

Appel à manifestation d'intérêt
pour la réalisation d'une opération de logements répondant à la stratégie de
diversification de l'habitat de Terres-de-Caux.

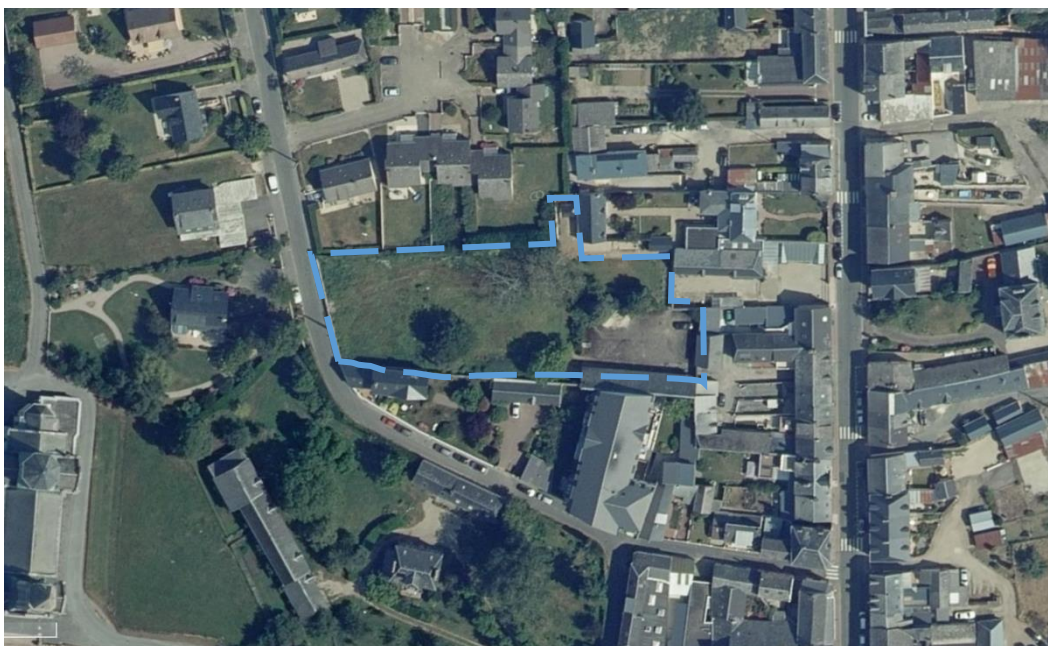


Table des matières

Cadrage général.....	3
Terres-de-Caux : des atouts remarquables	3
Terres-de-Caux constitue la 4 ^{ème} commune la plus urbanisée de Caux Seine	3
Agglo.....	3
Contexte et enjeux du logement.....	3
Une structuration commerciale développée masquant des points de déliquescences	4
Les axes du développement de la revitalisation du centre-bourg	4
Objet de l'appel à manifestation d'intérêt.....	5
Localisation du projet :	6
Extrait du plan cadastral :	6
Extrait du règlement graphique du PLU	7
Critères de sélection de l'opérateur :	7
Calendrier de la consultation de l'AMI.....	8
Composition du jury qui évaluera la proposition du candidat.....	8
Jury communal	8
Jury Technique.....	8
Eléments du dossier à constituer pour candidater	9
Offre d'achat du terrain	9
Prix d'achat.....	9
Modalités de paiement	9
Renoncement à la vente par la commune	9
Contacts.....	10
Annexes :	10

Cadrage général

La commune de Terres-de-Caux est une commune nouvelle créée au 1^{er} janvier 2017 par la fusion des 7 communes historiques : Auzouville-Auberbosc, Bennetot, Bermonville, Fauville-en-Caux, Ricarville, Saint-Pierre Lavis et Sainte-Marguerite sur Fauville. Organisée autour d'un bourg et six villages, la commune compte une population totale de 4305 habitants selon les chiffres publiés par l'INSEE au 1^{er} janvier 2022.

