



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
REUNION DU 13 DÉCEMBRE 2024 – N° 9**

Nombre de conseillers : 27

En exercice : 27 – Présents : 22 – Votants : 25

L'an deux mille vingt-quatre, le treize décembre à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil municipal légalement convoqué le six décembre deux mille vingt-quatre s'est réuni à la Mairie de Duclair, sous la présidence de Monsieur Jean DELALANDRE, Maire.

Étaient présents : M. Claude PETIT, Mme Catherine LILLINI, M. Yann LE BORGNE, M. Michel ALLAIS, Mme Mame Bigué THEBAULT, M. Didier DUVAL, adjoints.

M. Patrick FRANÇOIS, M. Arnaud DELAUNAY, Mme Véronique FERMÉ, Mme Madeline MONTEIRO, M. Benoist VAILLOT, M. Vincent FASCIANA, Mme Virginie PERIERS, Mme Chantal VALLET-CREVEL, Mme Joëlle OUVRY, M. François DELAUNAY, M. Lukas BLANPAIN, M. Serge CADINOT, Mme Sylvie VATINEL, M. David FONTAINE, M. Victor PONTY, conseillers municipaux.

Étaient absents excusés : M. Médéric FIQUET, conseiller municipal (ayant donné pouvoir à M. Jean DELALANDRE), Mme Christine ANGRAND, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à Mme Virginie PERIERS), Mme Anne VINCENT, conseillère municipale (ayant donné pouvoir à M. Michel ALLAIS).

Étaient absents non excusés : Mme Annie LELOUP, adjointe, M. Alexis CAVAREC, conseiller municipal.

Secrétaire de séance : Mme Joëlle OUVRY.

**URBANISME – LANCEMENT D'UN APPEL A PROJETS SUR LE SITE ACTUEL MJC ET TERRAINS DE PETANQUE :**

Le terrain appartenant à la Ville, situé à l'angle de la rue de Ronnenberg et de la rue du 19 mars 1962, fait l'objet d'évolutions avec la mise en œuvre de plusieurs projets. En effet, les locaux actuellement occupés par la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) étant vétustes et énergivores, la Ville a décidé de proposer de nouveaux locaux à l'association. Ainsi, des travaux de rénovation et d'extension du bâtiment anciennement occupé par le Trésor Public, situé 250 rue Jules Ferry, sont en cours pour une livraison prévue en septembre 2025. De plus, avec le projet d'aménagement paysager « Les parcs de l'Austreberthe », le city-stade et les terrains de pétanque vont être déplacés de l'autre côté de la rue de Ronnenberg, sur une emprise de la parcelle AT 106. Enfin, la Métropole Rouen Normandie réalise un aménagement cyclable reliant la sortie du bac à la voie verte via la rue du 19 mars 1962.

Les parcelles cadastrées AV n°312 et AV n°309 seront donc libres d'occupation d'ici septembre 2025. La Ville souhaite céder ces terrains à un promoteur pour la réalisation d'une opération de logements et de locaux commerciaux en lançant un appel à projets. Le cahier des charges ci-annexé présente les terrains concernés, les objectifs attendus du projet, le contenu de l'offre à déposer par les promoteurs, ainsi que les critères et modalités de sélection. A noter qu'une emprise de la parcelle cadastrée AV n°312 sera impactée par le projet d'aménagement cyclable.

Le prix d'acquisition du foncier devra être proposé par l'opérateur en fonction du programme et en adéquation avec les valeurs foncières spécifiques du marché. Le prix proposé devra ensuite être soumis à une estimation et un avis du service du Domaine. Le montant de la cession fera l'objet d'une approbation en Conseil municipal.

L'appel à projets sera lancé avec notamment la publication sur le site internet de la Ville et une information dans la presse locale. La date limite de remise des offres est fixée au vendredi 28 février 2025 à 12 heures.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques et notamment l'article L2221-1,

Vu le projet de cahier des charges ci-annexé,

Vu l'avis émis par la commission municipale Urbanisme, Bâtiment, Sécurité, Environnement et Voirie, lors de sa réunion en date du 25 novembre 2024,

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide :

- D'approuver le lancement et la publication de l'appel à projets pour la cession des terrains du site actuel de la MJC et des terrains de pétanque en vue de la construction de logements et de locaux commerciaux,
- D'approuver le cahier des charges et les modalités d'organisation de cet appel à projets,
- D'autoriser Monsieur le Maire à engager toutes les démarches nécessaires préalables à la cession,
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

ID : 076-217602226-20241213-APPELAPROJETS-DE



**Annexe :** cahier des charges de l'appel à projets.

**Vote :** adopté à l'unanimité.

Fait à Duclair, le 19 décembre 2024,  
POUR EXTRAIT CONFORME,  
Le Maire,

Jean DELALANDRE



La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Rouen, 53 avenue Gustave Flaubert 76000 Rouen, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi via l'application informatique « télérecours citoyens » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Envoyé en préfecture le 23/12/2024

