulations et de liaisons avec le futur cheminement piéton à créer en bordure de rivière,
- Une valorisation des accès au Cailly et au futur parc urbain en cours d'aménagement impasse Barbet,
- Une qualité architecturale, urbaine et paysagère certaine, dans son insertion dans le tissu existant, dans son ordonnancement, ses formes et proportions.

¹ Accession abordable (Définition PLH) : logements destinés à être vendus à des ménages souhaitant acquérir leur résidence principale et dont les ressources sont au maximum équivalentes aux plafonds de ressources du « Prêt à Taux Zéro » (PTZ) sans obligation toutefois pour les acheteurs de requérir à un PTZ. Les prix de vente ne doivent pas dépasser les prix plafonds du dispositif PSLA TVA incluse. Le prix de sortie doit être à minima inférieur de 15% au prix de marché.

Les invariants et enjeux d'aménagement du site ont été identifiés et le projet devra prévoir :

▪ **La création d'accès au site et la requalification des abords :**

- Définition de plusieurs points d'entrées-sorties permettant une sécurisation des flux, avec création de plateau sécurisé en entrée du futur îlot et gestion des tourne-à-gauche,
- Définition d'un réseau de circulation interne au site,
- La création d'un accès depuis l'impasse Barbet,
- La sécurisation des abords de la rue Georges Hébert (RD66), du carrefour rue Hébert/rue de l'Eglise / impasse Barbet pour les circulations piétonnes et routières,

▪ **La progressivité des formes urbaines à l'intérieur de l'îlot :**

- Les volumes à créer devront s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en cohérence avec les échelles existantes,
- L'implantation de ces volumes devra permettre la création de vues sur le Cailly et de circulations réservées aux déplacements doux et intégrera des implantations perpendiculaires à la rue Georges Hébert,

▪ **La valorisation environnementale du site et des berges du Cailly en conformité avec les objectifs de la trame verte et bleue :**

- Prévoir des aménagements permettant un développement et une sécurisation des modes de déplacements doux,
- Créer des traversées de l'îlot vers la trame verte,
- Intégrer des axes de traversées permettant de rejoindre le Cailly et créant des jonctions entre les différents secteurs de projet,
- Valorisation de la trame verte le long du Cailly et définition de points d'accès vers et depuis le cheminement à créer depuis l'îlot à développer,
- Valoriser l'aménagement des berges du Cailly et réserver une bande de terrain de 8 mètres de large depuis les berges pour garantir la bonne fonctionnalité de l'espace,
- Préserver la ripisylve.

▪ **Des solutions d'aménagement conformes aux enjeux paysagers et environnementaux du site :**

- Renaturaliser le site,
- Conserver autant que possible les arbres existants en bord de berges et définir un traitement paysager spécifique aux berges,
- Prévoir des alignements d'arbres sur les axes créés,
- Intégrer au projet le traitement paysager du cœur d'îlot en accompagnement de voirie,
- Préserver autant que possible les arbres présents sur le site et repérés dans le diagnostic réalisé en avril 2022 par l'ONF, cf. annexe 3,
- Valoriser les déchets issus de la démolition des constructions existantes (dalles, bâtiments, ...).

Le candidat devra être force de proposition en matière de confort et d'environnement en proposant notamment un aménagement des jardins, des équipements visant la réduction d'énergie, le tri sélectif, etc.

Le projet devra par ailleurs respecter l'ensemble des réglementations, notamment le PLUI Métropolitain (consultable sur internet à l'adresse suivante : <https://deville-les-rouen.fr/demarches-en-mairie/plan-local-durbanisme/> cartes et plans n°26) indiquant entre autres une constructibilité limitée au R+2+C ou A.

D'autre part, il est à noter que les travaux de démolition et de dépollution éventuelle seront à la charge de l'opérateur et que la Ville n'a fait réaliser aucun diagnostic, ni aucune étude relative à la pollution des sols.