Terres-de-Caux : des atouts remarquables

Située sur le plateau cauchois au nord de Caux Seine Agglo, à mi-chemin entre Rouen et Le Havre et entre la Seine et la mer, la commune est desservie par l'A29.

Terres-de-Caux constitue la 4^{ème} commune la plus urbanisée de Caux Seine Agglo.

Son bourg, historiquement marqué par un violent incendie en 1716, s'est reconstruit autour d'une grande rue rectiligne et d'une très grande place. Quelques maisons de maître implantées sur de vastes parcelles viennent couper ce rythme dense.

Le patrimoine de Terres-de-Caux se compose de plusieurs monuments et objets inscrits ou classés à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (A Auzouville-Auberbosc : une toile de Bredel et des lambris et retable du XVIII^{ème} siècles situés dans son église en cours de restauration ; à Bennetot : le Manoir de Vertot ; à Fauville en Caux : l'église diocésaine de style romano-byzantin signée de l'architecte Pierre Chirol et le Champ de foire bordé par ses allées de tilleuls, l'un des plus grands de Normandie).

Une programmation culturelle de qualité offre, depuis 2012, une belle notoriété à la salle de la Rotonde dont la partie spectacles avait fait l'objet d'une lourde réhabilitation.

Le bourg de Terres-de-Caux est également pourvu, en matière d'équipements, plus d'une vingtaine de services structurants dont La Poste, un Centre d'incendie et de Secours, une nouvelle caserne de gendarmerie accueillant la communauté de brigades, des écoles publiques et privée, un collège, un multi-accueil de petite enfance, un Centre de formation d'apprentis du ministère de l'agriculture, un EHPAD, une UTAS et un CMS du Département, une Maison France services, des équipements sportifs, des salles polyvalentes, un projet de regroupement des professionnels de santé, deux supermarchés et un marché hebdomadaire.

Contexte et enjeux du logement

Concernant la situation du logement, elle se caractérise essentiellement par des maisons individuelles très consommateurs d'espaces, **l'enjeu sera de pouvoir construire une offre de logements diversifiée avec une densité plus forte de l'ordre de 26 logements par hectare conformément aux objectifs du PLU** en vigueur depuis 2017. Cela devra se faire principalement **dans le bourg en mobilisant du foncier déjà ciblé encore disponible** et en reconstruisant la ville sur elle-même par des opérations de démolitions-reconstructions d'immeubles vétustes ou méritant des élévations.

En zone UC,

L'enjeu de densification est d'autant plus fondamental que la commune est particulièrement impactée par 365 indices de cavités souterraines recensés à ce jour dont certaines se situent dans l'hyper centre. **Le « retour sur investissement » de la levée des indices devra passer par une forte densité de la**

production de logements et mobiliser des terrains non impactés sous-densifiés. La qualité architecturale des projets devra lever les contraintes et / ou les réticences.

La densification des logements répond à la fois à la demande des futurs habitants souhaitant réduire les surfaces de jardin à entretenir lorsqu'il s'agit de pavillons mais aussi à la demande de personnes souhaitant vivre en appartements à côté des commerces et des services. Néanmoins, place devra être fait au végétal ! (cf : Convention européenne du paysage : un jardin à moins de 300 m des habitations)

Trois opérations récentes d'immeubles de bon standing ont permis de sortir et de renouveler une partie du parc de logements privés donnant des exemples de densification réussie dans l'hyper centre-bourg sans pour autant satisfaire aux exigences de l'accès aux jardins.

Le parc locatif privé est marqué par une vacance de près de 6% concentrée en centre-ville en raison de la faible qualité des logements.

En revanche, le parc locatif social est, quant à lui, sans vacance et est très demandé. Le nombre de logements locatifs sociaux (133) reste très insuffisant par rapport à la demande pour une commune qui compte 4300 hab. Les bailleurs sociaux auront à prendre leur part, parmi la production de nouveaux logements en centre-ville.

