

ELBEUF-SUR-SEINE RECONVERSION DU SITE COUSIN CORBLIN



APPEL A PROJETS

Cahier des charges pour la cession de terrains

Date limite de remise des candidatures : 20 octobre 2025 à 16 heures

JUIN 2025

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	5
1.1. Localisation de la commune.....	5
1.2. Le positionnement du site dans la Ville.....	6
1.3. Présentation du site	9
1.4. Règles d'urbanisme et servitudes	13
1.5. Coût du foncier.....	14
2. OBJECTIFS ET ATTENDUS DU PROJET	14
2.1. Orientations programmatiques.....	14
2.2. Insertion urbaine et composition.....	16
2.3. Répondre aux enjeux environnementaux.....	17
2.4. Le « bâtiment 2 ».....	18
2.5. Partenariats	18
2.6. Planning prévisionnel	18
3. PRESENTATION DES OFFRES.....	19
3.1. Contenu de l'offre	19
3.2. Présentation de l'offre et délai de validité.....	19
4. CRITERES ET MODALITES DE SELECTION	20
4.1. Détail des critères de sélection	20
4.2. Modalités de sélection	20
4.3. Indemnisation.....	20
5. MODALITES DE REMISE DES PROPOSITIONS.....	21
6. VISITE ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES	21
6.1. Visite de site	21
6.2. Renseignements complémentaires.....	21
ANNEXES.....	22

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 2015. 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. Héritière de son passé industriel, Elbeuf s'enorgueillit également d'un patrimoine singulier, marquant durablement le paysage, valorisé à travers des opérations de reconversion emblématiques ainsi que d'une politique volontariste, notamment au sein de l'association des Villes et Pays d'Art et d'Histoire.

La valorisation et la promotion de ces atouts sont au cœur de la stratégie de redynamisation du territoire elbeuvien réaffirmée conjointement par la Ville d'Elbeuf et la Métropole Rouen Normandie. Cette stratégie ambitieuse est aujourd'hui déclinée à travers la mise en œuvre de plusieurs projets urbains structurants (requalification du centre-ville commercial, mise en valeur des berges de Seine, restructuration urbaine...) portant l'ambition de l'amélioration du cadre de vie et du renforcement de l'attractivité de la commune.

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, telles que la transformation des usines Blin & Blin en 1983 et Gasse & Canthelou en 2009, ou encore la création de la Fabrique des Savoirs en 2010, constituent aujourd'hui des références en matière de réutilisation et de changement d'usage de bâtiments et de sites.

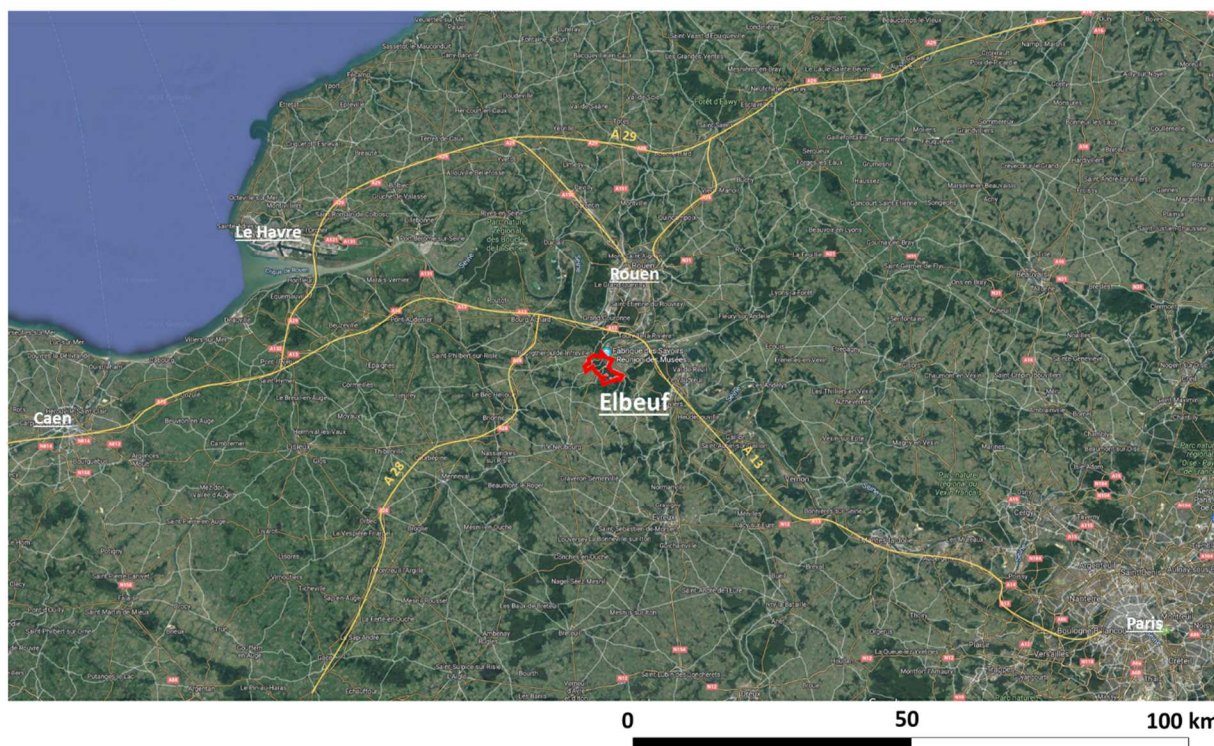
Aujourd'hui les sites en friches à Elbeuf présentent des typologies diverses (friches urbaines, tertiaires, ferroviaires) et des enjeux de reconversion variés (diversification résidentielle, équilibre économique). Ils constituent ainsi autant d'opportunités de développement de projets urbains innovants concourant à la fabrication et à la transformation de la ville. Dans ce contexte, les opérations de reconversion de friches, en cours et à venir, permettent logiquement 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 métropolitain 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 à l'échelle nationale, 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.

C'est dans ce contexte et afin de répondre à ces enjeux multiples que la Ville d'Elbeuf et la Métropole Rouen Normandie souhaitent porter un projet de reconversion du site Cousin Corblin.

