

Département de la Seine-Maritime
Ville de SAINT-AUBIN-LES-ELBEUF

RECONVERSION DE LA FRICHE D1

"APPEL A PROJET"

Note de présentation du contexte urbain
et des objectifs d'aménagement

Michel GUERIN Urbaniste-Architecte
2, place Denfert-Rochereau 92100 Boulogne
Octobre 2010

Le périmètre d'étude du projet urbain s'inscrit à l'intérieur du territoire du site D1, en cours de reconversion.

En périphérie du périmètre d'étude, différents projets d'équipements publics sont en cours d'étude :

- L'école maternelle dans le prolongement de l'école existante
- L'école de Musique et de Danse de la CREA
- Des espaces piétonniers et des aires de stationnement public.
- La réaffectation des locaux d'activités situés au Nord du projet, pour des usages culturels et/ou de loisirs.

A l'intérieur du périmètre d'étude, la majeure partie des bâtiments industriels ont été démolis pour ne garder et mettre en valeur que le bâtiment principal (N°1) en briques de 4 niveaux, et le petit bâtiment atypique (N°2) en fond de perspective. Celui-ci devrait être réaménagé et réaffecté pour un usage d'accueil de l'équipement public contigu.

Les principaux volumes et façades qui sont implantés au Nord du projet seront sauvegardés pour leurs qualités architecturales, en servant de toile de fond au projet attendu. A ce propos, la limite Nord du périmètre de l'appel-à-projet est indicative : C'est un périmètre d'étude qui devra évoluer vers un périmètre opérationnel établi en cohérence avec le projet et l'affectation du sous-sol du bâtiment existant. Le long de la façade du grand bâtiment d'activités transformé en équipements publics, un cheminement piétonnier structurant Est-Ouest sera aménagé en empruntant le porche sous le bâtiment singulier (N°2), et en se prolongeant vers la rue Prévost.

Sur le site de l'appel-à-projet, qui représente une superficie voisine de 8.470m² incluant l'emprise des constructions existantes sauvegardées, il est prévu une programmation dominante de logements en petits immeubles collectifs et/ou en maisons de ville groupées.

En l'état, suite à la démolition des bâtiments d'activités, on constate une différence de niveaux d'environ 3 mètres entre la plate-forme haute, en contact avec la rue de Strasbourg, et la plate-forme en contact avec la rue Gantois. Cette différence de niveaux est également visible de part et d'autre du bâtiment sauvegardé (N°1) : au Nord, le sous-sol est accessible de plain-pied avec le terrain naturel, tandis que le rez-de-chaussée est au niveau de la plate-forme haute, sur la façade Sud.

Au stade des réflexions actuelles, il n'est pas envisagé de réaliser une liaison carrossable entre la rue de Strasbourg et la rue nouvelle qui contourne les équipements publics. Seules des liaisons douces (piétons et vélos) permettront de transiter au cœur du projet.

Les constructions projetées devront être intégrées au dénivelé et s'intégrer par leurs volumes aux constructions existantes et à l'environnement bâti.