Une structuration commerciale développée masquant des points de déliquescences

Le marché de Fauville-en-Caux date de 1203, époque de Jean Sans Terre, où le marché était un marché franc. Le plateau sur lequel se situe Fauville a favorisé les échanges commerciaux en tout temps. Aujourd'hui, les zones de chalandise primaire et secondaire touchent quelque 11 000 habitants. La distance avec les zones commerciales d'Yvetot, Fécamp ou de Gruchet le Valasse limite l'évasion des clients et préserve les commerces du bourg d'une certaine concurrence. L'activité de la commune est pleine de vitalité grâce aux nombreux commerces de bouches et de l'artisanat.

La commune de Terres-de-Caux a signé une convention Opération de Revitalisation du Territoire en le 24 janvier 2020 avec l'Etat, Caux Seine Agglo et les autres villes centrales de l'intercommunalité.

Parmi les objectifs poursuivis, la commune souhaite rendre la place hospitalière pour les passants, les clients, les familles qui la traversent. De grands travaux transformant les sols par un grand plateau unificateur, modifiant le plan de déplacement urbain, développant les mobilités douces et actives, remaniant les stationnements, intégrant de la végétalisation viendront compléter les projets d'action foncière, de démolition-reconstruction des immeubles dégradés, de densification de l'habitat, de résorption de la vacance de logements et le développement des services publics.

La convention permettra également de mobiliser les leviers qui peuvent être déployés auprès des propriétaires bailleurs par le dispositif Denormandie dans l'ancien, en maîtrisant mieux les projets liés aux commerces et à l'artisanat.

Les axes du développement de la revitalisation du centre-bourg

Six axes de développement ont été identifiés pour lancer le projet de revitalisation du centre-bourg, indispensable à la réussite et au renforcement de l'attractivité de la commune :

Axe 1 : reconstruire un cadre de vie attractif et désirable par l'hospitalité des espaces publics

Axe 2 : développer une offre de logement diversifié en centre-ville

Axe 3 : maintenir et soutenir l'offre commerciale par la modernisation des commerces et la création de surface supplémentaire renforçant l'attractivité en étoffant sa diversité,

Axe 4 : maintenir l'offre de services publics de proximité par la présence renforcée de la Maison France Services et la présence de la Police municipale intercommunale

Axe 5 : susciter le plaisir de se déplacer par les mobilités douces et actives en alternative à la voiture,

Axe 6 : permettre l'installation des professionnels de la santé au sein d'un espace dédié en centre-bourg en facilitant leur mise en relation

Objet de l'appel à manifestation d'intérêt

Le présent appel à manifestation d'intérêt a pour objectif de **sélectionner un opérateur pour réaliser une opération de logements de standing** sur un terrain situé à 150 mètres de la place centrale Gaston Sanson. Cette opération doit pouvoir proposer une diversité dans la typologie de logement. L'opération peut atteindre une hauteur de R3 + comble.

Ce terrain appartient à la l'EPF de Normandie dans le cadre d'un portage qui s'achèvera fin d'année 2022.

Il est enherbé et clos. Il dispose d'une superficie égale à 2517m² avec une sortie directe sur la rue des Londes. Ce terrain se situe dans le périmètre de protection de l'Eglise Notre-Dame de l'Assomption et est soumis à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

Une sortie piétonne et / ou carrossable est envisageable par la rue Bernard Thélu.