1. PRESENTATION DU SITE

1.1. Localisation de la commune

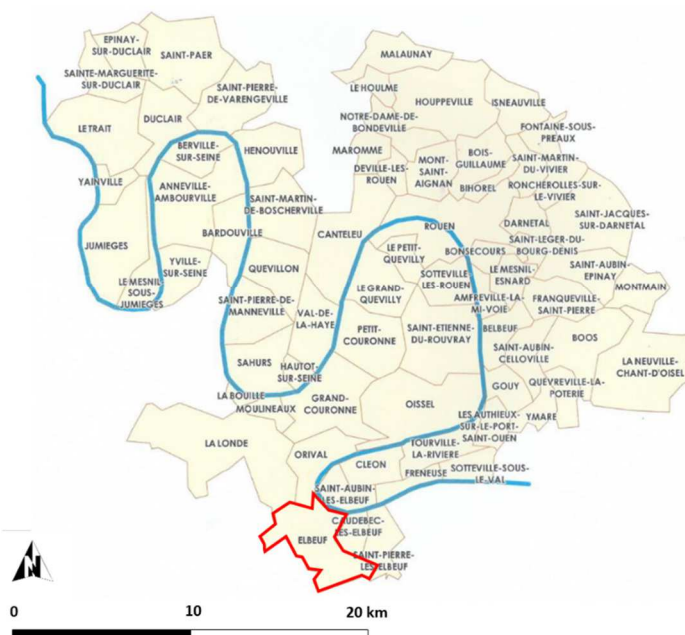


Située au sud de la métropole rouennaise, la commune d'Elbeuf-sur-Seine bénéficie de la proximité de plusieurs infrastructures routières et autoroutières lui assurant une bonne accessibilité avec la région parisienne et les grands pôles urbains normands. La commune se situe en effet à 1h30 de Paris par la route, 20 minutes de Rouen, 55 minutes du Havre et 1h10 de Caen. En train, la commune est à moins de 2 heures de Paris (avec correspondance puis ligne de train Havre-Paris) et 25 minutes de Rouen en gare de Saint-Aubin-lès-Elbeuf.

ELBEUF-SUR-SEINE DEUXIEME PÔLE URBAIN DE LA METROPOLE

A l'échelle de la Métropole Rouen Normandie, la commune d'Elbeuf est identifiée comme le second « cœur d'agglomération » et constitue un point d'équilibre de l'armature urbaine du territoire métropolitain. Elbeuf génère de fait sa propre zone d'attractivité (commerces, établissements culturels, équipements...) s'étendant au-delà du territoire de la Métropole.

La commune est desservie par un réseau de transport intégré (réseau Astuce) permettant de se déplacer sur tout le territoire de la Métropole.



1.2. Le positionnement du site dans la Ville

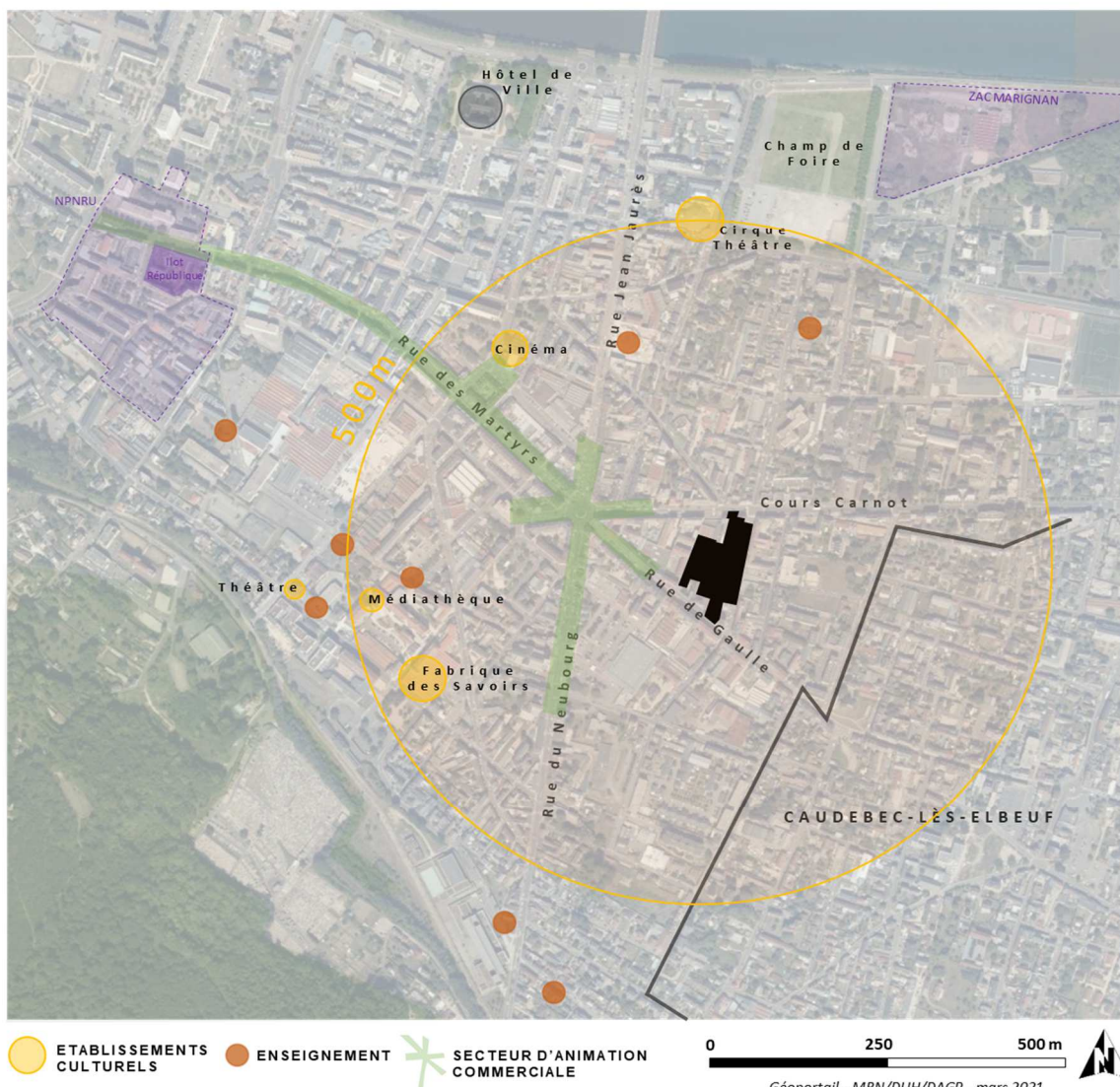
1.2.1. Localisation et contexte

Compris entre le cours Carnot et la rue du Général de Gaulle, le site Cousin Corblin est localisé dans le quart sud-est de la commune, à proximité de la commune voisine de Caudebec-lès-Elbeuf. Il se situe ainsi à proximité immédiate de la place François Mitterrand et de la rue des Martyrs qui constituent le cœur et le principal secteur commercial de la commune. Le site bénéficie par ailleurs de la proximité immédiate à l'ouest et au nord (moins de 500 mètres) de plusieurs équipements structurants et notamment d'établissements d'enseignements (école, collège) et culturels (médiathèque, Cirque Théâtre, Cinéma, Fabrique des Savoirs).