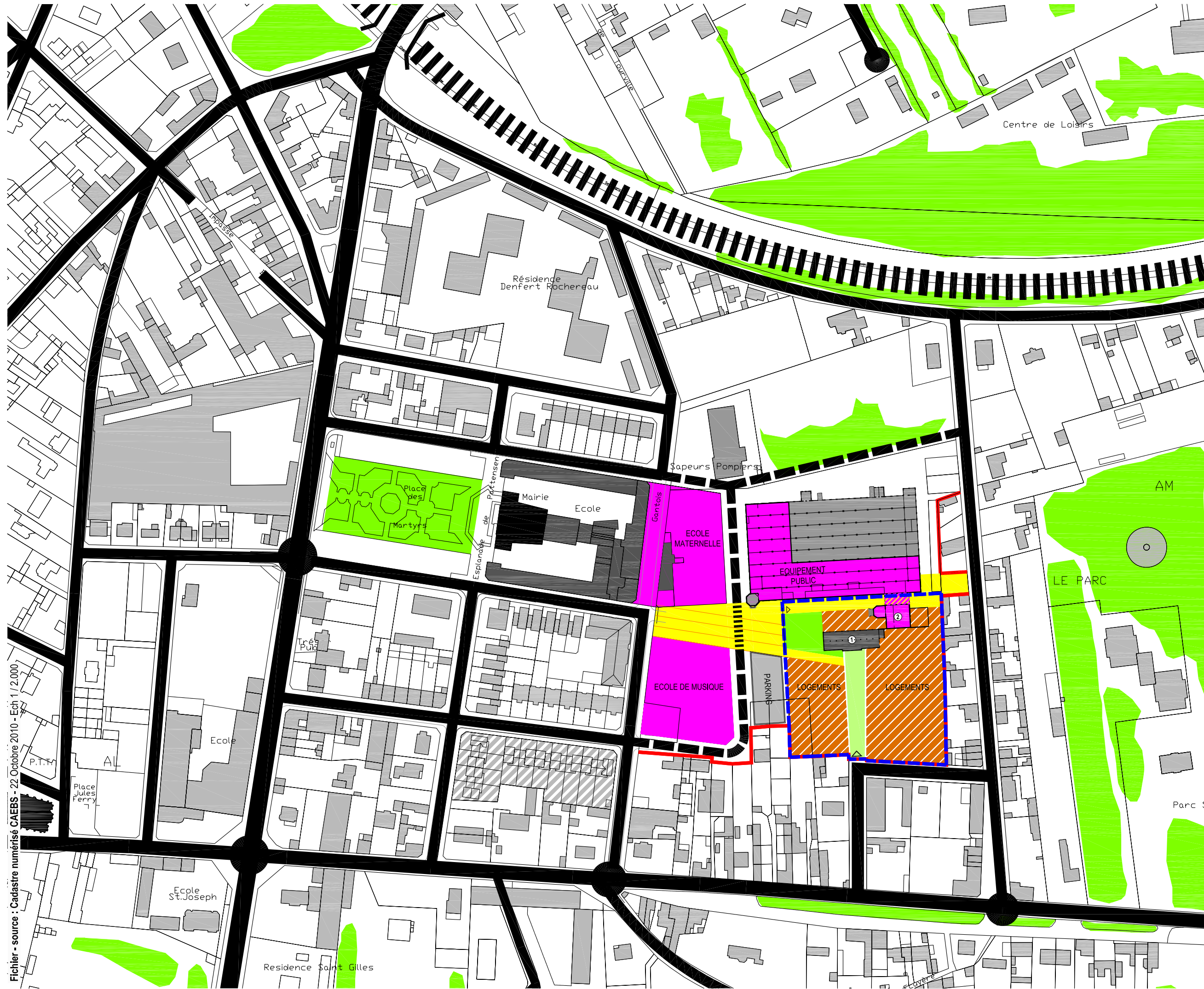
En particulier :

- On s'efforcera d'installer une construction à usage de logements à l'alignement de la rue de Strasbourg, en intégrant la totalité ou une partie du mur de briques qui a été conservé.
- Dans le prolongement de la rue Paul Bert, les larges vues dégagées depuis le parvis projeté entre l'école maternelle et l'école de musique se prolongeront vers le centre du projet, au moyen d'un square en pente qui "enroulera" le soubassement de l'édifice majeur (N°1). Ainsi, celui-ci sera largement mis en valeur au cœur du territoire.
- Depuis l'entrée aménagée sur la rue de Strasbourg, l'espace libre de desserte sera axé sur la façade principale du bâtiment central.
- Les bâtiments projetés, d'une hauteur moyenne de 9 à 10 mètres (R+2+C), s'organiseront autour d'une large cour plantée, composée avec le bâtiment existant réhabilité.