3 – ORGANISATION GÉNÉRALE DE LA CONSULTATION

3.1 Forme de la consultation

La consultation prend la forme d'un appel à projet.

Elle a pour objet de rechercher l'opérateur susceptible d'acheter l'ensemble foncier susmentionné pour réaliser le programme souhaité.

La consultation est ouverte à tout opérateur, seul ou le cas échéant au sein d'un groupement, qui devra alors s'adoindre les compétences d'un architecte nommément désigné et 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.

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

Le candidat devra indiquer le prix de cession par m² de surface de plancher en fonction de chaque type de logement (accession à coût maîtrisé et libre) dans une fiche récapitulative du programme ci-jointe.

3.2 Déroulement et calendrier prévisionnel de la consultation

Un jury procédera au choix de l'opérateur à l'issue de l'analyse des offres et d'une éventuelle phase de négociation.

Au stade de la remise des offres, le candidat n'a pas l'obligation de remettre une étude complète de son projet. Il doit néanmoins s'engager sur un programme clairement défini avec un montant d'acquisition indiqué dans le document intitulé « propositions de prix » intégrant les frais de prise en charge des travaux de démolition et de dépollution éventuelle.

Le calendrier est le suivant :

- Avis de parution de l'appel à projet : vendredi 15 avril 2022
- Remise des offres : mardi 15 juin 2022
- Analyse par le jury des propositions : semaine 27 (du 4 au 7 juillet 2022)
- Négociations avec les candidats : semaine 35 (du 29 août au 2 septembre 2022)
- Attribution du lot : octobre 2022

3.3 Renseignements complémentaires

Toute information relative à l'appel à projets pourra faire l'objet d'une question écrite transmise à l'adresse électronique suivante : urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr copie k.berton@mairie-deville-les-rouen.fr sous la référence : « Appel à projet DEVILLE LES ROUEN - CONSULTATION D'OPÉRATEURS HABITAT – rue Georges Hébert – *Nom de l'opérateur* ».

Les questions devront être adressées au plus tard vendredi 13 mai 2022 à 16h00.

Deux **visites de site** sont organisées :

Mercredi 27 avril de 11h00 à 12h00

Vendredi 29 avril de 11h00 à 12h00

3.4 Pièces du dossier de consultation

Les pièces du dossier sont les suivantes :

1. Le présent cahier des charges et ses annexes (annexe 1 : plan de situation + plan parcellaire + plan topo ; annexe 2 : extrait du PLUIM, annexe 3 : diagnostic phytosanitaire - plan).
2. La proposition de prix à compléter par le candidat.
3. Les fichiers du plan topographique.

3.5 Modalités de remise des projets

Les candidats doivent transmettre leur proposition par tout moyen permettant de déterminer de façon certaine la date et l'heure de leur réception et de garantir leur confidentialité.

Les candidats pourront transmettre leur projet soit (la date de réception faisant foi) :

- par voie dématérialisée à urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr copie k.berton@mairie-deville-les-rouen.fr,
- par courrier postal en RAR,
- par dépôt en mairie.

En tout état de cause, en cas de dépôt dématérialisé, les candidats devront néanmoins remettre en sus un dossier papier et plans en couleur complet à la Ville dans les délais impartis.

Important : les mails relatifs à la transmission des offres, seront nommés de la façon suivante :

« Appel à projet DEVILLE LES ROUEN - CONSULTATION D'OPERATEURS HABITAT – rue Georges Hébert – Remise projet – Nom de l'opérateur »

4 –PROPOSITION DU CANDIDAT

Pour être analysée, la proposition du candidat devra comprendre un projet d'aménagement prévoyant la construction d'environ 80 logements conforme au présent cahier des charges et une proposition de prix d'acquisition du foncier **au moins égale à 1 400 000 € HT**, datés et signés, ainsi qu'un dossier de candidature reprenant les éléments suivants :