Le projet de reconversion s'inscrit également dans un maillage opérationnel dense, traduction de la stratégie de redynamisation du territoire elbeuvien comprenant notamment :

- ZAC Marignan prévoyant environ 330 logements et 3 300 m² de surface commerciale,
- NPNRU et restructuration de l'îlot République intégrant la réalisation d'un tiers-lieu, la création de nouveaux espaces publics, l'aide aux propriétaires privés à la réhabilitation de l'habitat ancien, la reconstitution d'une offre de logements neufs en accession,
- Projet de requalification commerciale et des espaces publics autour de la rue des Martyrs, ...

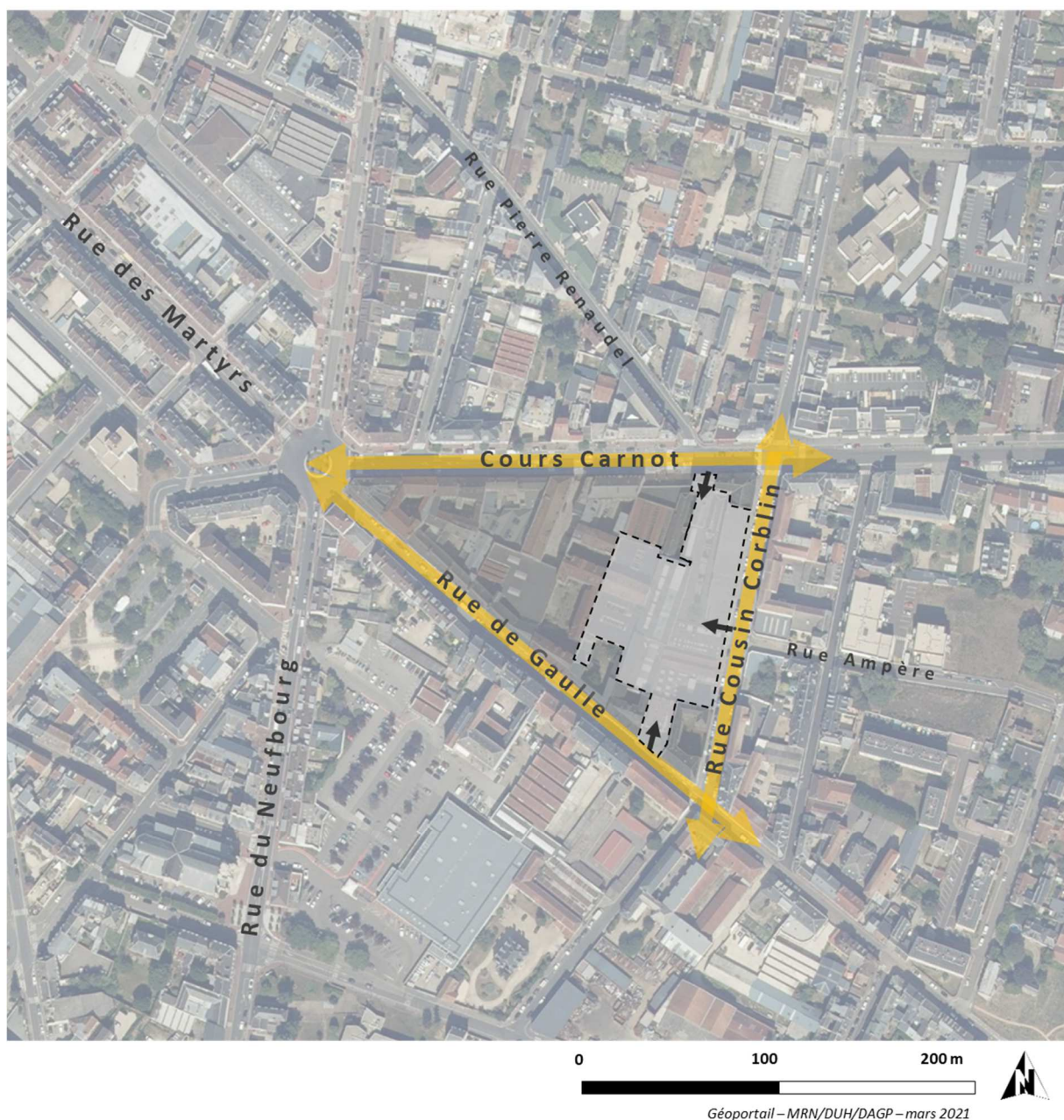
LE SITE COUSIN CORBLIN ELBEUF-SUR-SEINE



1.2.2. Le site Cousin Corblin à l'échelle du quartier

Le site Cousin Corblin s'intègre dans un vaste îlot de forme triangulaire d'environ 200 mètres de côté, délimité par le cours Carnot au nord, la rue du Général de Gaulle au sud, et la rue Cousin Corblin à l'est. Cet îlot, composé majoritairement d'immeubles de logements et d'anciens bâtiments industriels de grande dimension, doit sa configuration et ses caractéristiques au développement de l'industrie textile au cours du XIX^{ème} siècle.

LE SITE COUSIN CORBLIN DANS SON ENVIRONNEMENT



L'environnement immédiat du site est marqué par la présence de nombreux **bâtiments de type « manufacture » ou industriel** s'inscrivant dans des îlots denses. Certaines de ces constructions ont d'ores et déjà bénéficié d'opérations de réhabilitation ou de reconversion, à l'instar des immeubles situés rue Cousin Corblin et rue du Général de Gaulle, conférant au quartier une forte identité architecturale.