Reçu en préfecture le 23/12/2024

Publié le

Berger  
Levrault

ID : 076-217602226-20241213-APPELAPROJETS-DE



## APPEL A PROJETS



### CESSION D'UN TERRAIN EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX COMMERCIAUX

DUCLAIR 76480 – PARCELLES AV 312 / AV 309



## Sommaire

1.	Présentation du site.....	2
1.1.	La commune .....	2
1.2.	Le site à l'échelle du quartier .....	2
1.3.	Description des parcelles à céder.....	3
1.4.	Présentation de l'environnement urbain .....	5
1.5.	Prise en compte du projet d'aménagement cyclable porté par la Métropole Rouen Normandie.....	5
1.6.	Règles d'urbanisme et servitudes .....	7
1.7.	Coût du foncier.....	11
2.	Objectifs et attendus du projet.....	12
3.	Présentation des offres.....	15
3.1.	Contenu de l'offre .....	15
3.2.	Présentation de l'offre et délai de validité.....	15
4.	Critères et modalités de sélection.....	15
4.1.	Détail des critères de sélection .....	15
4.2.	Modalités de sélection .....	16
4.3.	Indemnisation.....	16
5.	Modalités et remise des propositions .....	16
6.	Visites et renseignements complémentaires .....	17
7.	Annexes .....	17

# 1. Présentation du site

## 1.1. La commune

La commune de Duclair est située en bord de Seine, sur l'axe Rouen - Le Havre, au cœur du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande. Au sein de la Métropole Rouen Normandie, elle est identifiée comme pôle de vie, ayant un rôle de centralité au sein de l'espace rural de l'ouest métropolitain. Duclair se situe à 30 minutes de Rouen, 25 minutes d'Yvetot et 16 minutes de Barentin (en voiture). La commune de Duclair compte 4 072 habitants au recensement INSEE 2021 et s'étend sur une superficie de 10 km<sup>2</sup>.

La commune de Duclair se situe dans un environnement naturel qu'elle souhaite valoriser afin d'offrir un cadre de vie paysager de qualité, notamment avec la Seine, ainsi que la forêt domaniale Le Trait-Maulévrier. Ainsi, la Ville est engagée dans une dynamique de transition afin de conforter son rôle de centralité à l'ouest de la Métropole avec une offre de services de proximité permettant de répondre aux besoins de la population de ce territoire rural. Les enjeux de revitalisation portent sur :

- Maintenir le nombre d'habitants et tendre vers une augmentation raisonnable ;
- Répondre aux besoins de logements de la population ;
- Rendre la ville attractive pour toutes les tranches d'âge.

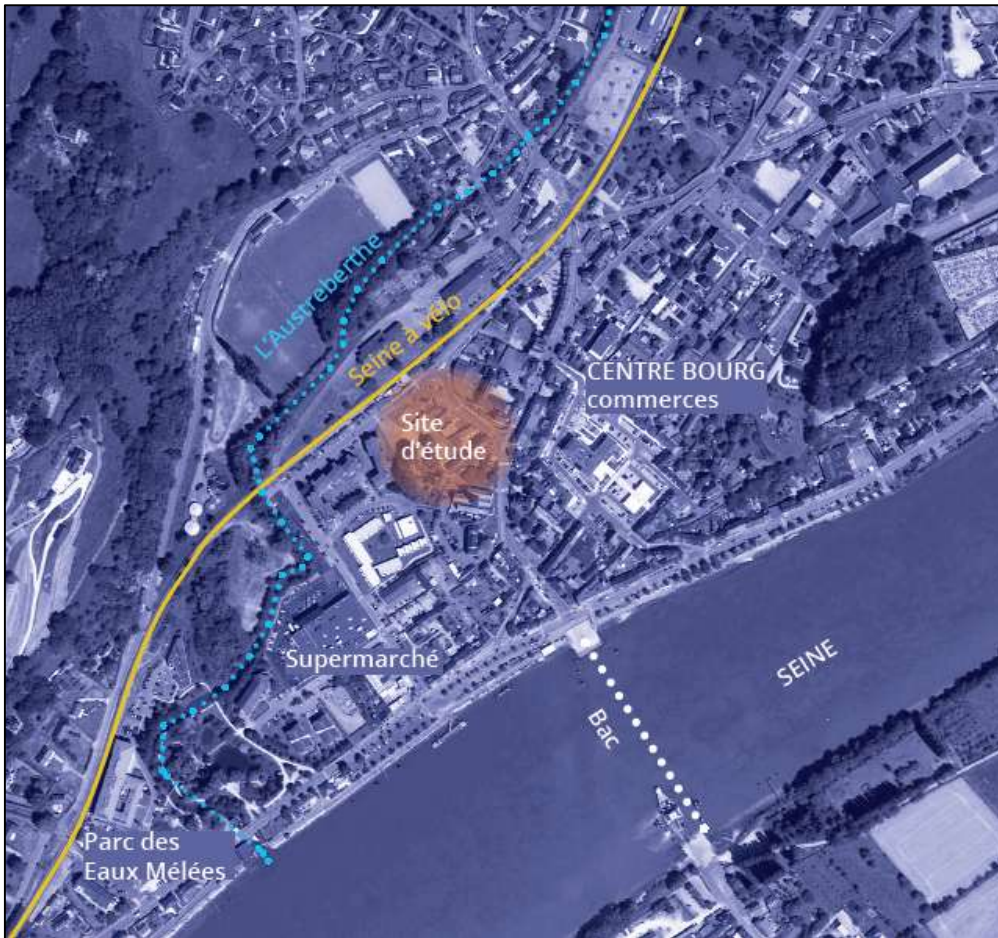
La Ville de Duclair est labellisée Petites Villes de Demain suite à sa candidature conjointe avec la Ville du Trait en 2020. Les deux communes ont signé une convention d'Opération de Revitalisation de Territoire le 10 février 2023 avec l'Etat, la Métropole Rouen Normandie et le Département de la Seine Maritime définissant un programme d'actions de redynamisation à mettre en œuvre.