- L'identité du candidat (extrait Kbis, effectifs, composition des capitaux, ...),
- Des références et exemples de réalisations de moins de 5 ans justifiant de la réalisation d'opérations immobilières analogues,
- Une lettre d'engagement sur les éléments du programme en reprenant notamment :
 - un descriptif sommaire du programme envisagé,
 - le nombre de logements avec une répartition par type de financement (privé, accession aidée),
 - un estimatif sur la typologie et la taille des logements,
 - un estimatif de la surface totale de plancher des logements,
 - les conditions suspensives avec lesquelles le candidat entend régulariser la promesse de vente,
- La présentation du bilan financier et du plan de financement,
- Une étude de capacité,
- Un plan masse sur lequel figure l'implantation des constructions, leurs volumétries, le traitement des espaces verts, les arbres conservés, les stationnements, le schéma de voirie et des ouvrages de gestion hydraulique (bassin de rétention),
- 2 perspectives 3D du projet permettant d'apprécier l'insertion architecturale et paysagère de l'opération depuis la rue du Docteur Emile Bataille / l'impasse Barbet, et la rue Georges Hébert,
- Un planning prévisionnel (dépôt de PC, appels d'offres, OS, fin de travaux...).

Il est précisé que toute offre financière inférieure à la somme de **1 400 000 € HT** sera irrecevable et ne sera pas analysée.

5 –ANALYSE DES OFFRES, CRITÈRES DE SÉLECTION ET DESIGNATION DE L'OPÉRATEUR RETENU

La sélection des candidats sera faite par le jury à la suite d'une analyse des propositions qui sera effectuée par la commune.

Les membres du jury examineront les réponses reçues et élimineront celles qui s'avéreront non conformes aux modalités de la consultation ainsi que celles dont les caractéristiques de projet s'avéreront les moins intéressantes.

La base de cette analyse sera établie sur les critères suivants :

- la conformité du projet proposé avec les éléments du cahier des charges,
- le prix proposé pour l'acquisition de l'ensemble foncier,
- la qualité des programmes et des prestations proposées,
- les engagements et les choix architecturaux et environnementaux des candidats,
- les conditions suspensives avec lesquelles le candidat entend régulariser la promesse de vente.

Les membres du jury engageront, s'ils l'estiment utile, des négociations avec les candidats afin de les amener à préciser ou améliorer la teneur de leur réponse. Des éléments complémentaires ou une adaptation mesurée du projet pourra être demandée aux candidats.

La proposition du prestataire pourra être réévaluée au même titre que son programme au terme de la période de négociation. Elle sera ensuite considérée comme définitive.

Sur la base de l'avis du jury, l'opérateur retenu sera notifié par courrier.

Il est par ailleurs précisé que les propositions reçues n'engageront pas la Ville de Déville lès Rouen à céder le site objet des présentes si elle estime qu'elles ne sont pas satisfaisantes pour quelque raison que ce soit et sans avoir à s'en justifier.

La Ville de Déville lès Rouen se réserve par ailleurs le droit de déclarer sans suite l'appel à projets, sans avoir à justifier le motif et sans que les candidats ne puissent valablement contester cette décision.

La participation des candidats à la consultation ne donnera lieu à aucune indemnisation.

6 –CONDITIONS GENERALES D'ACQUISITION SUITE A L'APPEL A PROJET

Le choix de l'opérateur donnera lieu dans un premier temps à une attribution du lot sous forme de promesse de vente notariale régularisée aux conditions énoncées par le candidat dans sa proposition hors condition de pré-commercialisation et de garantie de la qualité des sols.

La qualité des sols s'entend en matière de traitement des sols et des eaux, de mesures constructives techniques, de contraintes administratives et juridiques qui pourraient s'avérer nécessaires pour mettre le terrain en compatibilité avec l'usage résidentiel prévu, même en cas de découverte de toute pollution, quelles que soient la nature et l'ampleur de celle-ci.

La signature de l'acte de vente définitif interviendra dans le mois de la levée de la dernière des conditions suspensives de la promesse.