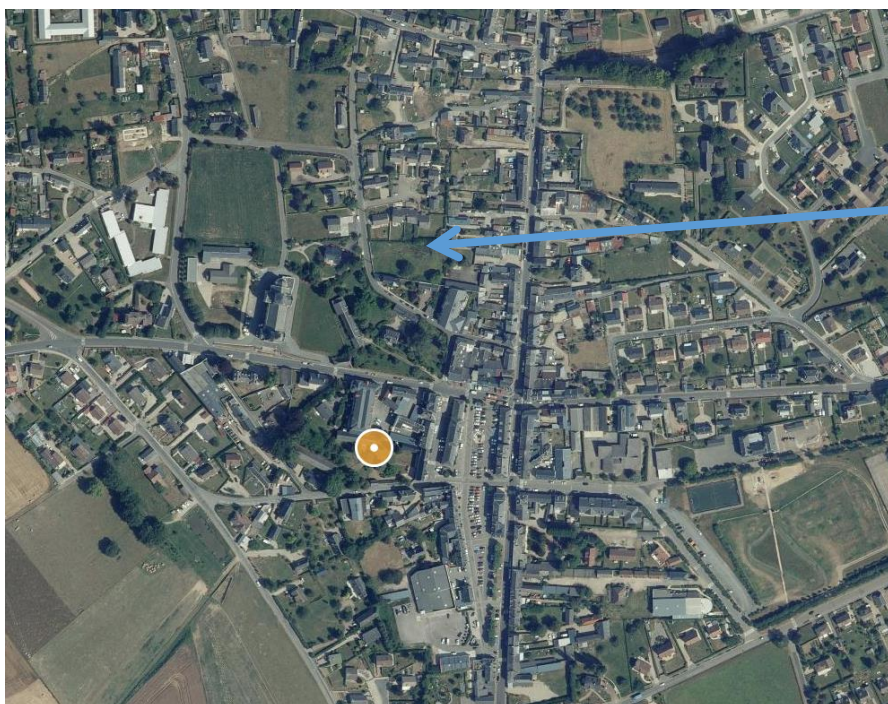
Une attention particulière est attendue pour traiter les interfaces avec les parcelles voisines dont les propriétaires sont des propriétaires occupants.

La parcelle est impactée par l'indice de cavité n°139 dont la fiche est jointe à la présente consultation.

Par ailleurs, un devis (ci-joint en annexe) a été établi pour la démolition et le désamiantage d'un bâtiment se trouvant sur la parcelle.

Par ailleurs, le candidat devra proposer un nom au projet qu'il soumettra.

Localisation du projet :