Selon le recensement INSEE 2019, on compte 2 086 logements à Duclair qui sont pour la très grande majorité des résidences principales (88,7%). Le parc de logements est très majoritairement constitué de maisons (73% de maisons et 27% d'appartements). On compte 56,5% de propriétaires et 42,3 % de locataires (les 1,2% restant sont les personnes logées gratuitement). La ville possède 28,8% de logements sociaux selon l'inventaire SRU de l'Etat en 2022.

## 1.2. Le site à l'échelle du quartier

Le site présente de nombreux atouts pour un développement résidentiel. Il est situé au cœur du tissu urbain, à proximité des équipements, commerces et services, dans un cadre naturel avec la présence de la rivière Austreberthe. Le terrain se trouve sur le trajet d'un itinéraire cyclable en cours d'aménagement par la Métropole Rouen Normandie.

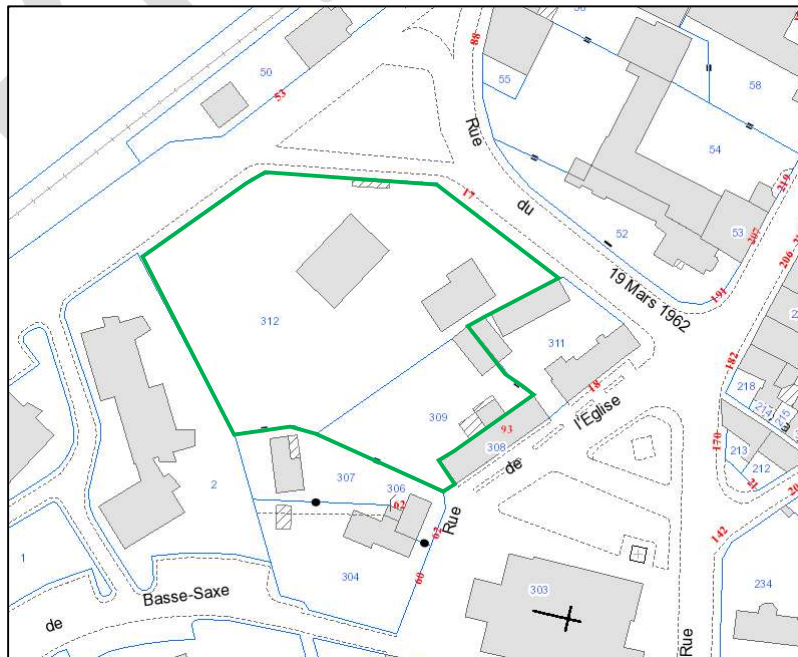
Localisation du secteur de projet



Source : étude EPFN décembre 2023

1.3. Description des parcelles à céder

Plan cadastral (à modifier lorsque le géomètre aura fait le plan de division)



Le terrain d'une superficie de xx m<sup>2</sup> est constitué de la parcelle AV n°312, sise 17 rue du 19 mars 1962 et de la parcelle AV n°309, sise rue de l'église, appartenant à la Ville de Duclair.

➤ Parcelle AV312 :

Sur la parcelle AV 312 de xx m<sup>2</sup> se trouvent des bâtiments modulaires, occupés par la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC). Ces locaux vétustes et énergivores ne sont plus adaptés au fonctionnement de la MJC. La Ville a ainsi décidé de proposer des nouveaux locaux à l'association. La future MJC sera située 250 rue Jules Ferry, parcelle AS 111, après la rénovation et extension du bâtiment anciennement occupé par le Trésor Public. Les travaux sont en cours et l'installation de la MJC rue Jules Ferry est prévu en septembre 2025. Les bâtiments modulaires seront laissés en l'état. La parcelle sera cédée avec les bâtiments modulaires dont l'enlèvement sera à la charge de l'acquéreur.

La parcelle AV 312 est également occupée par des terrains de pétanque et un city-stade. Dans le cadre du projet d'aménagement d'espaces de loisirs et de sport le long de la voie verte, la Ville va déplacer ces équipements. Le city stade a été démonté en septembre 2024.

Enfin, 3 arbres arborent le terrain.

➤ Parcelle AV309 :

Sur la parcelle AV 309, d'une superficie de 705 m<sup>2</sup>, se trouvent deux petits bâtiments. Une servitude de passage sur la parcelle AV 309 existe au profit de la parcelle AV 308 afin de permettre l'accès à la cave du bâtiment situé sur la parcelle AV 308. Le droit de passage s'exercera uniquement depuis la porte de l'ancienne infirmerie à l'arrière du bâtiment et à l'endroit le moins dommageable pour le fonds servant, pour accéder à la cave. A noter que la Ville a cédé la parcelle AV 308 en août 2024 à l'ESSOR.



