

Elbeuf-sur-Seine

SITE CHANZY



Métropole Rouen Normandie

Cahier des charges pour la cession de terrains

Date limite de remise des candidatures : lundi 17 mai 2021 à 12 h

Table des matières

PREAMBULE	4
Elbeuf, deuxième pôle urbain de la Métropole Rouen Normandie	4
La reconversion des friches, levier de la redynamisation urbaine	4
1. PRESENTATION DU SITE CHANZY	4
1.1. Le positionnement dans la Ville	4
1.2. L’environnement urbain.....	5
1.3. Présentation du site	6
1.4. Règles d’urbanisme et servitudes	10
1.5. Coût du foncier.....	11
2. OBJECTIFS DU PROJET DE RECONVERSION	12
2.1. Programme résidentiel.....	12
2.2. Qualité architecturale.....	12
2.3. Insertion urbaine et paysagère	13
2.4. La maison de maître	13
2.5. Partenariats	13
3. PRESENTATION DES OFFRES	14
3.1. Contenu de l’offre	14
3.2. Présentation de l’offre et délai de validité.....	14
4. CRITERES DE SELECTION	15
4.1. Détail des critères de sélection	15
4.2. Modalités de sélection	15
4.3. Indemnisation.....	15
5. MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS.....	16
6. VISITE ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	16
6.1. Visite de site	16
6.2. Renseignements complémentaires.....	16
ANNEXES.....	17

PREAMBULE

Elbeuf, deuxième pôle urbain de la Métropole Rouen Normandie

Comptant plus de 16 000 habitants, la commune d'Elbeuf-sur-Seine constitue le deuxième « cœur d'agglomération » de la Métropole Rouen Normandie depuis sa création en 2010. Dotée d'un nombre important d'équipements structurants, notamment d'équipements culturels et d'enseignements, ainsi que d'un centre-ville regroupant une offre commerciale dense et diversifiée, la commune rayonne au-delà de ses limites et génère un bassin d'emplois qui s'étend sur le territoire du département de l'Eure.

La commune, qui s'est développée sur une boucle de Seine, bénéficie de paysages remarquables et d'un patrimoine naturel riche, entre forêt et fleuve. Avec plus de 1 154 hectares d'espaces naturels, la commune est l'une des plus boisées du territoire de la Métropole. Riche de son passé industriel, la commune a également hérité d'un patrimoine singulier, qui a été valorisé à travers des opérations de reconversion emblématiques et grâce à une politique active en faveur du patrimoine, notamment au sein de l'association des Villes et Pays d'Art et d'Histoire.

La reconversion des friches, levier de la redynamisation urbaine

La question de la reconversion des friches est un sujet ancien à Elbeuf qui émerge à la suite de la phase de déprise industrielle de la commune. Certaines opérations de reconversion emblématiques (Blin & Blin 1983, Gasse et Canthelou 2009, Fabrique des Savoirs 2010) constituent aujourd'hui des références en matière de réutilisation et de changement d'usage de bâtiments et de sites.

Aujourd'hui les sites en friches à Elbeuf présentent des typologies diverses (friches urbaines, tertiaires, ferroviaires) et des enjeux de reconversion variés (diversification résidentielle, équilibre économique). Dans ce contexte, les opérations de reconversion de friches constituent d'importantes opportunités afin de compléter et de soutenir les ambitions en matière de redynamisation urbaine et de transformation poursuivies par la commune.

Enfin, la reconversion des friches urbaines s'inscrit dans une politique plus large engagée à l'échelle du territoire de la Métropole de recyclage foncier et de reconstruction de la ville sur elle-même. Cette stratégie de reconversion massive, pour laquelle la Métropole Rouen Normandie souhaite devenir une collectivité de référence, a pour objectif de limiter l'étalement urbain dans une logique de développement raisonné de l'espace, et d'expérimenter de nouvelles manières de fabriquer la ville.

1. PRESENTATION DU SITE CHANZY

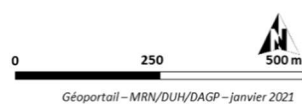
1.1. Le positionnement dans la Ville

Implanté sur la rue du Neubourg, axe de circulation structurant, et localisé dans le quart sud-est de la commune à proximité de la commune voisine de Caudebec-lès-Elbeuf, le site Chanzy bénéficie d'une localisation privilégiée au sein d'un secteur résidentiel peu dense.