Obligations de l'opérateur retenu :

A la date d'attribution du lot, le titulaire s'engage à :

- Etablir dans un délai de 4 mois, un projet de permis de construire conforme au présent cahier des charges permettant à la Ville de se prononcer sur la qualité architecturale du projet.
- Déposer dans un délai de 6 mois, le permis de construire conforme au présent cahier des charges et au projet présenté.

A la signature de l'acte de vente définitif, le titulaire s'engage à :

- Terminer dans un délai de 40 mois la réalisation du programme. Le chantier devra être réalisé en une seule opération de travaux (pas de tranche possible).

Fait en un exemplaire original, à Déville lès Rouen, le

Le Maire

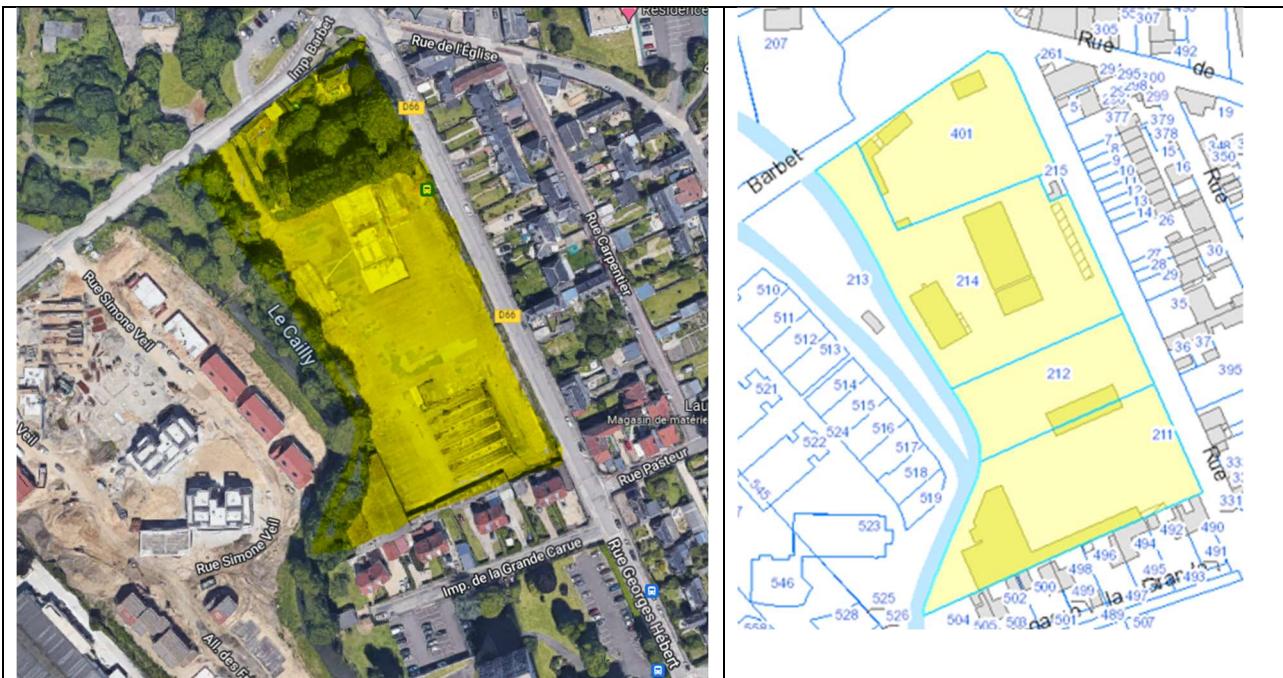
Dominique Gambier



Mairie Déville lès Rouen
1 place François Mitterrand
BP73
76250 Déville lès Rouen

Déville lès Rouen
Rue Georges Hébert

ANNEXE 1 - PLANS



Extrait cadastre :