Source : Google Street View



Source : Google Street View

#### 1.4. Présentation de l'environnement urbain

Une attention particulière devra être apportée sur l'insertion du projet dans son environnement urbain immédiat. Les deux parcelles à céder sont entourées par :

- Deux maisons appartenant à des propriétaires privés (AV 307 et AV 311),
- Un immeuble d'habitat collectif appartenant au bailleur social Logéal Immobilière (AV2),
- Un bâtiment appartenant au conservatoire intercommunal Val de Seine (AV 308), cédé par la Ville de Duclair en août 2024,
- La rue de Ronnenberg,
- La future piste cyclable aménagée par la Métropole Rouen Normandie, rue du 19 mars 1962 et rue de Ronnenberg.

#### 1.5. Prise en compte du projet d'aménagement cyclable porté par la Métropole Rouen Normandie

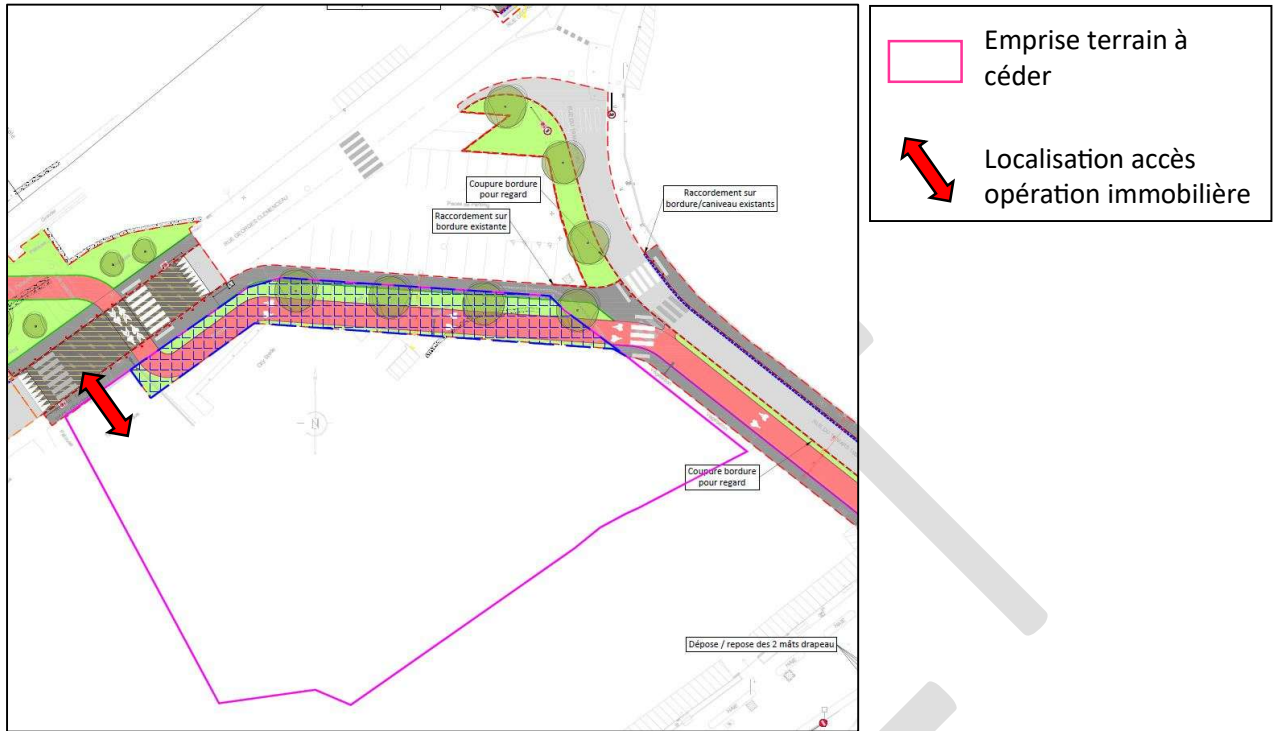
Dans le cadre de son plan vélo métropolitain, la Métropole Rouen Normandie développe un Réseau Interconnecté Vélo (RIV) qui assure les liaisons vers les centralités. A Duclair, un projet d'aménagement cyclable est prévu sur un tronçon reliant la sortie du bac à la voie verte existante, via la rue de Verdun, la rue du 19 mars 1962 et la rue de Ronnenberg. Le chantier des travaux d'aménagement de voirie est en cours jusqu'en juin 2025.

Le plan cadastral au format dwg est annexé au présent cahier des charges.

Au vu du projet d'aménagement de voirie la Ville de Duclair et la Métropole Rouen Normandie préconisent l'accès aux futurs logements rue de Ronnenberg, au niveau du passage surélevé, localisé sur le plan ci-dessous. En effet, afin de garantir la sécurité des cyclistes et au vu de la largeur de la rue du 19 mars 1962, l'objectif est d'éviter que l'accès à l'opération immobilière coupe la piste cyclable.



