

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 : mercredi 10 novembre 2021 à 12 h

JUILLET 2021

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	6
1.1. Localisation de la commune	6
1.2. Le positionnement du site dans la Ville.....	7
1.3. Présentation du site	10
1.4. Règles d’urbanisme et servitudes	14
1.5. Coût du foncier.....	14
2. OBJECTIFS ET ATTENDUS DU PROJET	15
2.1. Construire un « morceau de ville »	15
2.2. Garantir l’insertion urbaine et paysagère	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 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, Elbeuf a également hérité d'un patrimoine singulier, marquant durablement le paysage, et qui a été 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.

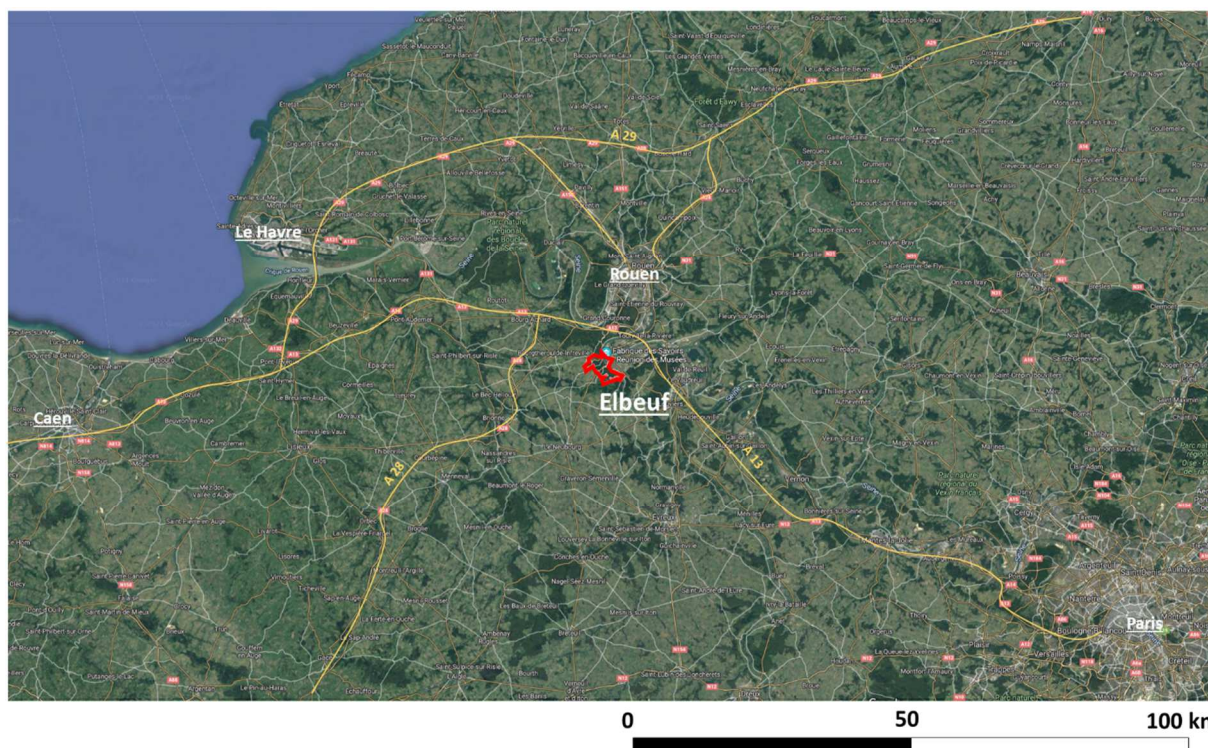
C'est dans ce contexte et afin de répondre à ces enjeux multiples que la Ville d'Elbeuf et la Métropole Rouen Normandie ont souhaité lancer un appel à projets pour la reconversion du site Cousin Corblin.



