



**Consultation d'opérateurs pour l'acquisition de l'ancienne piscine  
municipale et la réalisation d'un projet de construction  
293 route de Dieppe à Déville lès Rouen**

## **CAHIER DES CHARGES DE L'APPEL A PROJET**



**Date limite de remise des candidatures : 25 août 2023 à 16h00**

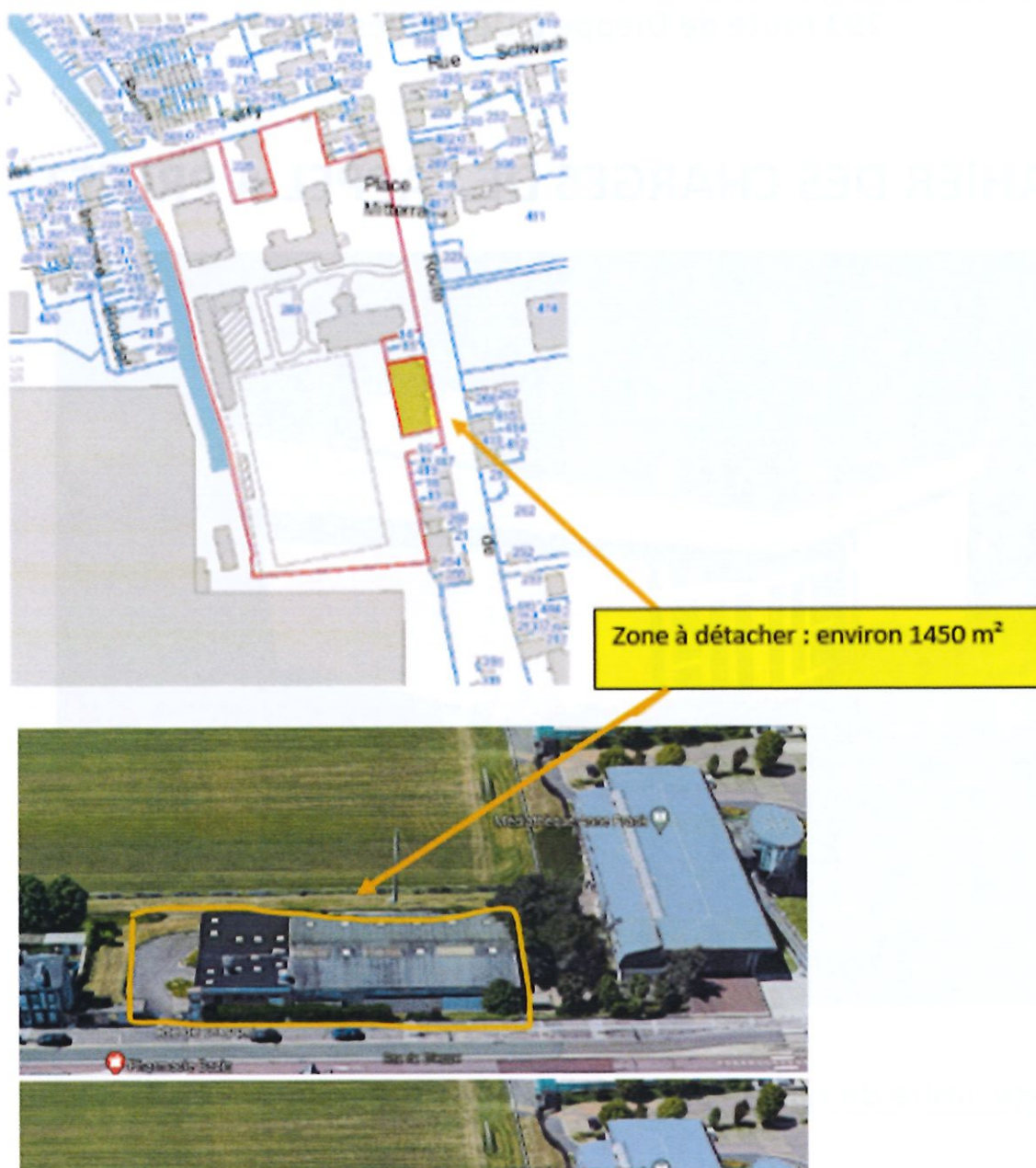
Ville de Déville lès Rouen - 1 place François Mitterrand, BP 73 - 76 250 Déville lès Rouen  
Tél : 02.32.82.34.80

## 1 – INFORMATIONS GENERALES

### 1.1– Objet de la consultation

La présente consultation concerne la cession d'un ensemble bâti d'environ 1450 m<sup>2</sup> sis 293 route de Dieppe à Déville lès Rouen (76250), au profit d'un opérateur, en vue d'y réaliser un programme intégrant un espace de restauration "type brasserie" avec terrasse.