Le site bénéficie par ailleurs de la proximité immédiate (moins de 400 mètres) de nombreux équipements publics et notamment de plusieurs établissements d'enseignements (école Molière, Collège Nelson Mandela, IUT) et culturels (médiathèque, Fabrique des Savoirs).

Le site Chanzy est enfin situé à proximité immédiate de la rue du Neubourg comptant un certain nombre de commerces de proximité, et à environ 500 mètres de la place François Mitterrand et de la rue des Martyrs qui constitue le secteur commercial principal d'Elbeuf, et dont la zone de chalandise s'étend au-delà des limites communales.

LE SITE CHANZY SECTEUR SUD-EST ELBEUF-SUR-SEINE



1.2. L'environnement urbain

Le site Chanzy est localisé dans un secteur urbain constitué en partie d'îlots de grande superficie, accueillant historiquement des activités industrielles et artisanales, ainsi que des maisons de maître et leur jardin.

De fait, de nombreux cœur d'îlots et jardins plantés d'arbres de haute tige marquent le paysage du quartier et composent un ensemble de vues et perspectives fragiles, à préserver et à conforter.



Le site Chanzy et son environnement immédiat (source : Google Maps)



Arbres remarquables, parcs et jardins composent un environnement paysager singulier à conforter (source : Google Maps)

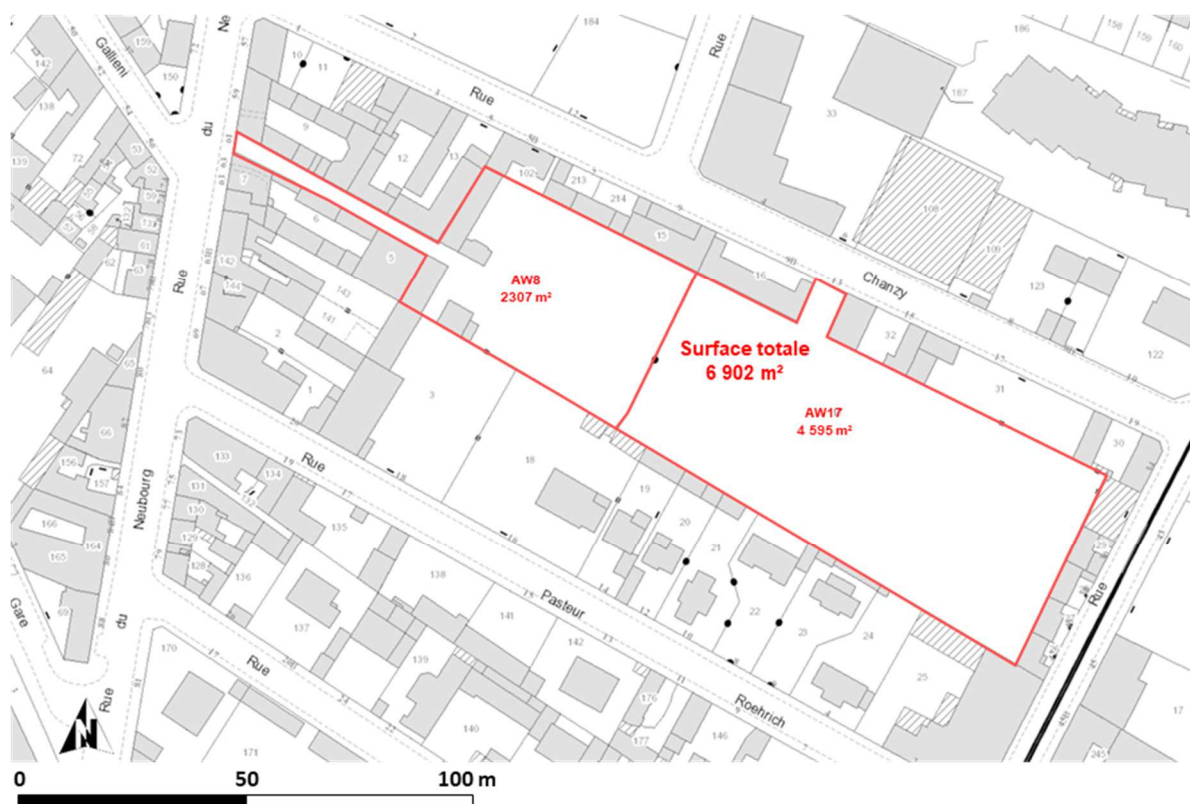
Sur ses franges sud et est, le site est bordé par des parcelles de taille petite à moyenne constituant un tissu pavillonnaire hétérogène, aussi bien dans sa forme que dans son implantation, et datant majoritairement de la période de l'Entre-deux-guerres.