Ancienne usine textile transformée en immeuble d'habitations située rue Cousin Corblin, face au périmètre de projet

Au-delà des opérations de réhabilitation immobilière ponctuelle, le percement de la rue Ampère face au site, et la construction de nouveaux immeubles d'habitations collectifs, ont permis de désenclaver le quartier et de contribuer à une diversification des formes architecturales ainsi que des produits résidentiels.

A l'échelle de l'îlot, plusieurs parcelles contigües et mitoyennes au site Cousin Corblin sont également en cours de mutation. Ces parcelles ne sont pas maîtrisées par la Métropole Rouen Normandie ou la Ville d'Elbeuf. Néanmoins, **le projet de reconversion du site devra tenir compte des évolutions attendues de ces parcelles dans une logique de cohérence urbaine, architecturale et fonctionnelle.**

Du fait de son caractère structurant et de sa vocation d'axe d'entrée de ville, le cours Carnot au nord présente un profil diversifié, composé d'immeubles d'habitation de typologie variée, ainsi que d'un certain nombre de commerces et services, dans le prolongement du secteur d'animation commercial du centre-ville. **L'ouverture du site sur le cours Carnot constitue ainsi une opportunité en termes d'attractivité et devra donc être confortée dans le cadre du projet.**



Profil du cours Carnot au droit du site Cousin Corblin

1.3. Présentation du site

1.3.1. Historique

L'ensemble urbain formé par le site Cousin Corblin et ses constructions avoisinantes, s'inscrit dans une histoire industrielle ancienne, emblématique de l'essor de l'industrie textile elbeuvienne au XIX^{ème} siècle, de son déclin, et de sa transformation au cours du siècle dernier.

L'usine d'apprêt des étoffes située rue Cousin Corblin, activité industrielle historique, a été édifiée à partir de 1863 par la société Béranger Frères. Victime du déclin de l'activité textile qui touche la commune à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, le site ferme une première fois ses portes avant d'être racheté en 1954 par la société Schocher Industrie qui le transforme en usine de chaudronnerie et de matériel d'équipement industriel. A son tour, cette activité cesse définitivement au début des années 2000.



Usine d'apprêt des étoffes Béranger frères. En-tête de papier à lettre, 1922. Archives départementales, Seine-Maritime/5M 459. Photographie : Kollmann, Christophe. Crédit photographique © Inventaire général, ADAGP

Afin d'anticiper un projet de reconversion répondant aux souhaits des collectivités locales, l'Etablissement public foncier de Normandie (EPFN) a fait l'acquisition du site en 2004. Après plusieurs études envisageant les différentes options de reconversion, les travaux de démolition et de dépollution préalables à toute opération de réutilisation du site sont réalisés entre 2020 et 2021. A la suite de ces travaux, le site a été acquis par la Métropole Rouen Normandie en 2021 qui souhaite porter un projet de reconversion permettant de répondre aux besoins du territoire.

Dans l'attente de l'identification d'un projet, le site a bénéficié d'un aménagement provisoire ouvert aux habitants. Par ailleurs un parking provisoire a été réalisé le long de la rue Carnot afin de répondre aux besoins de stationnement du quartier.

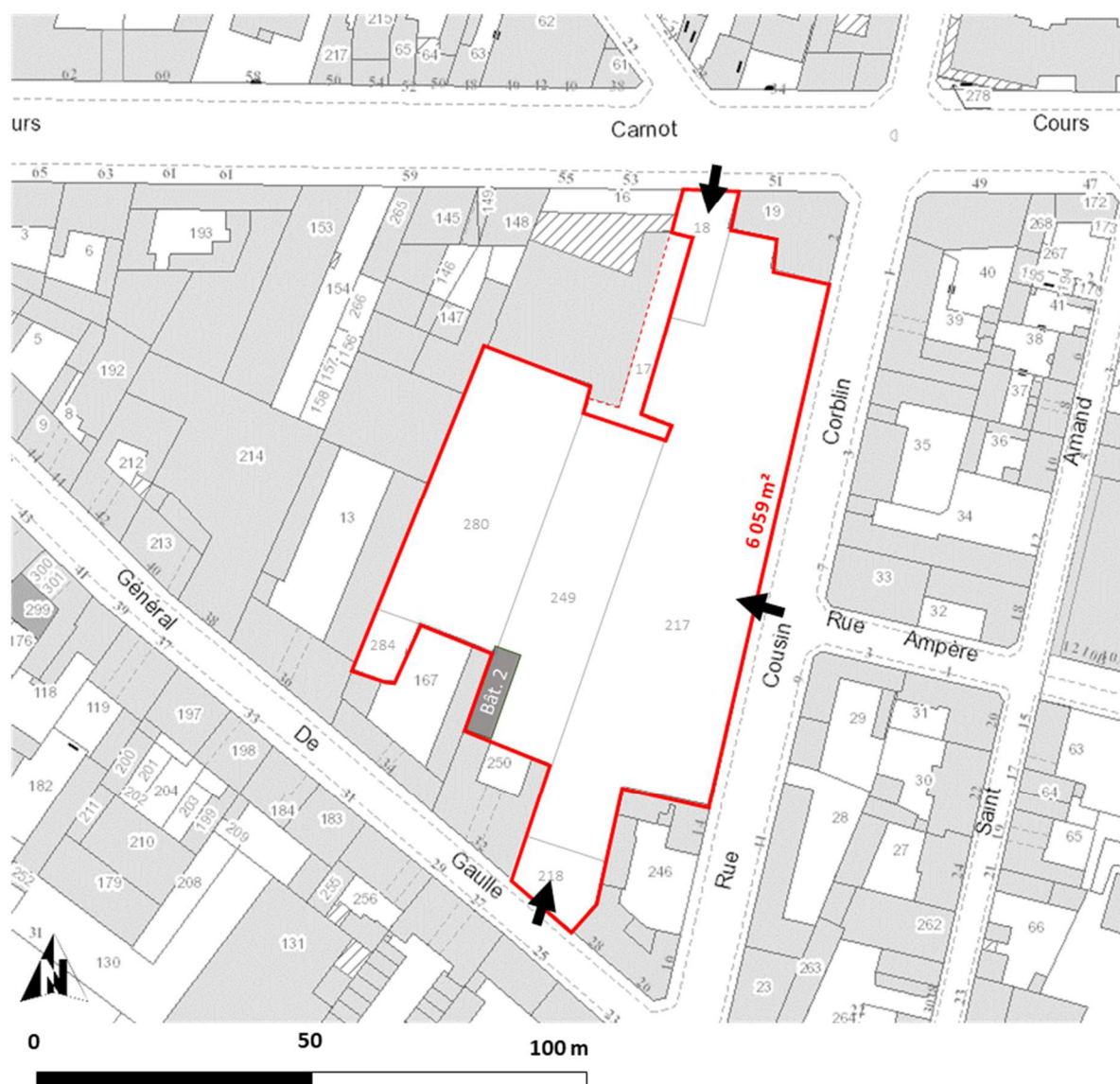
1.3.2. Périmètre de projet

Le périmètre de projet du site Cousin Corblin est constitué de 6 parcelles (AV18, AV217, AV218, AV249, AV280, AV281) pour une contenance totale de **6 059 m²**.