Crédits : Ville d'Elbeuf-sur-Seine

1. PRESENTATION DU SITE

1.1. Localisation de la commune

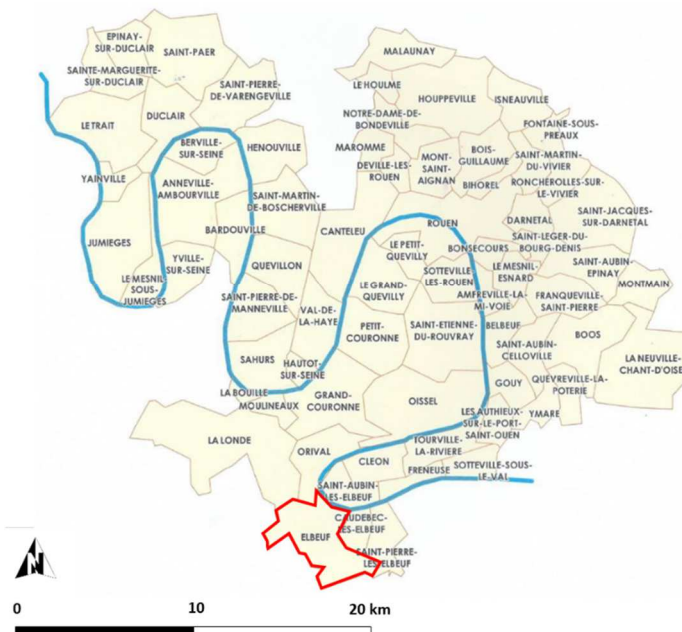


Située au sud de la métropole rouennaise, la commune d’Elbeuf-sur-Seine bénéficie de la proximité de plusieurs infrastructures routières et autoroutières lui assurant une bonne accessibilité avec la région parisienne et les grands pôles urbains normands. En voiture, la commune se situe en effet à 1h30 de Paris, 20 minutes de Rouen, 55 minutes du Havre et 1h10 de Caen. En train, la commune est à moins de 2h de Paris (avec correspondance puis ligne de train Havre-Paris) et 25 min 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 450 logements et 3 300 m² de surface commerciale,
- NPNRU et restructuration de l'îlot République intégrant la réalisation d'un tiers-lieu citoyen, 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, ...