Extrait du projet d'aménagement – Métropole Rouen Normandie



Extrait du plan d'aménagement – Métropole Rouen Normandie



Dans le cadre de ce projet, des travaux de dévoiement du réseau d'assainissement ont été réalisés. La conduite a été conservée, uniquement pour le raccordement de la MJC et pourra être abandonnée dans le cadre des travaux de construction des futurs logements. La mise hors service de la conduite

sera réalisée et prise en charge par le pétitionnaire du permis de construire. Au niveau des tampons situés aux extrémités de la conduite traversant le site, il n'y a pas eu d'amiante de repéré. Par contre, aucune information ne permet d'indiquer la présence ou non d'amiante sur la conduite à déposer dans le cadre des travaux.

### Extrait du plan de récolement provisoire



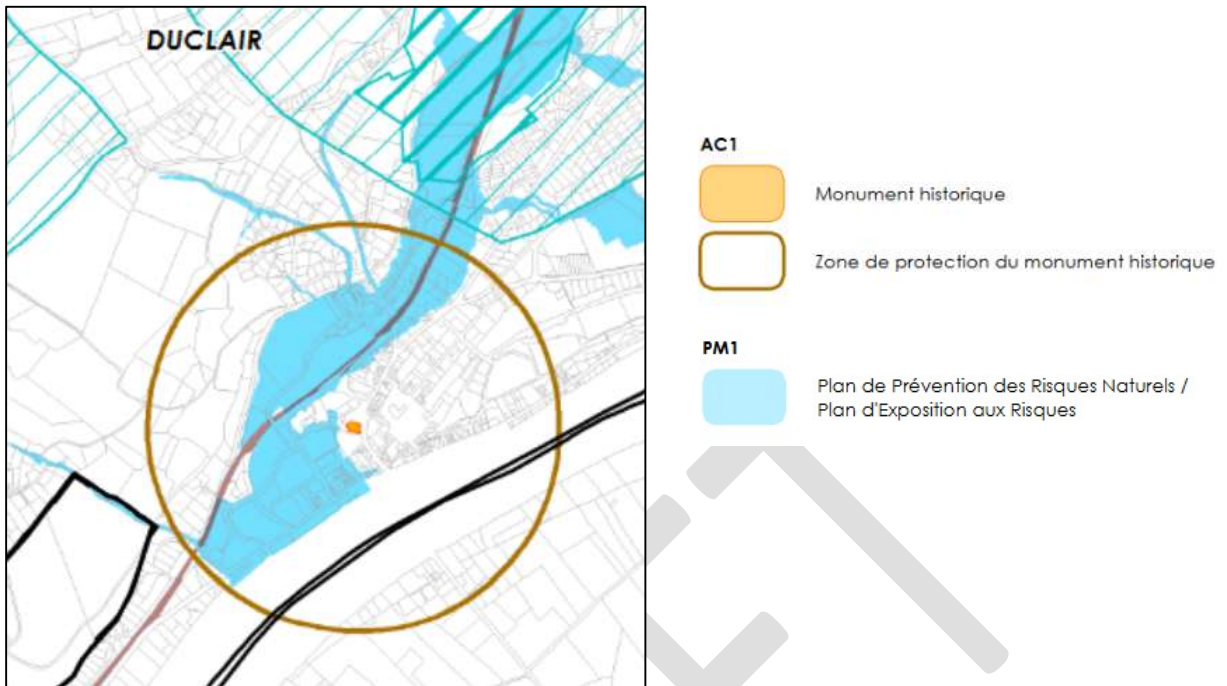
## 1.6. Règles d'urbanisme et servitudes

### ➤ Plan Local d'Urbanisme métropolitain

Les parcelles sont classées en zone UAB au PLU de la Métropole Rouen Normandie. Les zones commençant par UA correspondent à la zone urbaine de centralité à dominante habitat, caractéristique des centres villes, centres bourgs, cœurs de villages. L'objectif de la zone UA est de permettre la densification du tissu urbain au service du renforcement de la centralité et de la mixité des fonctions, tout en préservant la forme urbaine existante : les nouvelles constructions doivent s'intégrer dans le tissu existant en respectant les gabarits (hauteurs, emprises), la qualité architecturale et patrimoniale, caractéristiques des tissus de centralité (rythme des façades, etc.). La zone UAB correspond aux centralités des communes des espaces urbains et des pôles de vie (Duclair, Le Trait).