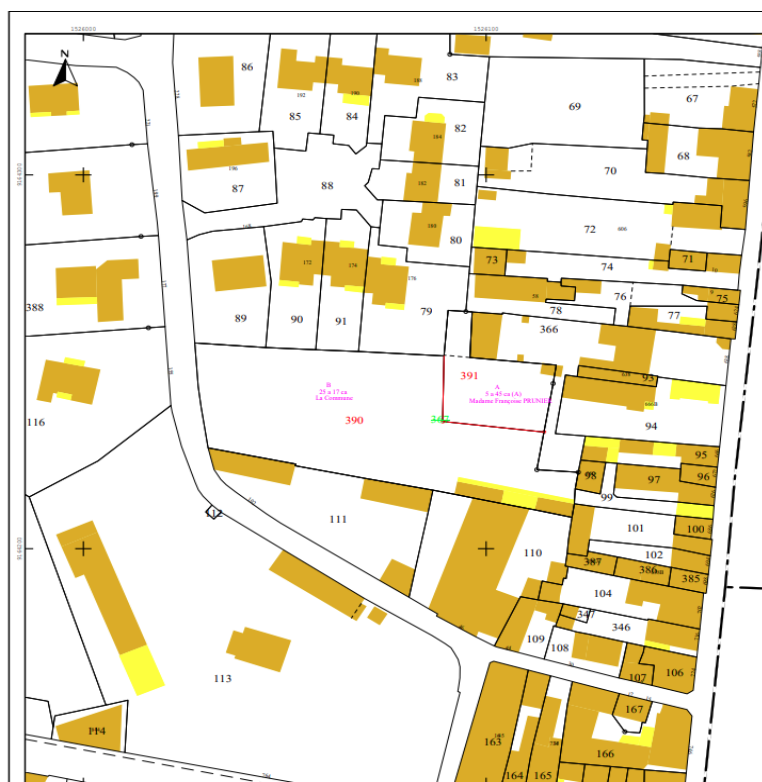


Parcelle AE 390
2 517 m²

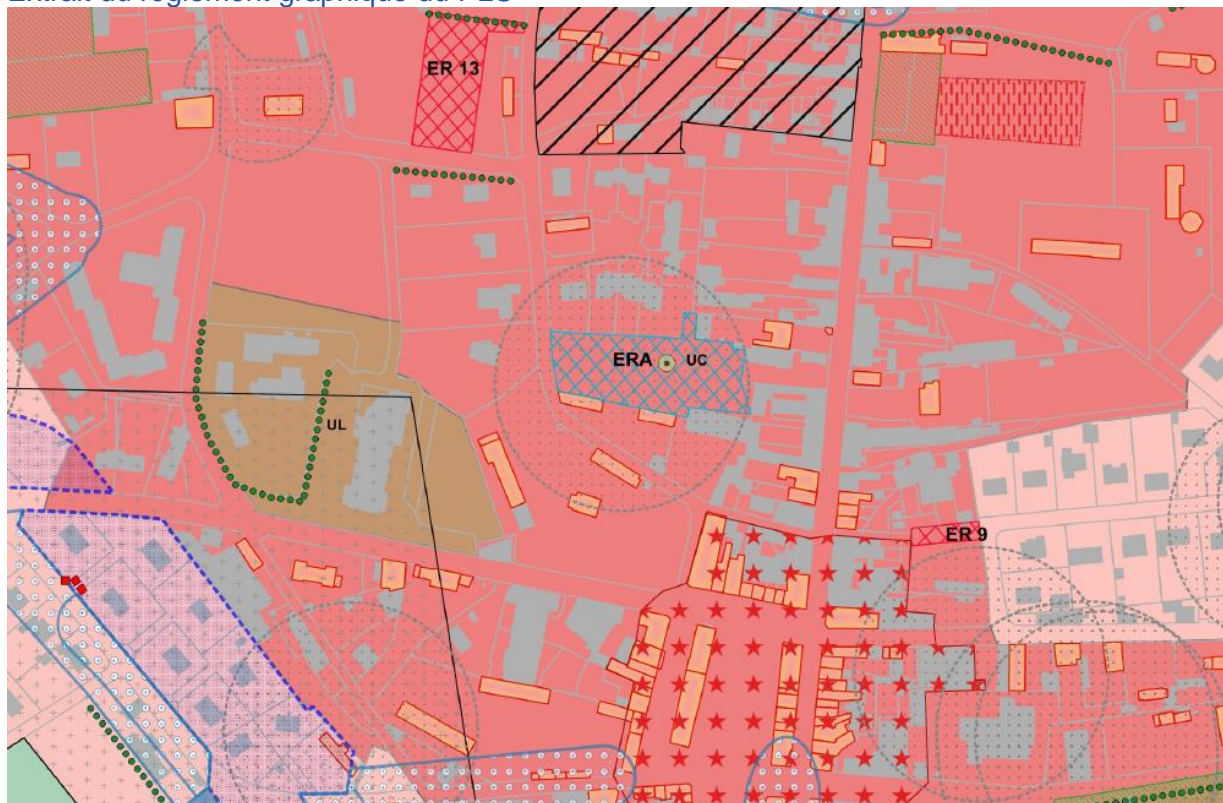
Extrait du plan cadastral :

Section AE numéro 390

Superficie : 2517 m²



Extrait du règlement graphique du PLU



Une visite du site sera organisée le 30 novembre 2022 14h30 et le 7 décembre 14h30.

Critères de sélection de l'opérateur :