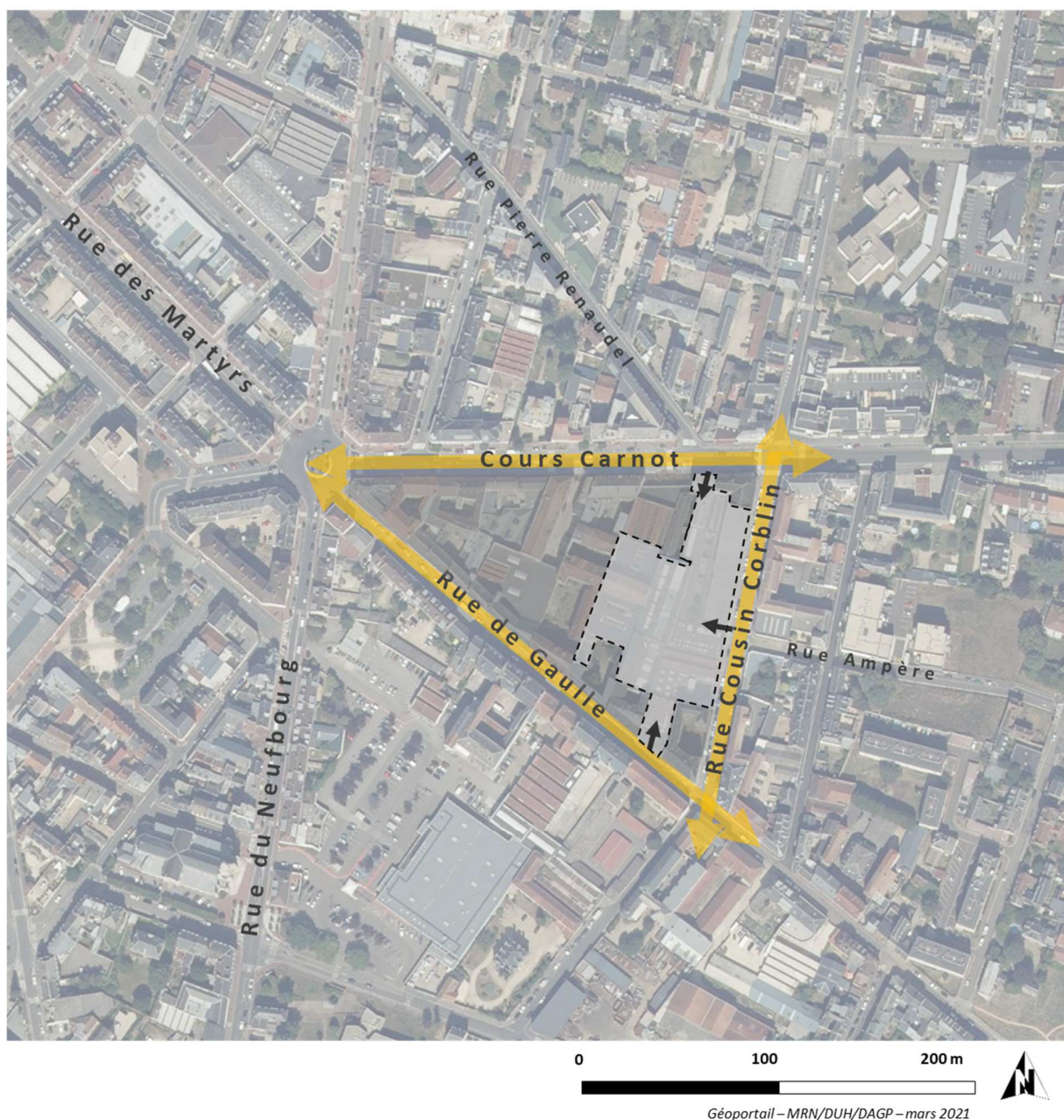
LE SITE COUSIN CORBLIN ELBEUF-SUR-SEINE



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 ainsi 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. Photographe : 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) 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 finalement réalisés entre 2020 et 2021. A la suite de ces travaux, le site sera acquis par la Métropole Rouen Normandie en 2021.

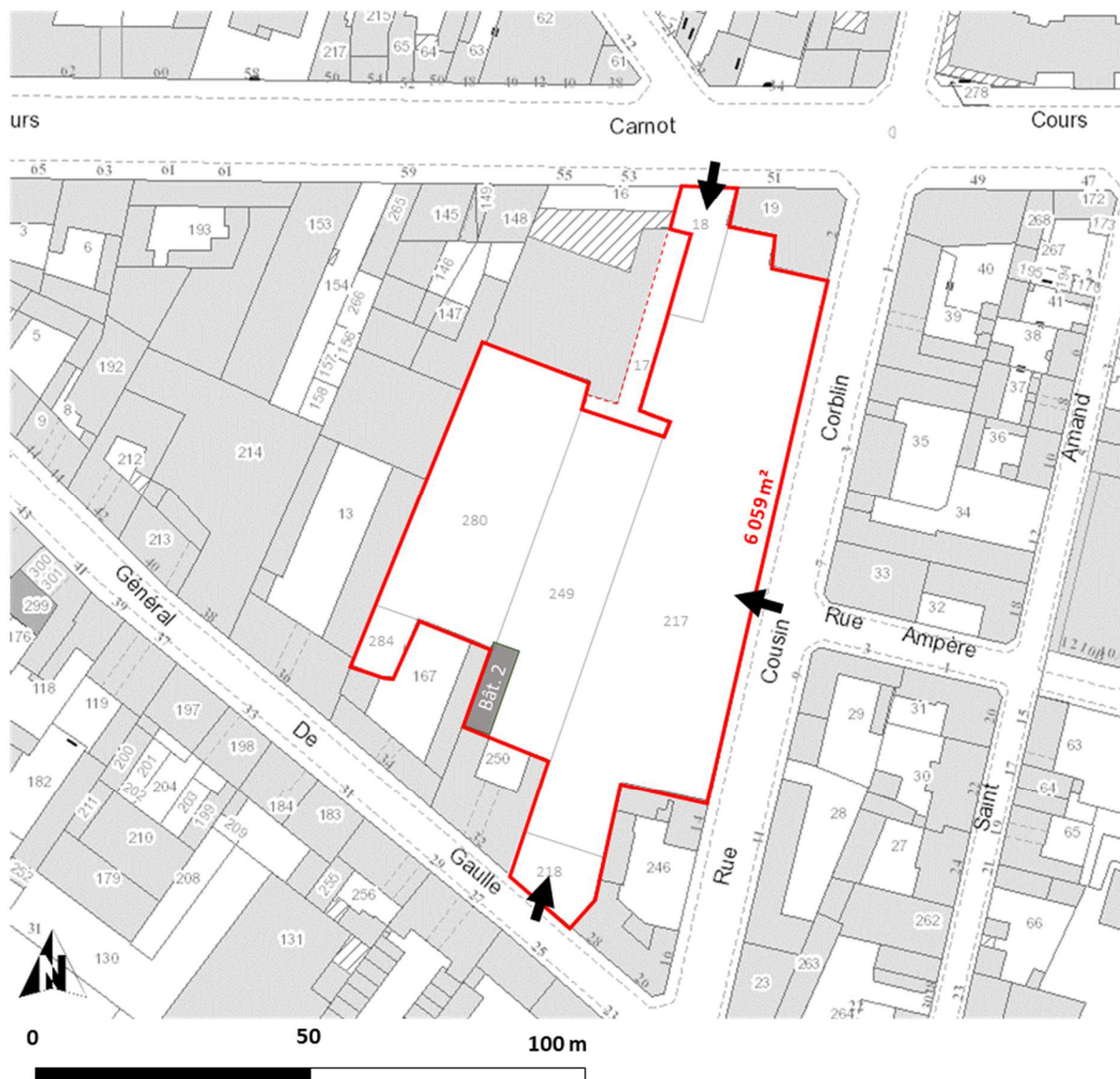
1.3.2. Périmètre de projet

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 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 qui **sera 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.