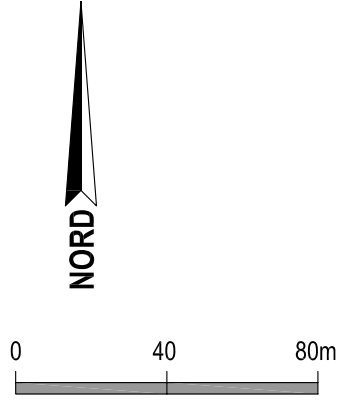
Le programme prévisionnel minimal est d'environ 4.100m² SHON de constructions nouvelles à usage de logement, et d'environ 1.500m² SHON de surfaces réhabilitées dans le bâtiment existant.

Les aires de stationnement privatives liées au programme de logements seront réalisées en surface, et en sous-sol si les caractéristiques géotechniques des terrains le permettent. Le dénivelé du terrain permet également d'envisager ponctuellement des parkings semi-enterrés dans l'emprise des immeubles.

L'architecture des constructions, le choix des matériaux de façade et de couverture, seront en harmonie avec l'environnement bâti : Il est rappelé ici que les bâtiments publics projetés sont d'une écriture architecturale résolument "contemporaine" en se composant, sans pastiches, avec les façades "de caractère" authentiquement industrielles.



PERIMETRE DE
L'APPEL A PROJET



Département de la Seine-Maritime

COMMUNE DE
SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF

**SCHEMA DIRECTEUR
D'AMENAGEMENT
ET DE
RENOUVELLEMENT URBAIN**

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

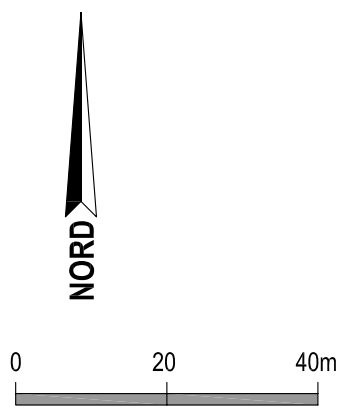
**SITE D1
SCENARIO N°1**

22 Octobre 2010
MICHEL GUERIN Urbaniste-Architecte

Fichier - source - Cadastre numérisé CAEBS - 22 Octobre 2010 - Ech 1 / 2.000



PERIMETRE DE
L'APPEL A PROJET



Département de la Seine-Maritime
**COMMUNE DE
SAINT-AUBIN-LÈS-ELBEUF**

PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

**SITE D1
SCHEMA DE PLAN MASSE**

22 Octobre 2010
MICHEL GUERIN Urbaniste-Architecte

Fichier - source : Cadastre numérisé CAEBS - 22 Octobre 2010 - Ech 1 / 1.000e

RECONVERSION DE LA FRICHE DI
APPEL A CANDIDATURE POUR LA
REALISATION D'UNE OPERATION DE
LOGEMENTS

Règlement de consultation

I. Objet de la consultation :

I.1. Contexte

Dans le cadre de la reconquête de ses friches industrielles, la ville de Saint-Aubin-Lès-Elbeuf travaille actuellement sur un projet global de reconversion de la friche DI, alliant réhabilitation et démolition/reconstruction avec un programme varié d'équipements publics, d'activités, de logements et d'espaces publics.

L'EPF Normandie porte ces terrains pour le compte de la ville. La commune a décidé s'adjoindre les services d'un AMO, Rouen seine Aménagement et d'un architecte conseil, Michel Guérin.

La maîtrise d'œuvre VRD est assurée par l'équipe Folius/Techniroute.

Il est prévu de confier la réalisation de la partie logement à un opérateur unique qui réaliserait l'ensemble de l'opération (accession et proportion de logement social).

Pour ce faire, la ville de Saint-Aubin a décidé de passer par une procédure de consultation en deux étapes :

1. Appel à candidatures
2. Appel à projets

Le présent règlement a pour objet de définir les modalités de consultation dans le cadre de l'appel à candidatures dont le but est de sélectionner les opérateurs qui seront autorisés à répondre à l'appel à projets.