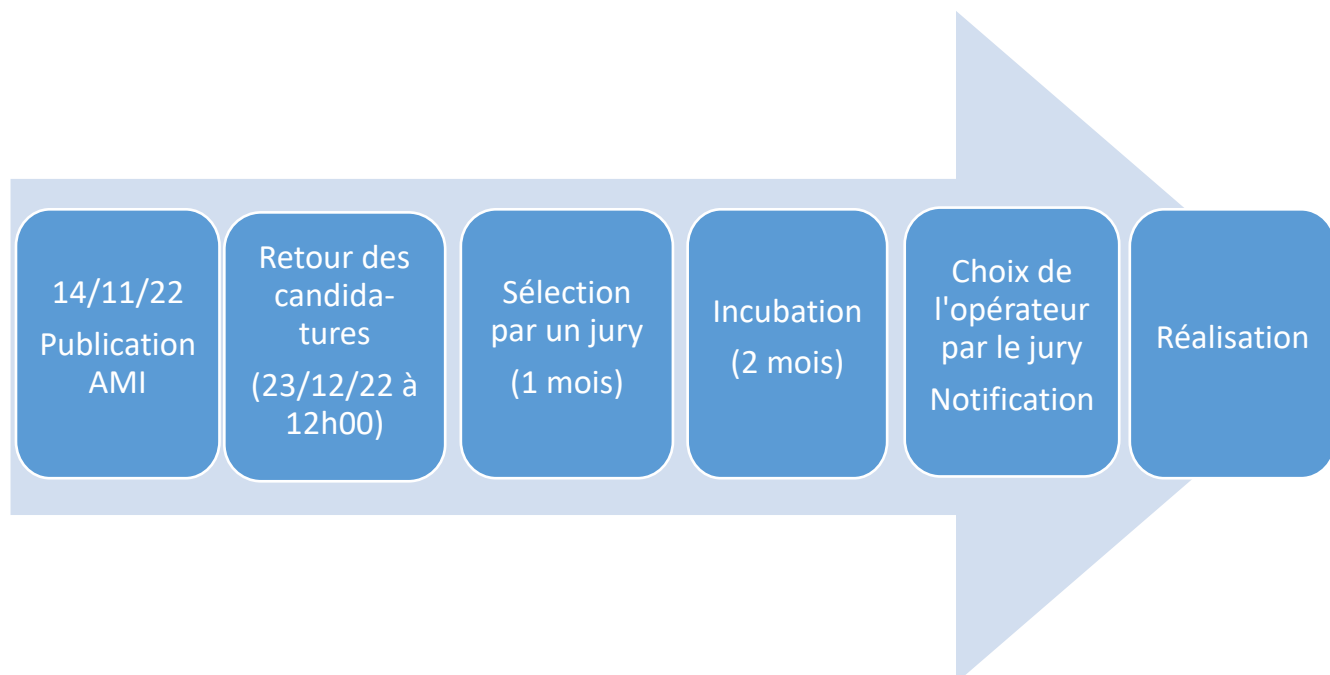
Les candidats devront présenter toutes les garanties permettant de mener à bien le projet de construction d'un immeuble de standing dans le respect des règles du PLU. La prise en compte de la clause environnementale et de la clause sociale sera appréciée.

Les candidats devront présenter :

- ☞ Le prix proposé (40% de la note)
 - Formuler une offre d'acquisition du terrain auprès de la commune

- ☞ la qualité du projet en considération des documents et informations visés (60% de la note) répartis comme suit :
 - La cohérence du projet avec les objectifs de la commune (15%)
 - La programmation de logements, en détaillant leur typologie, la qualité environnementale, la mixité sociale et l'intergénérationnel seront à intégrer. Aussi la méthodologie de la concertation avec le voisinage sera prise en compte. Le candidat doit proposer un calendrier de concertation (10%)
 - Le candidat pourra proposer un espace commun propice aux rencontres ou un espace innovant libre. (5%)
 - La qualité architecturale et paysagère de l'opération par la transmission d'une esquisse et d'une note (15%)
 - L'équilibre économique du projet (15%)

Calendrier de la consultation de l'AMI



Les dossiers de candidature doivent être transmis au plus tard le **23 décembre 2022 à 12h00**.

Les dossiers sont à envoyer par mail à l'adresse :

terresdecaux@terres-de-caux.fr ou carole.hautecoeur@terres-de-caux.fr

Composition du jury qui évaluera la proposition du candidat

Jury communal

- Le Maire de la commune de Terres-de-Caux
- Le Maire délégué de la commune de Fauville-en-Caux
- Le premier adjoint en charge de l'attractivité
- Le second adjoint en charge de l'activité

Jury Technique

- Un architecte conseil du CAUE de Seine Maritime
- Un bureau d'étude conseil
- Un paysagiste conseil

Aussi le jury sera assisté par :

- La Directrices Générales des Services de la commune de Terres-de-Caux
- La cheffe de projet Petites Villes de Demain
- La chargée de mission urbanisme de la commune de Terres-de-Caux
- Un chargé de mission instruction de Caux Seine Agglo