A la date de publication du présent cahier des charges, le site comprend :

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 d'un projet de reconversion et afin d'animer le site, ces plaques doivent faire 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

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 légers ont été réalisés à la suite des travaux de démolition. Ces aménagements comprennent :

- L'aménagement le long de la rue Cousin Corblin d'un parking comprenant une quarantaine de places de stationnement, traité en revêtement gravillonné et délimité par une clôture en lisse de bois,
- 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.

L'ensemble de ces interventions ont été envisagées comme des aménagements provisoires qui pourront être supprimées en fonction du projet retenu à l'issue de l'appel à projets.

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.

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.

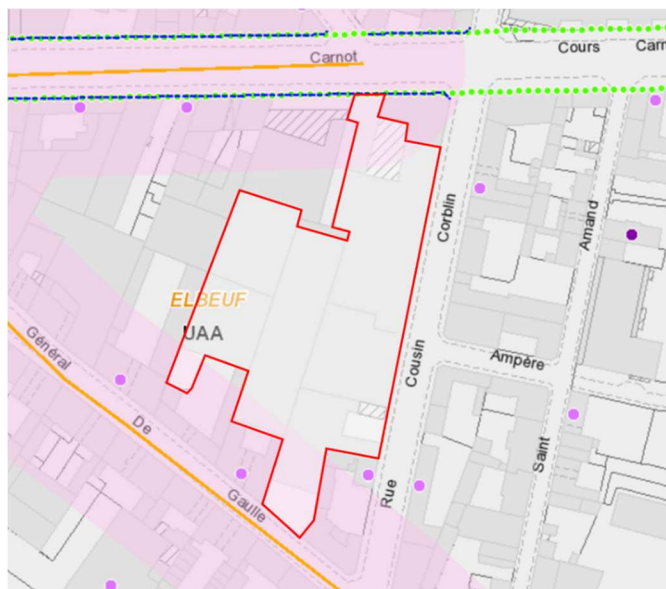
Les résultats d'analyses ont mis en évidence la présence d'hydrocarbures volatils (dont BTEX) dans les gaz des sols au droit de la zone centrale. Par ailleurs, il est à noter un bruit de fond avec concentration en COHV sur l'ensemble du site dans les gaz de sol. Néanmoins, les résultats de l'ARR ont 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). L'ARR sera toutefois à conforter par la réalisation d'une seconde campagne de mesure de gaz des sols et devra être mise à jour une fois le programme et le projet d'aménagement définis.

L'ensemble de ces éléments, ainsi que 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 par Burgeap joint au présent cahier des charges (annexe 4).

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.

2. OBJECTIFS ET ATTENDUS DU PROJET

De par son positionnement en cœur de ville et ses dimensions, le site Cousin Corblin constitue une opportunité rare de valorisation foncière et de construction d'un projet structurant pour le territoire.

La Ville d'Elbeuf et la Métropole Rouen Normandie souhaitent par ailleurs développer un projet permettant d'expérimenter de nouvelles manières de recomposer et de fabriquer la ville aussi bien en termes de programmation que de forme urbaine.

Aussi, il est attendu que le projet de reconversion proposé puisse 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 et l'intégration à la stratégie de redynamisation initiée par la Ville et la Métropole,
- A l'échelle du quartier, la reconstitution d'un « nouveau morceau de ville » intégré.

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

- **Construire un « morceau de ville »**
- **Garantir l'insertion urbaine et paysagère**
- **Répondre aux enjeux architecturaux et environnementaux**

2.1. Construire un « morceau de ville »

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 donc des principaux équipements, commerces et services, il est également marqué par sa vocation majoritairement résidentielle. Dans le quart délimité par le cours Carnot au nord et la rue du Neubourg à l'ouest, seule la rue du Général de Gaulle et le secteur autour du supermarché de la rue Dévé regroupent plusieurs commerces et services introduisant une mixité fonctionnelle limitée.

Aussi, la programmation attendue du projet devra s'articuler autour d'un **projet permettant de reconstituer un « morceau de ville »** intégrant des éléments de programmation différenciés et complémentaires afin d'apporter une **mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier**. Cette mixité pourra être envisagée par l'intégration de :

- logements,
- locaux commerciaux,
- services,
- bureaux et autres activités économiques,
- activités de loisirs,
- tiers lieux.....