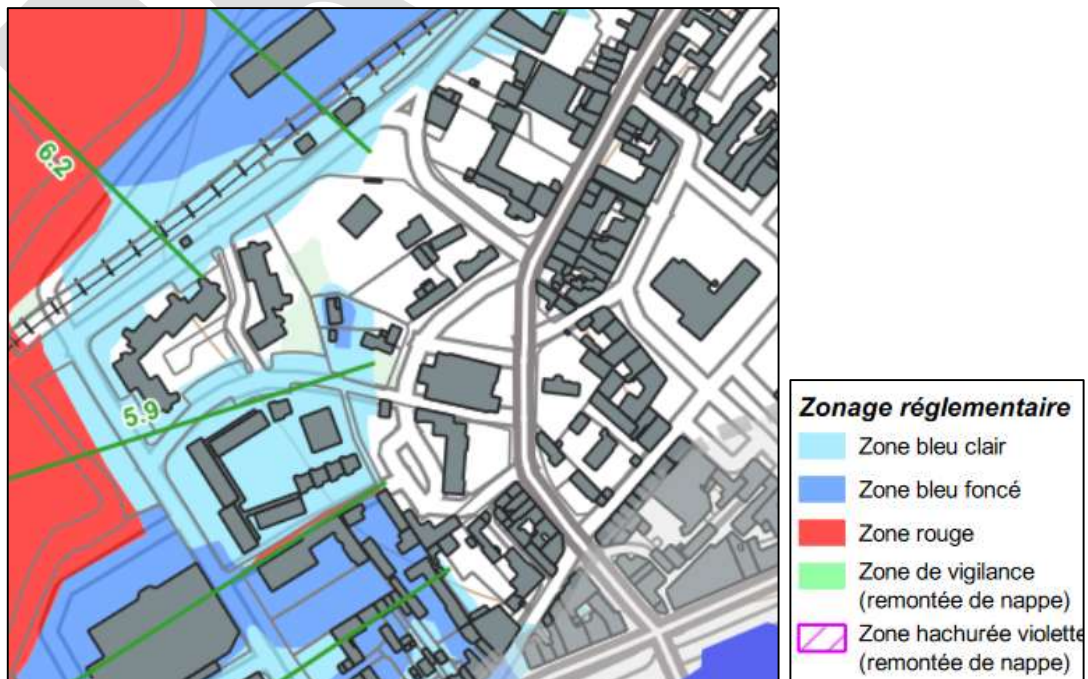
Extrait du plan des servitudes d'utilité publique



➤ Plans de Prévention des Risques Naturels

La commune de Duclair est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels - Bassin versant de l'Austreberthe et du Saffimbec approuvé le 12 janvier 2022 par le Préfet de la Seine-Maritime. Le site se trouve à proximité du périmètre des aléas d'inondation par débordement, une très faible emprise est concernée en bordure du site à l'ouest.

Extrait de la carte du zonage réglementaire du PPRI  
Bassins versants de l'Austreberthe et du Saffimbec

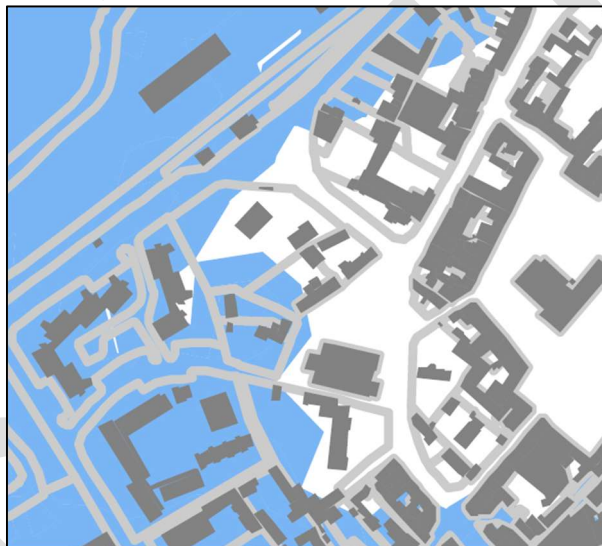


Lien vers la page internet du PPRI : <https://www.seine-maritime.gouv.fr/Publications/Information-des-acquereurs-et-locataires-sur-les-risques-majeurs/Recherche-par-Plan-de-Prevention-des-Risques-PPR/PPRN-Bassin-versant-de-l-AUSTREBERTHE-et-du-SAFFIMBEC>

De plus, le site est concerné par les études de modélisation des inondations en estuaire de Seine dans le cadre de l'élaboration du PPRI Seine. Les services de la Métropole Rouen Normandie préconisent de tenir compte de la connaissance mise à jour du risque inondation et ainsi prévoir pour les secteurs impactés par le risque de débordement de la Seine :

- La cote plancher du bâtiment devra être au minimum de 6,07m NGF.
- Le bâtiment devra être résilient pour une cote de 6,27 m NGF (appareil électrique situé au-dessus de cette cote par exemple...).
- Les sous-sols sont interdits en zone inondable.

Extrait de la cartographie réalisée avec les résultats de l'étude de modélisation des inondations en estuaire de la Seine : dynamique et emprise des inondations (T100 ans avec prise en compte d'une élévation du niveau marin de 1 m) – GIPSA 2022



#### ➤ Zone humide – données DREAL Normandie

Le site est constitué d'un milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide (49% de la parcelle AV 312 et 18% de la parcelle AV 309).

Extrait des données DREAL



### ➤ Convention Opération de Revitalisation de Territoire

La Ville de Duclair est signataire de la convention cadre ORT de la Métropole Rouen Normandie ainsi que de la convention d'application territoriale Petites Villes de Demain signées le 10 février 2023. Les parcelles xxxx sont situées dans le périmètre du secteur d'intervention de l'ORT de Duclair. A ce titre, des dérogations au PLU peuvent être demandées pour contribuer à la revitalisation du territoire. Ces dérogations sont encadrées par l'article [L152-6-4](#) du Code de l'urbanisme.

### ➤ Plan Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la Métropole Rouen Normandie, adopté le 16/12/2019, est un document stratégique établi pour 6 ans. Il définit une politique de l'habitat qui vise à mettre en adéquation l'offre et la demande de logements sur le territoire métropolitain. Le PLH doit permettre de répondre aux besoins en logements des habitants et favoriser la mixité sociale en assurant entre les communes et les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Il définit 4 grandes orientations pour la politique habitat métropolitaine :

1. Produire un habitat de qualité et attractif : produire moins mais mieux.
2. Une offre pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux.
3. Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant.
4. L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques.