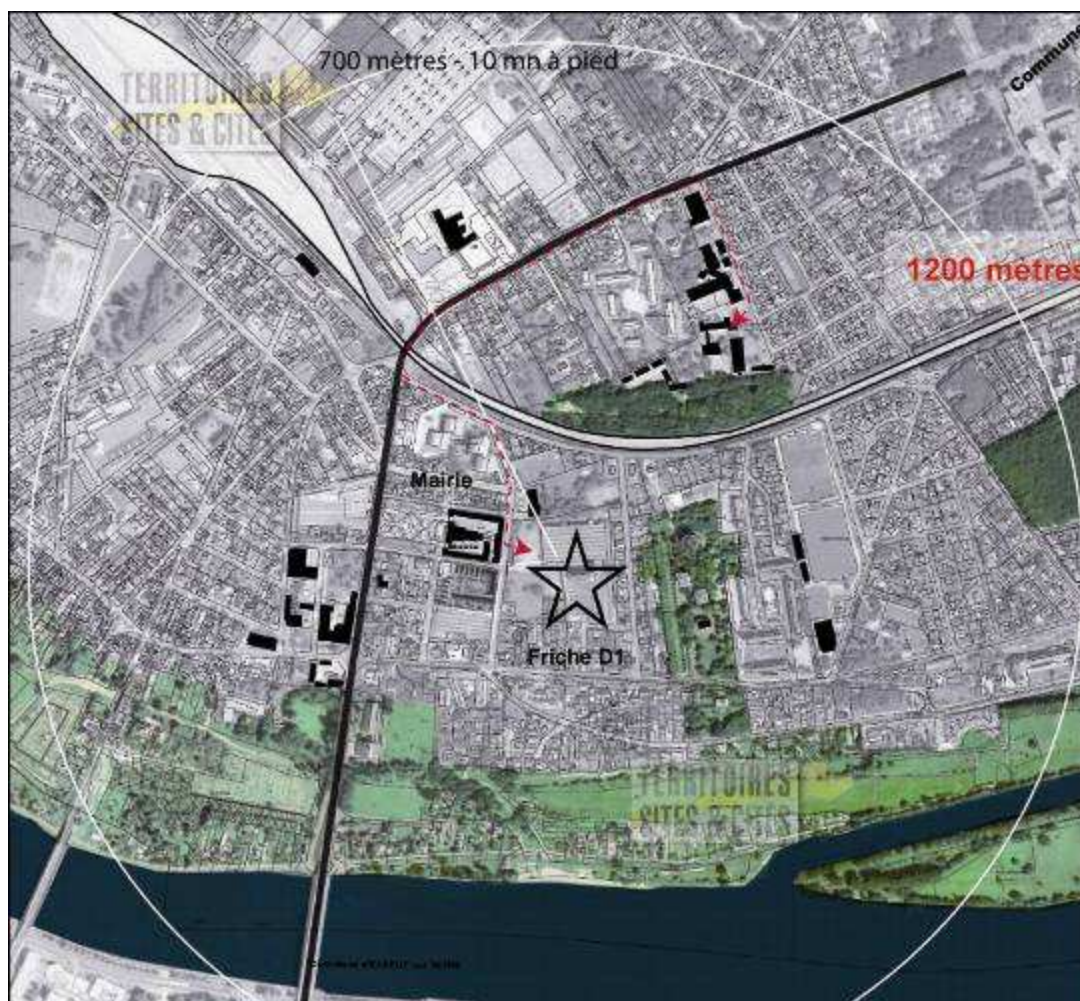
I.2. Objet de la consultation

La consultation porte sur la réalisation d'un programme de logements et d'aménagement au Sud de la friche.

L'îlot comporte deux zones constructibles, séparé par une voie d'accès véhicule ainsi qu'un bâtiment à réhabiliter.

Les orientations d'urbanisme sont explicitées dans la note de Michel GUERIN, architecte-conseil de l'opération.