Eléments du dossier à constituer pour candidater

1. Présentation de l'opérateur :

- Identité du porteur de projet,
- Eléments de pilotage envisagé pour une bonne articulation avec les projets de la commune
- Présentation de références similaires

2. Note relative

- à l'analyse des besoins
- la cohérence avec la stratégie de la commune
- la présentation du projet au voisinage avec un calendrier de concertation
- les freins éventuels à lever

3. L'opération de construction

- Eléments descriptifs de l'opération de logements (nombre de logement, typologie, stationnements, local OM, local à vélo, ...)
- Description des éléments caractéristiques de l'opération (innovation, économie d'énergie, sobriété environnementale ...)
- Mise en perspective, insertion paysagère sous la forme de croquis.
- Justificatifs de la faisabilité technique et financière
- Calendrier de réalisation

Offre d'achat du terrain

Prix d'achat

Les candidats indiqueront la proposition de prix d'achat de l'ensemble immobilier. Sans préjudice des dispositions légales et réglementaires, la proposition d'acquisition finale est ferme et non modifiable. L'unité monétaire du contrat de vente est l'euro et le prix contenu dans l'offre sera exprimé en valeur nette de tout droit ou taxe. Notamment, le candidat retenu acquittera, au moment de la signature de l'acte de vente, toutes taxes, tous frais et salaires du conservateur des Hypothèques se rapportant à la vente ; et le candidat devra faire son affaire des émoluments du notaire et des honoraires de ses conseils. Le prix de la cession n'est pas arrêté et constitue un des critères de désignation du lauréat. L'avis de l'offre des candidats sera soumis à l'évaluation par France Domaine

Modalités de paiement

Le paiement interviendra après le délai légal de recours des tiers suite à l'affichage du permis de construire. Le paiement doit être effectué comptant en totalité le jour de la réalisation de l'acte authentique de vente. Le prix d'acquisition, est payé le jour de la signature de l'acte de vente, au moyen d'un virement bancaire.

Renoncement à la vente par la commune

La commune se réserve le droit de renoncer à tout moment à la vente de la parcelle, et de ne pas donner suite aux propositions d'acquisition reçues, sans qu'aucune indemnité ne puisse être réclamée par les candidats. Ce renoncement pourra intervenir pour tout motif et sans justification. Par exception, une

indemnité pourra être versée au lauréat si le renoncement de la commune intervient après la signature de promesse unilatérale d'achat par le candidat. Le montant de cette indemnité s'élèvera à hauteur des dépenses dûment justifiées que le candidat aurait exposé pour préparer sa proposition d'acquisition finale, et ce dans la limite d'un plafond de 10 000 euros. En cas de renoncement à la vente dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt, la vente de l'ensemble immobilier pourra toutefois se faire par la commune selon toutes autres modalités. Sans préjudice des alinéas qui précèdent, la commune pourra en particulier faire usage de son droit de renoncement sans indemnité dans les situations suivantes :

- si la promesse unilatérale d'achat n'est pas signée dans les délais visés ;
- si la ou les condition(s) suspensive(s) ne sont pas levées dans les délais sur lesquels le candidat s'est engagé dans sa proposition d'acquisition

Contacts

Communes de Terres-de-Caux

Place Gaston Sanson

BP 15

76640 TERRES DE CAUX

Administratif
Direction Générale des Services Carole HAUTECOEUR carole.hautecoeur@terres-de-caux.fr Tel : 02 35 96 52 92 Port : 06 14 43 31 27
Technique
Responsable de l'urbanisme Madame Claire SIMON Claire.simon@terres-de-caux.fr Tél : 02 35 52 21 36 Port 06 14 43 31 36
Cheffe de projet Petites Villes de Demain Madame Lucie Godet l.godet@cauxseine.fr Port : 06 07 58 67 05

Annexes :

- Règlement écrit du PLU,
- Fiche cavité n°139
- Extraits de l'étude de redynamisation du centre-bourg
- Devis de désamiantage et de démolition du bâtiment (Entreprise Marelle)