Les objectifs globaux de production pour Duclair se répartissent entre 30% de logements locatifs sociaux (dont 30% de locatifs très sociaux), 25% en accession sociale ou à coût maîtrisé et 45% de logements libres.

L'offre en logements de la commune de Duclair est majoritairement composée de logements individuels avec un taux de propriétaire occupant bien supérieur à la moyenne métropolitaine. La ville a un taux de logement social de près de 29% qui permet de répondre aux besoins des ménages et notamment des personnes seules (40%) de tous les âges. Pour autant, on note depuis quelques années une augmentation de la pression de la demande de logement social, aujourd'hui à 7.8 contre 3.2 pour la Métropole.

Ainsi, une offre en logement collectif en centre-ville de Duclair est de nature à répondre à une demande de ménages de type couples sans enfants (qui représentent 50% des ménages de la commune), propriétaires d'un logement individuel ne correspondant plus à leurs besoins mais qui souhaitent rester sur la commune. Ceux-ci recherchent notamment des logements allant du T2 au T4 (mieux représentés dans le parc social que privé). Une opération neuve permettra également de renforcer l'attractivité résidentielle dans ce secteur de centre-ville par un programme de logements qualitatifs, alliant confort des logements et espaces extérieurs privatifs avec les avantages de la proximité des aménités.

#### 1.7. Coût du foncier

Le prix d'acquisition du foncier devra être proposé par l'opérateur en fonction du programme et en adéquation avec les valeurs foncières spécifiques du marché. Le prix proposé devra ensuite être soumis à une estimation et un avis du service du Domaine.

## 2. Objectifs et attendus du projet

### ➤ Programme

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

- Des logements collectifs, répondant aux besoins identifiés pour des ménages avec ou sans enfants désirants rester ou s'installer à Duclair et profiter de la proximité du centre-ville ;
- Une typologie diversifiée de logements avec une majorité de logements allant du T2 au T4 pour répondre aux profils des ménages cibles ;
- des places de stationnement de préférence en sous-sol dans le respect des règles du PLU et de l'article [L152-6-4](#) du Code de l'urbanisme ;
- Deux locaux pour une activité commerciale ou de service en rez-de-chaussée d'une surface minimum de 80 m<sup>2</sup> ;
- Des surfaces généreuses de logement et des séjours en particulier, le tableau suivant étant indicatif :

Orientation des logements	Double orientation et/ou logements traversants à partir du T3 Pas de mono-orientation au nord Pas de logements mono-orientés sur l'espace public RDC (sauf si espace vert supérieur à 3m) Pas de logements mono-orientés sur voirie
Surfaces minimums des logements	T1 28m <sup>2</sup> - T2 45m <sup>2</sup> - T3 62m <sup>2</sup> - T4 79m <sup>2</sup> - T5 96m <sup>2</sup>
Surfaces des pièces à vivre (cuisine et séjour groupés ou séparés)	T1 23m <sup>2</sup> - T2 25m <sup>2</sup> - T3 27m <sup>2</sup> - T4 29m <sup>2</sup> - T5 31m <sup>2</sup>
Surface des chambres	10,5m <sup>2</sup> minimum rangements compris A partir de deux chambres, une chambre de 12m <sup>2</sup> minimum
Cuisine	La cuisine devra être cloisonnable dans les logements à partir du T3.
Hauteur sous plafond	Minimum de 2,5m
Eclairage naturel	- Favoriser les ouvertures larges et des baies vitrées dans les pièces de vie et en façade - Eclairage naturel des parties communes dans les étages - Eclairage naturel des cuisines à compter de T3 ou T4 - Fenêtre avec ouvrant obligatoire dans la cuisine à partir du T3 ou T4, et dans une salle de bain pour les T4 ou T5
Particularité des T1	Largeur minimum de la pièce principale de 2,7m
Espaces extérieurs	- Des espaces extérieurs privatifs pour tous les logements (balcons, terrasses) et jardins pour les logements en rez-de-chaussée - Proportionnés à la surface du logement permettant à minima de mettre une table et 3 chaises - Minimum de 3,5m <sup>2</sup> à partir du T3 - Profondeur minimale (hors RDC) : 1,50m - Faciliter l'accès à des espaces extérieurs collectifs

➤ **Qualité architecturale**

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

- Les constructions et aménagements, tant du point de vue de leur situation, de leur volume que de leur aspect, ne doivent porter atteinte ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux perspectives monumentales et doivent s'insérer harmonieusement au bâti et au paysage environnants en tenant compte de leur caractère dominant (notamment église Saint Denis).
- Le ou les bâtiments seront implantés en front de rue.
- Les toitures et les façades doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants. Elles doivent être traitées en harmonie (rythme des baies, proportions des ouvertures). Les toitures seront en pente ou avec attiques.
- Les matériaux extérieurs, par leur nature ou leurs procédés de mise en œuvre, doivent assurer aux bâtiments un aspect soigné et offrir des garanties de solidité et de bonne conservation.
- Le ou les bâtiments devront respecter a minima la réglementation en vigueur en matière de performance énergétique.
- Si le projet s'insère harmonieusement dans le tissu urbain existant, il sera possible de demander une dérogation aux règles de hauteur du PLU au titre de l'ORT.