Le site compose une large portion de l'îlot et développe un terrain d'environ 150 mètres de long, entre le cours Carnot et la rue du Général de Gaulle, sur 70 mètres de large depuis la rue Cousin Corblin jusqu'en fond de parcelle.

Du fait de sa taille et de sa configuration, le périmètre de projet bénéficie d'une triple accessibilité potentielle, sur le cours Carnot au nord, la rue Cousin Corblin à l'est, et la rue du Général de Gaulle au sud. Cette ouverture sur le réseau viaire existant constitue une opportunité **à conserver et à conforter dans le cadre du projet afin d'ouvrir le site sur le quartier et de créer de nouvelles perméabilités.**

LE SITE COUSIN CORBLIN PERIMETRE DE PROJET



1.3.3. Description du site et des parcelles à céder

L'ensemble formé par les parcelles constitutives du site Cousin Corblin a fait l'objet en 2020 et 2021 de travaux de démolition des bâtiments industriels et de dépollution des sols.

Le site comprend aujourd'hui :

1.3.3.1. Un bâtiment partiellement conservé

Construit au cours du dernier quart du XIX^{ème} siècle, le « **bâtiment 2** » est emblématique de l'architecture des usines textiles de la deuxième période industrielle elbeuvienne. Le bâtiment

conservé est aujourd'hui organisé sur trois niveaux et se compose de quatre travées bénéficiant de larges baies qui ont été condamnées et obstruées avec des plaques de type OSB. Dans l'attente de l'identification du projet de reconversion et afin d'animer le site, ces plaques ont fait l'objet au cours de l'été 2021 d'une mise en valeur artistique de type fresque.



Le « bâtiment 2 », seule construction conservée sur site, et la fresque réalisée en 2021

En fonction du projet proposé dans le cadre du présent appel à projets, ainsi que des possibilités techniques et structurelles, il pourrait être envisagé soit une reconversion et une réutilisation de ce bâtiment selon une programmation à définir, soit une démolition.

1.3.3.2. Des aménagements provisoires sur l'ensemble du site

Afin de gérer le « temps d'attente » lié au projet de reconversion, de sécuriser le site, et d'envisager des usages provisoires, plusieurs aménagements ont été réalisés à la suite des travaux de démolition.

Ces aménagements comprennent notamment un **parking** aménagé le long de la rue Cousin Corblin comprenant une quarantaine de places de stationnement public pour une superficie d'environ 1 800 m². Ce parking a été conçu pour constituer un aménagement provisoire dans l'attente d'un projet de reconversion. Toutefois, la ville d'Elbeuf et la Métropole souhaitent conserver un espace de stationnement public dans le périmètre du site, à proximité immédiate du cours Carnot. Aussi, le projet devra permettre d'identifier un (ou des périmètres) sur lequel un espace de stationnement public et fonctionnel pourra être repositionné. Ce périmètre sera ainsi conservé par la collectivité, qui en déterminera les modalités de réalisation, et sera exclu du périmètre cédé au futur opérateur dans le cadre de son projet.

D'autres aménagements provisoires ont été réalisés et pourront être supprimées en fonction du projet retenu à l'issue de l'appel à projets :

- La pose d'une clôture en treillis soudé permettant la séparation avec le parking et la fermeture du site avec la rue du Général de Gaulle et le cours Carnot. Cette clôture comprend également trois portillons permettant l'accès au site depuis les rues du Général de Gaulle, Cousin Corblin et le cours Carnot,

- La réalisation d'un cheminement en gravillonné permettant un accès et une traversée piétonne du site depuis les rues avoisinantes,
- Le traitement en terre végétale avec engazonnement sur le reste du site.

1.3.3.3. Trois accès principaux

Suite aux travaux de démolition, le site Cousin Corblin bénéficie de trois accès principaux qui ont été provisoirement clôturés :

- Un accès principal depuis la rue Cousin Corblin,
- Un accès depuis la Cours Carnot d'environ 10 mètres de large,
- Un accès depuis la rue du Général de Gaulle d'environ 15 mètres de large.

Au regard des dimensions du site Cousin Corblin et dans une logique d'ouverture du site, il est attendu que le projet de reconversion proposé maintienne ces trois accès principaux dans la mesure du possible.

1.3.3.4. Plusieurs mitoyennetés

Du fait de l'imbrication et de l'évolution des constructions sur cet îlot, le site Cousin Corblin est aujourd'hui bordé par plusieurs bâtiments et ensembles mitoyens :

- au sud-est, 14-16 rue Cousin Corblin, un immeuble de logements en copropriété, présentant deux façades aveugles sur le site,
- au nord, 51 cours Carnot, un immeuble de logements comprenant deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée, présentant deux façades aveugles sur le site,
- au nord-ouest, 55 cours Carnot, une station-service Total, comprenant un bâtiment ouvert sur la parcelle **AV17, parcelle sous statut de copropriété entre les différentes parcelles voisines,**
- à l'ouest, 36 rue du Général de Gaulle, une parcelle dont les bâtiments ont été démolis en avril 2021. Un mur de séparation avec le site Cousin Corblin a été reconstitué en limite parcellaire,
- au sud-ouest, 34 et 32 rue du Général de Gaulle, deux ensembles de logements avec cours donnant sur le site.

Afin de s'intégrer au tissu urbain existant, le projet de reconversion devra prendre en compte les opportunités et contraintes particulières liées aux différentes mitoyennetés du site.

1.3.4. Historique des activités et pollution

Le site Cousin Corblin accueillait historiquement une usine de fabrication textile équipée de plusieurs chaudières, d'une cheminée et d'installations techniques diverses. Suite à l'arrêt de l'activité textile au cours des années 1950, le site fait l'objet d'une première reconversion afin d'y accueillir une activité de chaudronnerie et de tôlerie industrielle. Toute activité cesse définitivement en 2006.