1.3. Présentation du site

Périmètre de projet

Le site est composé de deux parcelles (AW8 et AW17), propriété de la Métropole Rouen Normandie, représentant une surface totale de **6 902 m²**.

Celui-ci compose un vaste rectangle d'environ 150 mètres de long sur 40 mètres de large.





Description des parcelles à céder

L'ensemble formé par les deux parcelles à céder présente des dimensions exceptionnelles par rapport au parcellaire environnant. Une topographie, apparemment sans contrainte particulière, devra être confirmée par le relevé de géomètre. Une différence de niveau entre les deux rues parallèles de Chanzy et du Pasteur Roechrich devra être prise en considération par le projet.



Parcelle AW 17 délimitée par des arrières de maisons et un ensemble de murs anciens (source : MRN)

La parcelle **AW 17**, d'une superficie de 4 595 m², accueillait historiquement plusieurs bâtiments d'entrepôts dédiés à l'activité artisanale et industrielle et qui ont été démolis il y a quinzaine d'années. Cette parcelle est aujourd'hui libre de toute construction et clôt par des arrières de maisons et un linéaire de murs en briques et silex traditionnels qui sera à conserver et à intégrer au projet.

L'accès principale de la parcelle AW 17 est aujourd'hui assuré par un passage depuis la rue Chanzy d'une largeur de 7,50 mètres.



Accès à la parcelle AW 17 depuis la rue de Chanzy

La parcelle **AW 8**, d'une superficie de 2 307 m², est occupée par une maison de maître d'architecture classique datant du XIX^{ème} siècle. Cette maison, organisée sur 3 niveaux et une cave, développe une superficie d'environ 270 m². Après avoir été attaquée par la mэрule sur une de ses ailes, la maison a été traitée et a bénéficié de travaux de prévention en 2018.



La conservation de ce bâtiment devra être étudiée dans le cadre du projet au regard de son état sanitaire et structurel, ainsi que de sa capacité de transformation en fonction du programme identifié dans le cadre du projet. Une démolition de cette construction afin de développer un nouveau programme est toutefois également envisageable.

La parcelle AW 8 accueille également plusieurs petits bâtiments annexes (garage et dépendances), d'une superficie totale de 94 m², et dont la question de la conservation ou du maintien devra être interrogée dans le cadre du projet.



Parc de la maison de maître inscrit en « cœur d'îlot » paysager à conserver

La parcelle comprend enfin un jardin comptant de nombreux arbres de haute tige et notamment un cèdre remarquable d'une trentaine de mètres environ. Ce jardin a été identifié dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en tant que « cœur d'îlot paysager » à préserver. De fait, cet ensemble paysager représente un véritable atout à intégrer au projet comme un élément fort de composition.



Accès à la parcelle AW 8 depuis la rue du Neubourg

La parcelle AW 8 est actuellement desservie à l'ouest depuis la rue du Neubourg par un passage étroit de 4 mètres environ et longé de hauts murs aveugles. Malgré ces caractéristiques contraintes, cet accès devra être maintenu et conforté dans une logique fonctionnelle d'ensemble en tant que cheminement piéton. L'accès automobile est en revanche peu souhaitable au regard des conditions de sécurité et de visibilité au débouché sur la rue du Neubourg.

Historique des activités et pollution

Le site Chanzy accueillait jusque dans les années 1970 une menuiserie industrielle fabriquant principalement des caisses en bois. Le site, racheté dans les années 1980 par l'entreprise Schocher, a par la suite été utilisé pour le stockage de véhicules et de matériel divers. Après le rachat du site en 2004 par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, les constructions implantées sur la parcelle AW17 ont été démolies stoppant toute activité.

Une campagne de diagnostic pollution du site a été réalisée en 2008. Le rapport de diagnostic, qui sera annexé au futur acte de vente, conclut à l'absence d'impact par les hydrocarbures, et indique des concentrations inférieures aux seuils pour les composés aromatiques volatils et les composés organo-halogénés volatils (COHV).

En revanche l'étude identifie :

- La présence localisée de composés volatils de type HAP,
- La présence de métaux et métalloïdes à des concentrations supérieures au bruit de fond géochimique,

Aussi, une campagne d'investigations complémentaires devra être envisagée afin de :

- Evaluer les risques pour les futurs usagers en fonction du projet d'aménagement,
- Caractériser le cas échéant les volumes et les filières de traitement des terres par rapport aux normes en vigueur dans la cadre d'un plan de gestion,
- Vérifier l'évolution éventuelle des concentrations des composés volatils depuis la dernière campagne.