Référence	Adresse	Surface (m ²)
760216 AO0211	0077 RUE GEORGES HEBERT 76800 DEVILLE-LES-ROUEN	4275
760216 AO0212	LES PRES DU MANOIR 76800 DEVILLE-LES-ROUEN	2074
760216 AO0214	0002 RUE GEORGES HEBERT 76800 DEVILLE-LES-ROUEN	5147
760216 AO0401	0085 RUE GEORGES HEBERT 31310 DEVILLE-LES-ROUEN	2924
		14420



ANNEXE 2 - Extraits du PLUIM

PLUIM consultable : <https://deville-les-rouen.fr/demarches-en-mairie/plan-local-durbanisme/>,
cartes et plans n°26

P.L.U.	
Type	Nom
Zonages	UD
Prescriptions	Emplacement réservé : Mixité sociale de l'habitat : 25% logements en accession à la propriété à coût maîtrisé (ER)
Prescriptions	Emplacement réservé : Création d'un chemin de maillage piétonnier le long de la Clairette et du Cailly (ER)
Prescriptions	Zone de vigilance (hors PPRI) (RISQ_EAU)
Informations	Périmètre du réseau structurant de transport en commun urbain et des gares (TC)
Informations	Taxe d'aménagement : taux 5% (TA)
Informations	Droit de Préemption Urbain simple (DPU)
Informations	Convention de réserve foncière (PAF)
Informations	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30m (CITT)
Assiettes	PAC PPRI Cailly Aubette Robec
Assiettes	PAC PPRI Cailly Aubette Robec

ZONE UD

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UD correspond aux zones d'habitat collectif situées en dehors des zones de centralité de types îlots ouverts implantés sur des unités parcellaires de grandes surfaces. Les typologies sont de formes collectives ou intermédiaires. L'objectif ici est de préserver les formes urbaines existantes et les espaces libres.

3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : 40% de la superficie du terrain.

3.5. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment doit assurer la continuité ou le rythme volumétrique du front bâti. Elle ne doit pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité ou d'utilisation des bâtiments en bon état existants sur les terrains voisins.

Dans le cas d'une inscription indiquée au règlement graphique - Planche 2, les constructions doivent s'y conformer.

En l'absence d'inscription graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 14m en tout point du bâtiment.

La hauteur maximale exprimée en niveaux est de R+2+C ou A. Ces deux règles sont cumulatives.

ER10 PLUIM : Mixité sociale de l'habitat : 25% logements en accession à la propriété à coût maîtrisé

ER02 PLUIM : Création d'un chemin de maillage piétonnier le long de la Clairette et du Cailly

Les principaux éléments de règlement propre à la zone UD sont :

- Emprise au sol 50% (proximité réseau structurant de transport en commun)
- Alignement par rapport à l'espace public ou retrait 5m
- Hauteur R+2+Comble ou Attique (14m)
- 40 % de l'emprise foncière en espace vert
- 1 place par logement (proximité réseau de transport structurant).

Incidences du porter à connaissance du Plan de Prévention des Risques Inondations **PPRI** Cailly, Aubette et Robec :

Le secteur est globalement hors zone d'aléa inondation – PPRI – bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Seule une légère bande le long de l'impasse Barbet est située en zone d'aléa faible.

Pour autant, il est marqué par un risque de remontée de nappes potentielle : cote RDC à 20cm au-dessus du TN (sous-sol interdit)

Enjeux :

- Intégration des aléas inondation et remonté de nappes influant sur les modalités d'organisation du stationnement, et de gestion des eaux pluviales

ANNEXE 3 – Diagnostic phytosanitaire - Plan



Etat général

- A : Défauts mineurs
- B : Défauts modérés
- C : Défauts moyens
- D : Défauts majeurs
- E : Défauts rédhibitoires

Travaux de sécurisation

- ✚ Abattage
- ★ Taille de Mise en Sécurité

- ⊕ Taille de cohabitation
- ▲ Taille d'entretien
- ◆ Taille de restructuration