Les travaux de réhabilitation ont été réalisés entre décembre 2020 et février 2021. Ces travaux ont permis la purge des zones de pollution concentrée identifiées au cours des études antérieures. Suite à ces travaux, une mise à jour l'Analyse des Risques Résiduels (ARR) a été réalisée par le bureau d'études Burgeap. L'ARR correspond à une évaluation quantitative des risques sanitaires menée sur les expositions résiduelles et visant à s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages futurs du site.

Les résultats d'analyses ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures volatils (dont BTEX) dans les gaz des sols au droit de la zone centrale. Par ailleurs, il est à noter un bruit de fond avec concentration

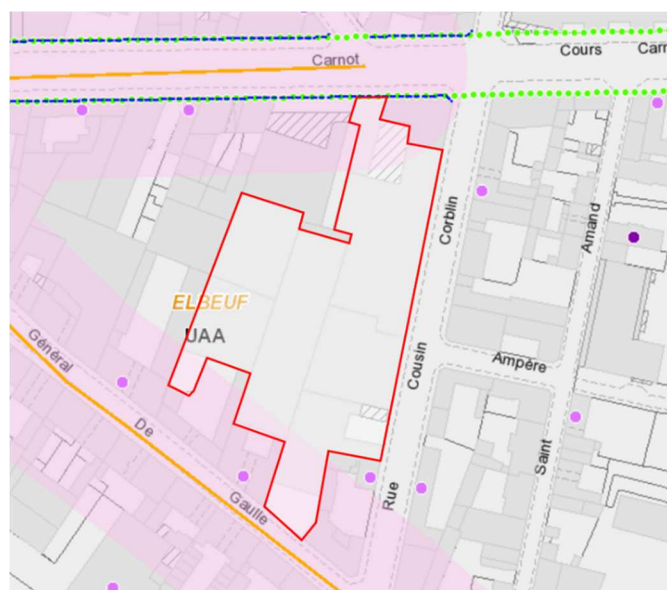
en COHV sur l'ensemble du site dans les gaz de sol. Néanmoins, les résultats de l'ARR ont montré que pour les hypothèses retenues (construction de logements collectifs sur sous-sol) et les objectifs de traitement fixés, les niveaux de risques inacceptables fixés par le ministère ne seront pas dépassés pour les futurs usagers du site sous réserve de respecter les mesures de gestion détaillées dans le plan de gestion (recouvrement des sols par dalle béton, enrobé ou terres végétales, grillage avertisseur ou géotextile anti-poinçonnant entre les terres impactées, mise en place des canalisations d'amenée d'eau potable dans des fosses de sables propres et en dehors des zones impactées). Ces conclusions ont été confirmées et actualisées dans le cadre d'une campagne d'investigations complémentaire réalisée en mai 2025.

L'ensemble de ces éléments, et les recommandations préalables et techniques dans le cadre de la mise en œuvre du projet (gestion des déblais) sont détaillés dans le rapport d'investigations sur les gaz des sols et de mise à jour de l'ARR établi joint au présent cahier des charges (annexe 4) ainsi que dans le rapport d'investigations complémentaires sur les gaz des sols établi en juin 2025 (annexe 5).

1.4. Règles d'urbanisme et servitudes

1.4.1. 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.



Le site Cousin Corblin 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).

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

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

1.4.2. Autres servitudes d'urbanisme

1.4.2.1. Classement sonore des infrastructures de transport

Les franges sud et nord du site sont comprises dans le faisceau de **classement sonore des infrastructures de transport**. Aussi, les futures constructions devront prendre en compte, en fonction du projet et des usages envisagés, le bruit engendré par les voies existantes, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

1.4.2.2. Périmètre de protection des Monuments Historiques

Le site est intégralement compris dans le **périmètre de protection de Monument Historique**. Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera ainsi soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

1.4.2.3. Archéologie préventive

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

Le prix d'acquisition du foncier devra être proposé par l'opérateur en fonction du programme, des contraintes opérationnelles propres au projet, et en adéquation avec les valeurs foncières spécifiques du marché et du territoire elbeuvien.

Le prix proposé devra être soumis à une estimation et un avis des Domaines après décision du jury sur les suites à donner.

2. OBJECTIFS ET ATTENDUS DU PROJET

La Ville d'Elbeuf et la Métropole Rouen Normandie souhaitent porter un projet de reconversion permettant de répondre aux **enjeux relatifs aux différentes échelles du territoire** :

- A l'échelle du territoire métropolitain, la construction d'un projet innovant et/ou d'expérimentation de reconversion de friche,
- A l'échelle de la commune, la mise en adéquation avec les besoins de la commune,
- A l'échelle du quartier, la reconstitution d'un ensemble urbain intégré.

Le projet devra permettre de répondre aux **trois objectifs** suivants et détaillés ci-dessous :

- **Proposer une programmation en adéquation avec les besoins de la commune**
- **Garantir l'insertion architecturale et urbaine**
- **Répondre aux enjeux architecturaux et environnementaux**

2.1. Orientations programmatiques

Le site Cousin Corblin s'inscrit dans le quart sud-est de la commune, à proximité de la commune voisine de Caudebec-lès-Elbeuf. Si ce secteur est localisé à proximité du centre-ville (moins de 500 mètres) et des principaux équipements, commerces et services, il est également marqué par sa vocation majoritairement résidentielle. Aussi, il est attendu que le projet s'articule autour d'un programme s'inscrivant dans la vocation principale du quartier. La programmation attendue pourra ainsi être envisagée autour des orientations prioritaires suivantes :

2.1.1. Logements

Dans l'hypothèse d'une programmation résidentielle, le projet devra avant tout permettre de respecter les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole Rouen Normandie qui préconise une diversification de l'offre de logements sur cette commune. La fiche communale du PLH, annexée au présent cahier des charges, détaille les principales orientations sur la commune (annexe 2). Cette programmation devra respecter les objectifs suivants :

- des logements adaptés à la taille des familles avec une typologie privilégiée pour les T3, T4 et T5, et un souhait de logements individuels ou intermédiaires sur au minima une partie du terrain. Le projet devra privilégier les ouvertures (terrasses,

balcons, rez-de-jardin), une double orientation des logements et des surfaces habitables correctes à un prix accessible.