1.4. Règles d'urbanisme et servitudes

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), approuvé le 13 février 2020, établit les règles et servitudes en matière d'urbanisme auxquelles sont soumis les projets d'aménagement et de construction.



Extrait du Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13 février 2020

Le site Chanzy est concerné par le zonage **UAA** du PLUi, correspondant aux « *zones urbaines mixtes à dominante habitat de centralité* ». L'ensemble des règles de constructibilité s'appliquant à cette zone sont détaillées dans le règlement (annexe 1).

La parcelle AW8 est concernée par un classement en « **cœur d'îlot** » confirmant la vocation paysagère de cet espace et interdisant tout abattage d'arbre existant. Ce classement permet en revanche la réalisation d'installations légères liées à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, kiosque, ...).

Le projet devra respecter l'ensemble de règles et servitudes du PLUi.

Autres servitudes

Le site est partiellement concerné sur sa partie ouest par un **périmètre de protection de monument historique**. Toute demande d'autorisation d'urbanisme compris dans ce périmètre sera ainsi soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Enfin, le site est localisé dans le **Secteur 1** des zones de saisine au titre de **l'archéologie préventive** sur la commune d'Elbeuf instituées par arrêté préfectoral du 04.07.2014. Cette disposition prévoit que « *toutes les demandes de permis d'aménager, de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers devront être transmis pour avis au préfet de Région* ». A cet effet, un diagnostic préventif et préalable à tout aménagement pourra être requis le cas échéant par les services de la Direction régionale des Affaires culturelles (DRAC).

1.5. Coût du foncier

A titre indicatif le coût du foncier des parcelles AW8 et AW17 est estimé entre **350 000 €** et **450 000 €**, hors taxe, frais et honoraires divers.

2. OBJECTIFS DU PROJET DE RECONVERSION

2.1. Programme résidentiel

Le projet de reconversion et d'aménagement du site Chanzy doit être envisagé en cohérence avec les orientations du **Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025** de la Métropole Rouen Normandie adopté en décembre 2019.

Faisant le constat d'une surreprésentation de l'offre locative sur la commune d'Elbeuf-sur-Seine et d'un manque de diversité en termes de typologie résidentielle susceptible d'accueillir de nouvelles populations, le PLH préconise une diversification de l'offre de logements sur cette commune. La fiche communale du PLH ci-jointe synthétise les principales orientations sur la commune (annexe 2).

Les principaux attendus du projet en matière de **programmation résidentielle** sont donc les suivants :

- Des logements individuels familiaux (ou lots à bâtir) avec une typologie privilégiée pour les T4 et T5,
- Des logements en accession à la propriété abordable (accession sociale et à prix maîtrisé au sens du PLH¹). A cet effet, il est précisé que les opérations d'accession à la propriété à usage de résidence principale pourront bénéficier, sous conditions, d'un taux réduit de 5,5 % de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA), le site Chanzy étant situé à moins de 300 mètres du périmètre « Quartier prioritaire de la politique de la Ville » (QPV)². Les prix de sortie des logements devront être cohérents avec les prix du marché du secteur elbeuvien et abordables pour la population afin de favoriser les parcours résidentiels, le candidat indiquera dans son offre les prix de sortie estimés des différents produits proposés.
- Un programme estimé entre 10 et 15 logements sur l'ensemble du périmètre de projet.

En variante, le projet pourra proposer :

- Un nombre de logements supérieur si les exigences en matière de qualité architecturale et d'insertion urbaine sont maintenues,
- Des logements collectifs à condition que leur nombre reste marginal et que leur implantation soit justifiée par le souhait d'améliorer la composition urbaine à l'échelle du site ou pour des raisons techniques. A cet effet, la démolition de la maison de maître et la reconstruction d'un volume équivalent permettant l'accueil de plusieurs logements pourrait être envisagée.

2.2. Qualité architecturale

Afin de s'insérer de manière harmonieuse dans le tissu existant, et de proposer des logements de qualité, les principaux attendus du projet en matière de **programmation architecturale** sont les suivants :

- Des logements orientés et ouverts sur l'extérieur tout en garantissant l'intimité des personnes,
- Des logements avec jardin ou espaces extérieurs privés,
- Des logements présentant un niveau de performance énergétique ambitieux en lien avec les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial Métropolitain et la labellisation Citergie,
- Des formes de bâtis et des matériaux de construction qualitatifs et innovants et/ou en cohérence avec le bâti environnant. Dans l'hypothèse de l'aménagement de lots à bâtir, l'opérateur devra détailler les dispositions qu'il jugera nécessaire afin de garantir une qualité et une cohérence architecturale entre les futures constructions.