Cette emprise foncière est constituée d'une partie de la parcelle cadastrée AI 240, d'une superficie totale de 27 991 m<sup>2</sup>, qui abrite les locaux municipaux de l'Hôtel de Ville, des salles municipales, la Maison de la Petite Enfance, la Médiathèque Anne Franck, le stade Blériot, ainsi que les locaux désormais vacants de l'ancienne piscine municipale. L'emprise à diviser correspond à celle de l'ancienne piscine municipale (d'une surface d'environ 1450 m<sup>2</sup>).





## **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 bâti sis 293 route de Dieppe abritant l'ancienne piscine municipale désaffectée a été identifié pour la réalisation d'un projet de construction incluant un espace dédié à l'exploitation d'un lieu de restauration avec terrasse.

Le foncier à céder est constitué d'une partie d'une parcelle d'une surface totale de 27 991 m<sup>2</sup>, cadastrée section AI n°240. Le bornage est en cours de réalisation.

## **2 – CAHIER DES CHARGES DE L'OPERATION**

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

Le site d'étude est actuellement classé en zone UAB-2 au PLUIM correspondant à une zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité. Il est bordé par la route de Dieppe, desservi par le réseau de transport TEOR et situé à proximité immédiate de plusieurs équipements publics. Le foncier à délimiter jouxte par ailleurs le stade Blériot.

Le projet devra répondre aux invariants et enjeux d'aménagement du site identifiés par la Ville :

- La réalisation d'un programme comprenant un lieu de restauration avec terrasse en vue de renforcer la centralité du quartier en mutation grâce notamment à la construction en cours d'un ensemble mixte de commerces et de logements à proximité du site.
- La déconstruction de l'ancienne piscine désaffectée après réalisation préalable des diagnostics relatifs à la composition du bâti et du sol. Le diagnostic amiante et plomb avant démolition réalisé en 2022 est disponible sur demande. Il est à noter que la Ville n'a fait réaliser aucun diagnostic, ni aucune étude relative à la pollution des sols.
- La création d'un lieu de centralité mixte complémentaire des fonctionnalités existantes dans le secteur.
- La construction d'un ensemble architectural de qualité en connexion avec le bâti environnant et valorisant pour le secteur.
- Le projet devra être adapté à la topographie en pente du terrain.
- Le projet devra être compatible et cohérent avec le devenir de la parcelle voisine cadastrée AI 16 dont l'emprise est affectée à la création d'un accès au stade Blériot.

Le candidat devra être force de proposition en matière de confort et d'environnement en proposant notamment l'aménagement d'espaces extérieurs, des équipements visant la réduction des consommations d'énergie, le tri sélectif, la valorisation des matériaux de la déconstruction, 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).

### **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 immobilier 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'adjoindre les compétences d'un architecte nommément désigné ; 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/BET, faisant acte de candidature.

Le candidat devra indiquer le prix de cession par m<sup>2</sup> de surface de plancher en fonction de chaque type de locaux (logements, commerces, bureaux...) dans une fiche récapitulative du programme.

Le choix de l'opérateur donnera lieu dans un premier temps à une attribution du lot sous forme de promesse de vente notariale.

La signature d'un acte de vente définitif sera effectuée après l'obtention par le candidat d'un permis de démolir et d'un permis de construire sans condition de pré-commercialisation.

#### **3.2 Obligations du titulaire**

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

- Etablir en concertation avec la Ville, 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.

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

- Terminer dans un délai de 24 mois la réalisation du programme. Le chantier devra être réalisé en une seule opération de travaux (pas de tranche possible).

#### **3.3 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.

Le calendrier est le suivant :

- Avis de parution de l'appel à projet : 12 mai 2023.
- Remise des offres : 25 août 2023 à 16h00.
- Analyse par le jury des propositions : 15 septembre 2023 à 14h00.
- Négociations avec les candidats : les 21 et 22 septembre 2023.



### **3.4 Renseignements complémentaires**

Mairie de Déville lès Rouen  
Service Urbanisme et Réglementation  
1 place François Mitterrand, BP 73, 76250 Déville lès Rouen  
Tél : 02.32.82.34.80.  
Contact : Marie GENEIX.

Une visite préalable du site est obligatoire. Merci de prendre rendez-vous auprès des services techniques municipaux au 02.32.82.12.00.

### **3.5 Pièces du dossier de consultation**

Les pièces du dossier sont les suivantes :

1. Le présent cahier des charges et ses annexes.
2. La proposition de prix à compléter par le candidat.
3. Le fichier dwg du plan topographique.

### **3.6 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 sur [urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr](mailto:urbanisme@mairie-deville-les-rouen.fr),
- par courrier postal,
- par dépôt en mairie.

**En tout état de cause, les candidats devront 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 :

« OPERATION ANCIENNE PISCINE / DEVILLE LES ROUEN – CONSULTATION D'OPERATEURS – Remise proposition – *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'un programme intégrant un lieu de restauration conforme au présent cahier des charges et une proposition de prix d'acquisition du foncier **au moins égale à 557 € par m<sup>2</sup> de foncier** (bornage du terrain à céder en cours), 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,
  - 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 planning prévisionnel (dépôt de PC, appels d'offres, OS, fin de travaux...).