- au moins 25 % de l'offre de logements en accession à la propriété abordable (accession à prix maîtrisé au sens du PLH). 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 Cousin Corblin étant situé à moins de 300 mètres du périmètre « Quartier prioritaire de la politique de la Ville » (QPV). 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. Pour une partie de l'opération, l'aménageur intégrera dans sa proposition l'obligation d'un prix de sortie des logements maîtrisé. Le prix de sortie maximal de vente moyen aux bailleurs sociaux (type VEFA) est encadré par la Métropole et ne pourra pas excéder le prix en vigueur au moment de la vente.
- au maximum 20% de logements sociaux. Il s'agit bien d'un maximum, la production de logements sociaux n'étant pas particulièrement souhaitée sur ce site. Si des logements sociaux sont proposés il pourrait être envisagé que 50% des logements sociaux soient des logements bénéficiant d'agréments de type « ASV » orientés pour des logements sociaux adaptés aux publics âgés ou en situation de handicap.

En matière de logements, le porteur de projets pourra émettre plus spécifiquement des propositions sur des « **modes d'habiter et de voisinage** » **innovants et/ou expérimentaux** (« produits résidentiels atypiques », espaces de vie et/ou équipements en commun, habitat participatif, jardin partagé, toiture-terrasse commune, équipements techniques, ...). Par ailleurs, il pourra également être envisagé l'intégration au sein du projet de services dirigés vers les futurs résidents (crèche, locaux communs, conciergerie...).

Les programmes d'hébergement ou résidences de type résidence étudiant ou sénior (exception faite aux programmes à vocation sociale comme détaillé ci-dessus) **ne sont pas souhaités** sur ce site au regard de l'offre existante ou en cours de constitution sur la commune.

2.1.2. Autres activités

Afin d'envisager une mixité à l'échelle de l'îlot, le projet pourra comprendre une programmation complémentaire selon les destinations suivantes :

- Commerces de proximité
- Activités économiques et petite activités (sur ce point, une activité dans le domaine des « artisanat d'art » serait plus particulièrement appropriée).

Tout autre proposition devra être justifiée au regard des besoins du territoire et des attentes et argumentée sur la base de données précises (étude de marché, expression de besoins clairement identifiées, discussion en cours avec acteurs ou partenaires locaux...).

2.1.3. Activités non souhaitées

Au regard du contexte et des besoins identifiés, il n'est pas souhaité les activités ou éléments de programmation suivants :

- Equipement public
- Activité industrielle

- Grande surface commerciale
- Résidence étudiante

2.2. Insertion urbaine et composition

2.2.1. Intégration au tissu urbain existant

Le site Cousin Corblin s'intègre dans un vaste îlot caractérisé par une forte densité bâtie liée au fonctionnement industriel historique, ainsi que par l'absence de perméabilités depuis l'espace public.

La démolition des constructions sur le site Cousin Corblin a ainsi permis de créer de nouveaux accès et d'ouvrir le site sur son environnement immédiat. Aussi, le projet de reconversion proposé devra :

- **maintenir et conforter l'ouverture** du site vers les rues et quartiers avoisinants,
- **conserver une perméabilité et une liaison douce** à travers le site,
- **proposer un traitement particulier des rez-de-chaussée** permettant leur animation et leur ouverture sur rue..

Par ailleurs, le projet devra permettre d'intégrer une mixité de forme à l'échelle de l'îlot et du quartier en proposant :

- une composition intégrant des **espaces de respiration** et une articulation fine entre les espaces libres et les espaces bâtis,
- des **formes architecturales contemporaines** permettant de donner une image percutante au projet,
- des **volumétries et hauteurs bâties progressives (maximum R+4)**.

Enfin, le projet devra obligatoirement introduire, en s'appuyant sur les choix programmatiques envisagés, des espaces et aménagements paysagers répondant aux enjeux de « **nature en ville** » ainsi que les modes de gestion associés, en privilégiant les espaces de pleine terre. Ces espaces de « renaturation » sont en effet envisagés afin de :

- **améliorer la qualité de vie** des habitants dans les centres-villes denses,
- **anticiper et atténuer les effets** attendus et générés par le changement climatique en luttant contre les îlots de chaleur urbains.

Les espaces laissés libres et autres cheminements accessibles ne pourront être rétrocédés à la collectivité et devront être conservés **sous gestion privée** selon des modalités à préciser (ASL, copropriété...). En revanche, les modalités d'accès à ces espaces par le public et les riverains du quartier devront être envisagées dans le cadre de la proposition.

2.2.2. Intégration d'un parking

Le projet devra identifier un périmètre réservé sur lequel la collectivité pourra repositionner un espace de stationnement public comprenant **30 places de stationnement**.

Ce périmètre devra être aisément accessible depuis l'espace public, notamment depuis le cours Carnot ou la rue Cousin Corblin, sans dégrader ou porter atteinte à la qualité de la composition urbaine et le fonctionnement du projet proposé.

Il pourrait également être envisagé de réserver deux espaces de stationnement positionnés de tel sorte à améliorer leur fonctionnement et l'insertion urbaine et architecturale de l'opération.

Les modalités de réalisation (interface avec le projet, phasage des travaux, matériaux...) pourront être définies et arrêtées en concertation avec la Ville et la Métropole dans le cadre du travail partenarial mis en place après désignation du projet lauréat.

2.3. Répondre aux enjeux environnementaux

La Métropole Rouen Normandie ainsi que la commune d'Elbeuf-sur-Seine, sont engagées dans la **démarche Climat-Air-Energie**. Ce programme européen de management et de labellisation distingue les collectivités qui poursuivent une politique « climat-air-énergie » par la mise en œuvre de programmes d'actions en faveur de la transition écologique.

C'est dans ce cadre que la Métropole Rouen Normandie et la commune d'Elbeuf-sur-Seine souhaitent développer une politique ambitieuse en matière **d'urbanisme durable** visant notamment l'efficacité énergétique, la lutte contre le changement climatique, l'utilisation des énergies renouvelables et la préservation de la qualité de l'air.