¹ 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.

² 11 bis du I de l'[article 278 sexies du code général des impôts \(CGI\)](#)

2.3. Insertion urbaine et paysagère

Afin de proposer des modes d'habiter qualitatif et d'assurer l'insertion urbaine dans son environnement, les principaux attendus du projet en matière de **programmation urbaine** sont les suivants :

- Des emprises de voirie privée et de stationnement limitées dans le respect des prescriptions du PLUi,
- Des aménagements qualitatifs permettant de nouvelles formes de voisinage. A cet effet des propositions d'espaces communs originaux, ainsi que leur mode de gestion, pourront être formulées (jardin partagé, équipements mis en commun, ...),
- Mise en valeur du caractère paysager du site et du « cœur d'îlot végétal » à travers un fonctionnement et mode de gestion à définir (copropriété, espace public, ...),
- Une perméabilité piétonne entre la rue Chanzy et la rue du Neubourg dans une logique de fonctionnement global à l'échelle des deux parcelles.

2.4. La maison de maître

Dans l'hypothèse d'une conservation, il est attendu que la maison de maître puisse accueillir un ou plusieurs logements réhabilités, soit dans le cadre d'une opération privée soit dans le cadre d'une opération à vocation sociale. En effet, même si l'objectif global de l'opération est une opération visant une diversification de l'offre, un ou plusieurs agréments logements sociaux pourraient être accordés exceptionnellement pour l'acquisition-amélioration de cette maison, la remise sur le marché de logements vacants étant une autre orientation du Programme Local de l'Habitat.

Néanmoins, en cas d'une impossibilité technique, une démolition de cette construction afin de développer un nouveau programme peut être proposée.

2.5. Partenariats

Au regard des objectifs en termes d'insertion urbaine, et de qualité architecturale et de diversification de l'habitat attendus, les orientations du projet devront être étudiées et arbitrées en concertation avec la Métropole Rouen Normandie et la Ville d'Elbeuf.

3. PRESENTATION DES OFFRES

3.1. Contenu de l'offre

L'offre présentée par les opérateurs devra comprendre deux dossiers distincts :

1/ Dossier administratif comprenant :

- a. Feuille d'émarginement à la visite du site,
- b. Un dossier de présentation de la société ou des sociétés en cas de groupement comprenant :
 - Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées
 - Références en opérations de construction et/ou d'aménagement
- c. Le présent cahier des charges dûment paraphé, signé et revêtu de la mention "lu et accepté" de la main du signataire habilité de l'offre, valant acceptation des conditions de la consultation.

2/ Dossier technique comprenant :

- a. Une lettre de motivation indiquant l'intérêt pour le projet et la compréhension des objectifs,
- b. Une note-programme détaillant :
 - la description technique du projet,
 - la description des logements créés (nombre, typologie, surface habitable prévisionnelle, public visé, prix de sortie, niveau de performance énergétique) et/ou des lots à bâtir,
 - le parti pris architectural (volumétrie, matériaux) ou les dispositions envisagées afin d'assurer la qualité architectural du projet,
 - la description des aménagements paysagers envisagés et les modalités de mise en valeur du « cœur d'îlot »,
 - le projet relatif à la maison de maître,
 - le fonctionnement envisagé du site et le mode de gestion (lotissement, copropriété,...)
- c. Un plan-masse au stade esquisse permettant d'apprécier la répartition des lots à céder, les espaces et aménagement paysagers et/ou collectifs, l'organisation de la voirie,
- d. Le calendrier prévisionnel de réalisation de l'opération,
- e. La présentation des méthodes de commercialisation,
- f. Un bilan financier prévisionnel, indiquant notamment les prix de sortie des logements et/ou des lots à bâtir,
- g. La proposition financière d'acquisition des deux parcelles constituant le site,

3.2. Présentation de l'offre et délai de validité

Pour être recevable l'offre devra être rédigée en français et être présentées en euros.

Les offres devront être valables six mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.