## 5 –ANALYSE DES OFFRES ET CRITÈRES DE SÉLECTION

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,
- les engagements du candidat sur son projet,
- la qualité du programme 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 financière du prestataire pourra être réévaluée au même titre que son programme au terme de la période de négociation. Elle sera ensuite considérée comme définitive.

Les membres du jury se réservent le droit de ne pas donner suite à la présente consultation si les réponses ne sont pas jugées satisfaisantes.

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

Fait en un exemplaire original, à Déville lès Rouen, le 12 mai 2023.



Le Maire

Dominique Gambier

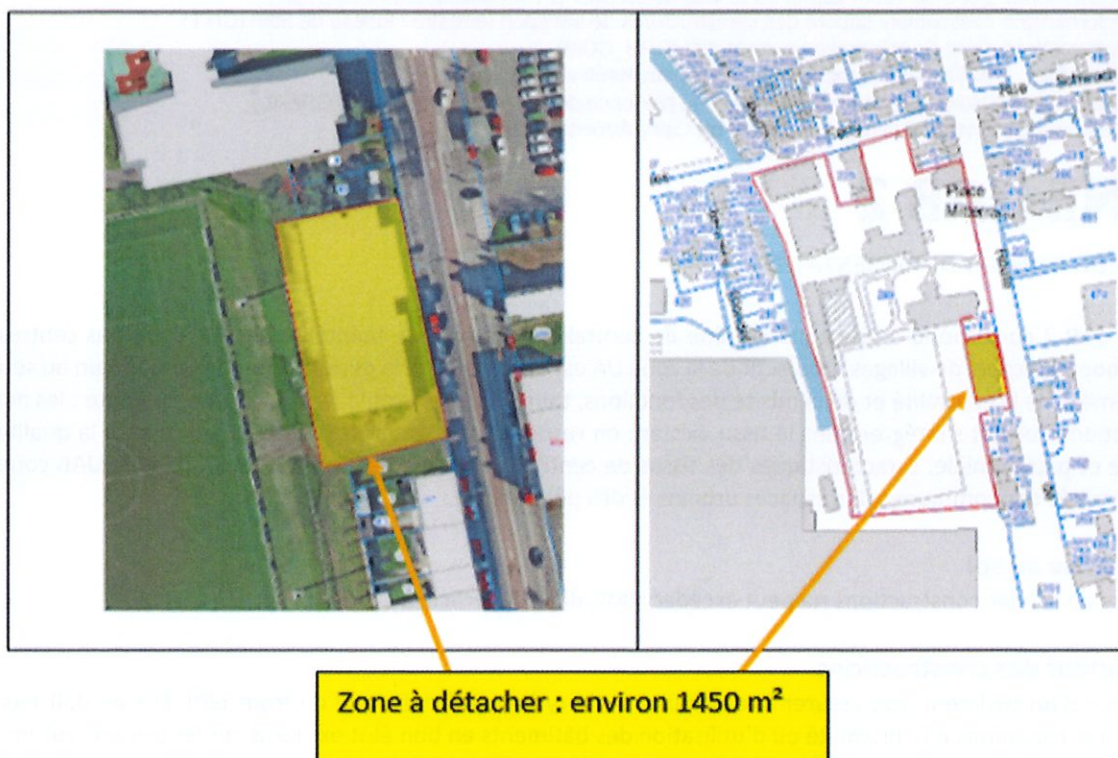




Mairie Déville lès Rouen  
1 place François Mitterrand  
BP73  
76250 Déville lès Rouen

**Déville lès Rouen**  
Route de Dieppe  
  
APPEL A PROJET

## ANNEXE 1 - PLANS



Extrait cadastre :

Référence	Adresse	Surface (m <sup>2</sup> )
760216 AI 0240	0293 ROUTE DE DIEPPE 76250 DEVILLE-LES-ROUEN	27991

## 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	UAB-2
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	Droit de Préemption Urbain simple (DPU)
Informations	Taxe d'aménagement : taux 5% (TA)
Informations	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 300m (CITT)
Informations	Zone de 100m autour du réseau autoroutier et 75m autour des RGC (RGC)
Informations	Classement sonore des infrastructures de transport terrestre : fuseau de 30m (CITT)
Informations	Droit de préemption commercial (DPU_COM)
Assiettes	PPRI Cailly Aubette Robec zone hachurée violette
	Zone humide Milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide (Donnée DREAL)
	Instruction for Syndicat de bassin-versant de Cailly-Aubette-Robec

## ZONE UAB 2

### EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La zone UAB 2 correspond à une zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). La zone UAB correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie.

### 3.4. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : 80% 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.**

**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 UAB 2 sont :

- Emprise au sol 80% (proximité réseau structurant de transport en commun)
- Alignement par rapport à l'espace public ou retrait 5m
- Hauteur R+2+Comble ou Attique (14m)
- 20 % 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 hors zone d'aléa inondation – PPRI – bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec. Seule une légère bande le long de la parcelle entière est située en zone d'aléa faible. La partie de la parcelle visée par l'appel à projet n'est donc pas concernée par cet enjeu.