La programmation proposée devra s'intégrer à la stratégie de redynamisation de la commune et être envisagée en complément des projets structurants en cours (NPNRU, quartier République, ZAC Marignan). Chaque élément de programmation devra également être justifié et argumenté le cas échéant par une étude de marché démontrant la viabilité économique et les possibilités de développement de ces activités à l'échelle de la commune.

Il est attendu que cette programmation intègre **des éléments ou usages innovants** à l'échelle de la commune et du territoire (ex : espaces partagés, produits résidentiels ou bureaux atypiques, *coworking*, locaux évolutifs, ...) susceptibles de participer à l'attractivité du projet.

Dans l'hypothèse d'une programmation résidentielle, qu'elle soit en totalité ou pour partie, le projet devra 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 annexé au présent cahier des charges synthétise 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. 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) ne pourra excéder 1 900€ HT/m² de surface habitable hors parking.
- au maximum 20% de logements sociaux.

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, ...).

Enfin, le projet pourra comprendre la programmation d'un **équipement d'intérêt collectif** dans le domaine du sport, de la santé, de la petite enfance, de la culture, dont la nature, les modalités de réalisation et le mode de gestion restent à définir. Afin d'affiner et de consolider cette programmation, l'opérateur pourra proposer, en accord avec la commune, la mise en place d'une concertation avec les habitants et riverains dont le planning et la méthodologie devront être détaillés dans le dossier de candidature.

2.2. Garantir l'insertion urbaine et paysagère

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 et notamment sur l'axe cours Carnot-rue du Général de Gaulle,
- **proposer un traitement particulier des rez-de-chaussée** permettant leur animation.

Par ailleurs, le projet devra permettre d'intégrer une mixité de forme et de typologie architecturale 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**,
- une limitation de l'emprise des aménagements de type stationnement.

Enfin, le projet pourra 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.

2.3. Répondre aux enjeux environnementaux

La Métropole Rouen Normandie ainsi que la commune d'Elbeuf-sur-Seine, sont engagées dans la **démarche Cit'ergie**. 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 énergies renouvelables (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 à l'échelle de la commune,
 - 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 architectural que sur le plan programmatique.

Aussi, il est demandé aux candidats de détailler la méthodologie et les modalités d'association des services techniques concernés dans le cadre du projet.

2.6. Planning prévisionnel

Publication de l'AAP	Juillet 2021
Visites du site	Septembre 2021
Remise des dossiers	Novembre 2021
Jury et entretiens	Décembre 2021 (<i>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'émergence 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 le principe de composition de l'îlot, les aménagements paysagers proposés, le parti pris architectural (volumétrie, matériaux) permettant de respecter les objectifs de la collectivité,
 - 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 notées sur **40 points** sur les critères suivantes :

Moyens de l'équipe	6 points
<ul style="list-style-type: none">- <i>Pluridisciplinarité de l'équipe (architecte, paysagiste, BET...)</i>- <i>Fiabilité et qualité de la méthodologie</i>- <i>Qualité des références</i>	
Programme	8 points
<i>notamment</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Adéquation avec les besoins et le marché de la commune</i>- <i>Caractère innovant et expérimentation</i>- <i>Méthodologie et fiabilisation de la programmation</i> <i>noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 4 pts : insuffisant, 6 pts : satisfaisant, 8 pts : très satisfaisant</i>	
Projet urbain, architectural et paysager	8 points
<i>notamment</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Respect des objectifs d'aménagements et de composition urbaine</i>- <i>Précision et pertinence des orientations architecturales et paysagères</i> <i>noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 4 pts : insuffisant, 6 pts : satisfaisant, 8 pts : très satisfaisant</i>	
Ambitions environnementales	8 points
<i>notamment</i> <ul style="list-style-type: none">- <i>Pertinence des outils et méthodologie proposée afin de répondre aux objectifs environnementaux</i>- <i>Niveaux de prestations environnementales visés</i> <i>noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 4 pts : insuffisant, 6 pts : satisfaisant, 8 pts : très satisfaisant</i>	
Proposition financière	10 points
<i>noté comme suite : proposition candidat/proposition la plus élevée x 10</i>	

4.2. Modalités de sélection

Sur la base d'un rapport d'analyse des candidatures, les 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 **mercredi 10 novembre 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/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 :

- Mercredi 8 septembre 2021 de 10 heures à 12 heures
- Mercredi 15 septembre 2021 de 10 heures à 12 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-immobilieres-et-foncieres/site-cousin-corblin>

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-immobilieres-et-foncieres/site-cousin-corblin>

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