4. CRITERES DE SELECTION

4.1. Détail des critères de sélection

Les candidatures seront appréciées au regard :

Moyens de l'équipe	2 points
- <i>Pluridisciplinarité de l'équipe (architecte, paysagiste,...)</i>	<i>1 point</i>
- <i>Qualité des références</i>	<i>1 point</i>
Adéquation avec les objectifs de diversification résidentielle	4 points
<i>notamment</i>	
- <i>Prise en compte des orientations du PLH</i>	
- <i>Typologie et nombre de logements</i>	
- <i>Proposition des prix de sortie des logements</i>	
<i>noté comme suite : 0 pt : non traité, 1 pt : très insuffisant, 2 pts : insuffisant, 3 pts : satisfaisant, 4 pts : très satisfaisant</i>	
Prise en compte des objectifs en matière de qualité architecturale	4 points
<i>notamment</i>	
- <i>Proposition d'organisation des espaces extérieurs</i>	
- <i>Niveau de performance énergétique proposé</i>	
- <i>Cohérence architecturale d'ensemble et intégration dans l'environnement</i>	
<i>noté comme suite : 0 pt : non traité, 1 pt : très insuffisant, 2 pts : insuffisant, 3 pts : satisfaisant, 4 pts : très satisfaisant</i>	
Prise en compte des objectifs en matière d'insertion urbaine et paysagère	4 points
<i>notamment</i>	
- <i>Qualité du plan-masse (découpage des lots, voirie, stationnement)</i>	
- <i>Respect du principe de perméabilité piétonne</i>	
- <i>Propositions d'aménagements d'espaces communs et modes de gestion</i>	
- <i>Propositions pour mise en valeur et fonctionnement du « cœur d'îlot végétal »</i>	
<i>noté comme suite : 0 pt : non traité, 1 pt : très insuffisant, 2 pts : insuffisant, 3 pts : satisfaisant, 4 pts : très satisfaisant</i>	
Proposition financière	6 points
<i>noté comme suite : proposition candidat/proposition la plus élevée x 6</i>	

4.2. Modalités de sélection

Sur la base d'un rapport d'analyse des candidatures, les trois candidats les mieux placés seront invités à participer à **un entretien avec un jury** composé de représentants de la Ville d'Elbeuf et de la Métropole Rouen Normandie.

Cet entretien permettra ainsi de préciser ou de compléter les propositions techniques et financières et de s'assurer de la bonne adéquation du projet avec les objectifs et attendus de la collectivité avant attribution définitive.

4.3. Indemnisation

Aucune indemnisation ne pourra être demandée par les candidats non retenus.

5. MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS

Le dossier de candidature sera envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception avant le **lundi 17 mai 2021 à 12 heures** à l'adresse suivante :

Métropole Rouen Normandie
Direction de l'Aménagement et des Grands Projets
108, allée François Mitterrand – CS 50589
76006 Rouen Cedex

L'enveloppe portera la mention suivante :

« Métropole Rouen Normandie/Site Chanzy : Proposition technique et financière – NE PAS OUVRIR »

La transmission des candidatures et des offres par télécopie ou par voie dématérialisée n'est pas autorisée.

6. VISITE ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

6.1. Visite de site

Les visites du site sont proposées sur réservation aux dates suivantes :

- Jeudi 1^{er} avril 2021 de 9h à 12h
- Jeudi 8 avril 2021 de 9h à 12h

Les candidats devront obligatoirement informer de leur demande de participation aux visites par l'intermédiaire du formulaire dédié sur le site de la Métropole : <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/offres-immobilieries-et-foncieres/site-chanzy>

6.2. Renseignements complémentaires

Toute demande de renseignements administratifs et techniques complémentaires devra être formulée auprès de la Direction de l'Aménagement et des Grands Projets de la Métropole Rouen Normandie par l'intermédiaire du formulaire dédié sur le site de la Métropole : <https://www.metropole-rouen-normandie.fr/offres-immobilieries-et-foncieres/site-chanzy>

Chaque question fera ainsi l'objet d'une réponse sous un délai de 15 jours ouvrés qui sera adressée à l'ensemble des candidats ayant téléchargé le cahier des charges et ayant renseigné leurs coordonnées sur ce même formulaire dédié.

ANNEXES

Annexe 1 - Règlement de la zone UAA du PLUi

Annexe 2 - Extrait du Programme Local de l'Habitat

Annexe 3 - Arrêté préfectoral du 04.07.2014 portant création de zones de saisine au titre de l'archéologie préventive sur la commune de ELBEUF (Seine-Maritime)

Annexe 4 - Carnet de plans de la maison de maître, 61 rue du Neubourg