Situation du site :



2. Composition du dossier de consultation et retrait

2.1. Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend :

- Le présent règlement
- La note d'orientation urbaine
- Le plan du périmètre
- Le plan de gestion de la pollution
- Le plan topographique

2.2. Retrait du dossier

Le dossier pourra être retiré à partir du ... sur le site de la ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf :
<http://saint-aubin-les-elbeuf.e-marchespublics.com/>

3. Procédure de consultation

3.1. Equipe candidate

Répond à la consultation une équipe comprenant :

- un promoteur ou un groupement de promoteur – investisseur pour lequel sera identifié un « leader » chargé de coordonner l'équipe et se présentant comme l'interlocuteur privilégié de la collectivité
- une équipe de maîtrise d'œuvre, ou au moins un architecte identifié

3.2 Présentation des candidatures

Le dossier de candidature comprendra :

- 1) Une lettre de motivation indiquant notamment l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension des enjeux, l'inscription dans la démarche partenariale etc...

Une page A4 maximum

- 2) Une note méthodologique précisant l'organisation habituelle de l'opérateur dans ce type de projet (équipe projet, relation avec la collectivité, les concessionnaires, démarche qualité...).

Cette note pourra s'appuyer sur une référence concrète similaire. L'attention du candidat est attirée sur le fait que le site comprend une problématique de gestion des sols pollués. Sa méthodologie devra en tenir compte.

Deux pages A4 maximum

- 3) Au maximum, trois références d'opérations de taille similaire pour la partie construction neuve et deux références d'opérations similaires pour la partie réhabilitation. Ces références sont exigées pour l'opérateur et pour l'architecte désigné.

La présentation des références comprendra une illustration, le site de la réalisation, des données chiffrées de programme et coûts, une phrase de synthèse explicitant le choix de cette référence représentative.

Deux pages A4 maximum par membre de l'équipe

- 4) Le nombre et la typologie de logements envisagés, en fonction de la SHON préconisé dans la note d'orientation urbaine. Seront également précisés les modes de commercialisation envisagés. Ce programme devra être argumenté en fonction de l'évolution du marché du logement sur Saint-Aubin-lès-Elbeuf et respecter la volonté de mixité sociale et urbaine de la commune.

*La typologie proposée par l'opérateur ne sera pas contractuelle
Une page A4 maximum*

4. Jugement des candidatures et choix

4.1 Date de dépôt des candidatures

Les candidats ont jusqu'au ... pour déposer leur candidature.

4.2 Analyse des candidatures

Les candidatures seront analysées selon les critères suivants :

- Pertinence de la note méthodologique et motivation du candidat
- Références de l'opérateur et de la maîtrise d'œuvre identifiée
- Typologie proposée selon un critère de mixité

L'analyse sera réalisée par Rouen Seine Aménagement, et proposée au comité de pilotage de l'opération composé de :

- Ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf
- EPFN
- Michel Guerin, urbaniste-architecte
- Folius/Techniroute, maîtrise d'œuvre

Suite à la validation du comité de pilotage, 3 candidats maximum seront autorisés à participer à la suite de la consultation.

5. Suite de la consultation

Les trois candidats admis à participer à la suite de la consultation recevront dans les trois mois maximum à compter de la notification du choix des candidats autorisés à poursuivre, un dossier de consultation pour l'appel à projet.

Celui-ci comprendra tous les éléments techniques financiers, administratifs et juridiques permettant d'élaborer un projet de construction/réhabilitation.

Le lancement de la consultation de l'appel à projet est prévue en avril 2011, pour un rendu des candidats en juin 2011.

6. Condition d'envoi et de remise de plis

Les documents fournis seront au format A4, couleur et relié

Le dossier sera adressé en 3 exemplaires papier et un exemplaire CD (format .pdf) à la ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf qui se chargera de la diffusion.

Les dossiers seront envoyés sous plis à la ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf, l'enveloppe comprenant la mention :

Friche D1 – Appel à candidature pour l'opération de logements

7. Visite du site

Le site pourra être visité sur demande :
Service technique – Ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf

8. Renseignements complémentaires

Pour tout renseignement complémentaire, vous pouvez contacter :

Les questions devront parvenir à la ville de Saint-Aubin-lès-Elbeuf avant le et une réponse sera envoyée à toutes les équipes ayant retiré le dossier de consultation avant.