Aussi, il est attendu que le projet de reconversion proposé adopte une **approche multithématique et intégrée** permettant d'appréhender les enjeux environnementaux adaptés au programme, aussi bien en phase diagnostic que conception. Plusieurs démarches pourront être proposées en s'inspirant des dispositifs nationaux existants :

- approche intégrée de type AEU2 pour une analyse croisée des enjeux « climat-air-énergie » et urbains,
- étude de prédéfinition d'approvisionnement énergétique et des productions d'énergie (y compris potentiel de développement des énergies renouvelable),
- utilisation d'outils de modélisation climat-air-énergie pour aider à la décision : modélisation des ombres portées, modalisation de l'impact du projet sur la qualité de l'air, sur le ruissellement des eaux pluviales, sur le réchauffement urbain, quantification des gaz à effet de serre évités par le projet.

Plus précisément, les enjeux environnementaux pourront être appréhendés :

A l'échelle du site :

- conception bioclimatique du quartier,
- orientation et implantation des bâtiments les uns par rapport autres,
- sobriété énergétique et développement des EnR (autosuffisance énergétique),
- végétalisation des espaces en favorisant le développement de la biodiversité,
- gestion économe de l'eau,
- limitation des effets liés aux îlots de chaleur urbains,
- rafraîchissement urbain en intégrant des îlots de fraîcheur,
- amélioration de la qualité de l'air et réduction des nuisances sonores,
- etc....

A l'échelle des bâtiments :

- les labels ou certifications suivants seront à privilégier :
 - Bepos ou Bepos+ effinergie,
 - Passivhaus®,
 - BBC rénovation (le cas échéant),
 - HQE avec objectifs énergie ou air définis et ambitieux,
 - label bâtiment biosourcé,
- les thématiques suivantes seront traitées avec le plus grand soin :
 - confort d'été,
 - qualité de l'air intérieur,
 - intégration de dispositif de production d'énergies renouvelables,
 - raccordement au réseau de chaleur aujourd'hui à l'étude,
 - etc....

2.4. Le « bâtiment 2 »

La conservation du « bâtiment 2 » a été décidée par l'EPFN et la Métropole Rouen Normandie avant tout pour des raisons techniques, le bâtiment partageant un mur avec les bâtiments implantés sur la parcelle voisine.

Ce bâtiment, qui présente certaines qualités architecturales et marque l'identité et l'histoire du site, pourra être conservé et intégré à l'opération si le projet le justifie et sous réserve des capacités de transformation et de réhabilitation technique.

2.5. Partenariats

Après attribution, le projet de reconversion devra être mis au point et réalisé en collaboration avec la Métropole Rouen Normandie et la Ville d'Elbeuf tant sur le plan programmatique que sur le plan architectural et urbain.

Aussi, la Ville et la Métropole souhaitent la mise en place d'une convention de développement afin d'arrêter les objectifs et contours du projet suite au présent appel à projets, de fixer un cadre de travail et de suivi du projet, et d'identifier le rôle et obligations éventuelles des différents partenaires.

2.6. Planning prévisionnel

Publication de l'AAP	20 juin 2025
Visites du site	3 juillet et 4 septembre 2025
Remise des dossiers	20 octobre 2025 à 16 heures
Jury et entretiens	<i>décembre 2025 (prévisionnel)</i>

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'émargement 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, garanties financières, siège social, coordonnées
 - Références en opérations similaires,
- 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** comprenant :
 - le **programme** envisagé (nombre, typologie, surface de plancher, surface habitable prévisionnelle, public visé, prix de sortie, mode de gestion associé), ainsi que le fonctionnement envisagé du site et le mode de gestion,
 - le **projet urbain** détaillant sous forme d'une note écrite et de documents graphiques, le périmètre opérationnel, le principe de composition de l'îlot comprenant l'espace dédié au futur parking public, les aménagements paysagers proposés, le parti pris architectural (volumétrie, matériaux) permettant de respecter les objectifs de la collectivité,
 - le **plan-masse**,
 - des **perspectives et images d'illustration**,
 - les **ambitions environnementales**, outils et dispositifs proposés afin de répondre aux enjeux environnementaux et niveaux de prestations environnementales envisagées.
- c. La présentation des **méthodes de commercialisation**,
- d. La **methodologie et les modalités d'association et de collaboration** avec la Métropole Rouen Normandie et la Ville d'Elbeuf,
- e. Un **bilan promoteur prévisionnel**, indiquant notamment le prix d'acquisition et la charge foncière proposée, les prix de sortie des surfaces commercialisables (bureaux, activités, commerces...), les éventuelles subventions d'équilibre identifiées et mobilisables,
- f. Le **calendrier prévisionnel** de réalisation de l'opération,
- g. La **proposition financière** d'acquisition du 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 huit mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.

4. CRITERES ET MODALITES DE SELECTION

4.1. Détail des critères de sélection

Les candidatures seront plus particulièrement appréciées sur la base des critères suivantes :

Moyens de l'équipe

- *Pluridisciplinarité de l'équipe (architecte, paysagiste, BET...)*
- *Fiabilité et qualité de la méthodologie*
- *Qualité des références*

Programme

notamment

- *Adéquation avec les besoins et le marché de la commune*
- *Caractère innovant et expérimentation*
- *Méthodologie et fiabilisation de la programmation*

Projet urbain, architectural et paysager

notamment

- *Respect des objectifs d'aménagements et de composition urbaine (ouverture, parking)*
- *Précision et pertinence des orientations architecturales et paysagères*

Ambitions environnementales

notamment

- *Pertinence des outils et méthodologie proposée afin de répondre aux objectifs environnementaux*
- *Niveaux de prestations environnementales visés*

Proposition financière

4.2. Modalités de sélection

Sur la base d'un rapport d'analyse des candidatures, les candidats pourront être 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 20 octobre 2025 à 16 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/Appel à projets Cousin Corblin – 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

Deux créneaux de visite du site sont proposés aux dates suivantes :

- **Jeudi 3 juillet 2025 à 10 heures**
- **Jeudi 4 septembre 2025 à 10 heures**

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-immobiliieres-et-foncieres/site-cousin-corblin-appel-a-projets>

Des visites supplémentaires pourront être accordées de manière ponctuelle sur demande.

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-immobiliieres-et-foncieres/site-cousin-corblin-appel-a-projets>

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 de la Métropole Rouen Normandie

Annexe 2 - Extrait du Programme Local de l'Habitat 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie

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 - Rapport *Investigations sur les gaz des sols/Mise à jour de l'ARR*, BURGEAP - 17.06.2021

Annexe 5 - Rapport *Pose de piézajrs et prélèvements de gaz de sols*, BURGEAP – 02.06.2025