➤ **Insertion urbaine et paysagère**

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

- Aménager des espaces extérieurs végétalisés avec une mise en valeur du caractère paysager du site.
- Préserver la conservation des 3 arbres présents sur le terrain si leur état le permet. Un diagnostic phytosanitaire à la charge de l'opérateur sera demandé en cas d'abattage nécessaire.
- Aménager des places de stationnement qui ne devront pas dénaturer le caractère paysager du projet, si elles sont en aérien.
- Aménager des accès véhicules et piétons en cohérence avec le projet de réaménagement de la rue du 19 mars 1962 et de la rue de Ronnenberg réalisé par la Métropole Rouen Normandie.
- Conserver la vue vers l'église depuis la rue de Ronnenberg.



➤ Planning

**Planning prévisionnel appel à projets**

	2024	2025											
	déc	janv	fév	mars	avril	mai	juin	juill	aout	sept	oct	nov	déc
Consultation AAP													
Visite sur site obligatoire													
Jury													
Choix de l'opérateur													
Avis du service du Domaine													
Délibération CM et signature d'une promesse de vente													

**Planning prévisionnel travaux annexes au projet**

	2024				2025											
	sept	oct	nov	déc	janv	fév	mars	avril	mai	juin	juill	aout	sept	oct	nov	déc
Déplacement du citystade par la Ville																
Déménagement MJC																
Travaux d'aménagement voirie																

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

2/ Dossier technique comprenant :

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

### 3.2. Présentation de l'offre et délai de validité

Pour être recevable l'offre devra être rédigée en français et être présentées en euros. Les offres devront être valables six mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.

## 4. Critères et modalités de sélection

### 4.1. Détail des critères de sélection

Les candidatures seront notées **sur 30 points** sur les critères suivants :

#### Moyens de l'équipe 6 points

- *Pluridisciplinarité de l'équipe (architecte, paysagiste, BET...) – 2 points*
- *Fiabilité et qualité de la méthodologie – 2 points*
- *Qualité des références – 2 points*

## Programme 8 points

notamment

- Adéquation avec les besoins et le marché de la commune

- Méthodologie et fiabilisation de la programmation

noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 4 pts : insuffisant, 6 pts : satisfaisant, 8 pts : très satisfaisant

## Projet urbain, architectural et paysager 8 points

notamment

- Respect des objectifs d'aménagements et de composition urbaine

- Précision et pertinence des orientations architecturales et paysagères

- Niveaux de prestations environnementales visés

noté comme suite : 0 pt : non traité, 2 pts : très insuffisant, 4 pts : insuffisant, 6 pts : satisfaisant, 8 pts : très satisfaisant

## Proposition financière 8 points

Montant d'acquisition des deux parcelles constituant le site

noté comme suite : proposition candidat/proposition la plus élevée x 8

### 4.2. Modalités de sélection

Sur la base d'un rapport d'analyse des candidatures, les trois candidats les mieux placés seront invités à participer à **un entretien avec un jury** composé de représentants de la Ville de Duclair (élus et agents).

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.

## 5. Modalités et remise des propositions

Le dossier de candidature sera :

➤ **Soit envoyé par lettre recommandée avec accusé de réception avant le Vendredi 28 février 2025 à 12 heures** à l'adresse suivante :

**Mairie de Duclair  
Place du Général de Gaulle  
76480 Duclair**

L'enveloppe portera la mention suivante :

**« Duclair – site ex MJC : Proposition technique et financière – NE PAS OUVRIR »**

Le dossier papier sera accompagné d'un support dématérialisé.

➤ **Soit déposé en mairie** de Duclair, située Place du Général de Gaulle 76480 Duclair, aux horaires habituels d'ouverture, **contre preuve de dépôt** avant le

**Vendredi 28 février 2025 à 12 heures**

L'enveloppe portera la mention suivante :

**« Duclair – site ex MJC : Proposition technique et financière – NE PAS OUVRIR »**

Le dossier papier sera accompagné d'un support dématérialisé.

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

## 6. Visites et renseignements complémentaires

**Une visite du site est obligatoire** pour répondre à l'appel à projets.

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

- Mardi 14 janvier 2025 de 10 heures 30 à 12 heures,
- Vendredi 17 janvier 2025 de 10 heures 30 à 12 heures.

Les candidats devront obligatoirement informer de leur demande de participation aux visites à l'adresse mail suivante : [accueil@duclair.fr](mailto:accueil@duclair.fr)

Toute demande de renseignements administratifs et techniques complémentaires devra être formulée à l'adresse mail suivante : [accueil@duclair.fr](mailto:accueil@duclair.fr)

Un mail de confirmation de réception vous sera envoyé.

Les réponses seront apportées suite à la visite sur site obligatoire. Chaque question fera l'objet d'une réponse qui sera adressée à l'ensemble des candidats ayant assisté à la visite obligatoire.

## 7. Annexes

- Plan cadastral au format dwg, (en attente retour géomètre)
- Plan du projet de ré-aménagement rue du 19 mars 1962 et rue de Ronnenberg,
- Certificat d'urbanisme (en attente nouveau CU)