



Commune de BARENTIN

Cession de terrains à bâtir

Lotissement du « Val des Hêtres II »



## 1. Contexte du projet : présentation de la commune de Barentin

La commune de BARENTIN souhaite développer l'habitat de façon raisonnée pour maintenir la vie sociale, locale et économique.

Elle entend par là contribuer au développement nécessaire de l'habitat sur le territoire de la Communauté de Communes Caux-Austreberthe.

### 1.1 Description du territoire

#### *a) Le territoire*

Barentin est une commune française située dans le département de la Seine-Maritime, en Normandie.

Commune de 11 957 habitants en 2019, Barentin s'étend sur 1 274 hectares, est située à l'intersection des grands axes routiers qui joignent Paris au Havre et Dieppe à la vallée de la Seine. Distante de 20 km de Rouen et d'Yvetot.

C'est une localité en essor économique qui s'inscrit dans le cadre agréable de la vallée de l'Austreberthe, qui traverse la commune.

#### *b) Les accès*

Barentin est traversée par l'ancienne RN 15 devenue route départementale 6015 (axe Rouen-Le Havre).

La commune est située à 17 kilomètres au nord-ouest de Rouen accessible par l'autoroute A150.

Depuis mars 2015, l'autoroute contourne la ville par le sud jusqu'à Yvetot via le viaduc de l'Austreberthe.

La gare de Barentin est desservie par les trains de la ligne Rouen - Le Havre du réseau TER Haute-Normandie.

#### *c) Les équipements publics*

La commune de Barentin compte de nombreux équipements publics sur son territoire :

10 écoles, 2 collèges, 2 lycées, 1 complexe aquatique intercommunal, 3 gymnases, 2 stades, 1 boulodrome, 1 centre de loisirs, 3 crèches, 1 pôle animation jeunesse, 1 théâtre, 1 médiathèque, 1 centre culturel, 1 maison des associations, 2 salles des fêtes ...

## 1.2 Le lotissement du « Val des hêtres II »

### *a) Le périmètre*

La commune dispose d'une unité foncière dans son patrimoine composée de terrains cadastrés :

Section	Numéro	Contenance cadastrale
AV	197	13497 m2
AV	198	6258 m2
AV	16	9160 m2
BR	5	13011 m2
BR	6	21120 m2
	TOTAL	63046 m2

### Annexe 3 – Extrait plan cadastral

### *b) Les accès et réseaux*

L'accès au terrain se fera depuis les rues André Bourvil et Ambroise Paré.

Les voies réalisées pour l'opération pourront à terme faire l'objet d'un classement dans le domaine public communal.

Les réseaux suivants sont présents au droit du terrain :

- Eau potable.
- Assainissement collectif eaux usées.
- Électricité

(il est précisé que la vérification de la capacité résiduelle du transformateur existant sera à la charge du candidat retenu).

- Gaz.
- Téléphone.

Concernant la gestion des eaux de pluie, elle fera l'objet d'une attention particulière de la part du candidat retenu.

### *c) Le contexte réglementaire*

Le terrain est en zone 1AU dans le Plan Local d'Urbanisme.

Le règlement de la zone, reproduit en annexe 1, est applicable pour l'opération.

Le terrain fait partie d'un vaste ensemble concerné par l'orientation d'aménagement du quartier du Hamelet tel que définie au PLU (annexe 4).

L'aménagement du lotissement du « Val des Hêtres II » viendra compléter les deux premières opérations d'aménagement réalisées dans ce périmètre; lotissement du « Clos des Ormeaux » et lotissement du « Val des Hêtres I ».

Le terrain n'est pas concerné par la présence d'axes d'écoulement identifiés au futur Plan de Prévention des Risques Inondations.

L'opération devra cependant tenir compte des contraintes topographiques du site pour permettre une gestion adaptée des eaux pluviales générées par l'opération ou en provenance des sous bassins versant contributifs amont.

En complément de l'étude « Loi sur l'eau », le terrain sera soumis à une évaluation environnementale, incluant un diagnostic faune / flore sur quatre saisons, qui devra être conduite par le candidat retenu.

Le terrain est impacté par plusieurs indices de cavité :

- Un indice Napoléonien qui a été levé.
- Un indice, n° 117, correspondant à une marnière pour lequel il reste un périmètre résiduel de cavité tel que défini dans les courriers du 29 mars 2017 de la DDTM et du 17 avril 2017 du cabinet FOR&TEC.

Les pièces justificatives et préconisations relatives à ces indices sont communicables sur demande.

## 2. Attendus du projet et partenariat

Situé en proximité du cœur de ville, ce secteur est un enjeu de valorisation autour des thématiques :

- De desserte et de valorisation résidentielle.
- De mixité de produits.

La densité minimale souhaitée est de 16 logements à l'hectare, le programme devra prévoir des lots libres de 400 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> et des logements sociaux.

Le type d'habitat souhaité est celui déjà présent dans le quartier, à savoir des logements individuels dotés d'au moins deux stationnements et d'un habitat groupé.

Le projet devra être complémentaire et cohérent avec l'urbanisation déjà mise en place dans les deux autres opérations concernées par l'orientation d'aménagement du PLU communal.

Il devra être réalisé en collaboration avec la commune de Barentin et le pôle urbanisme et développement durable de la Communauté de Communes Caux-Austreberthe tant sur le plan architectural que sur le plan programmatique.

Une convention sera signée entre la commune et le candidat retenu, fixant précisément :

- La répartition des parcelles/logements.
- La typologie des logements.
- Les prix de vente maximum pour chaque type de produits proposés.

Plus spécifiquement, le candidat retenu s'engagera à respecter les objectifs suivants :

- Répondre aux besoins des habitants en proposant une mixité de typologies garantissant l'attractivité du projet avec, d'une part, des lots libres de 400 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> permettant d'obtenir une densité minimale de 16 logements à l'hectare et, d'autre part, des logements sociaux locatifs et/ou en accession sociale à hauteur de 20% du programme.
- Garantir les coûts de sortie des parcelles qui devront être cohérents avec les prix du marché du secteur barentinois et abordables pour la population visée par l'objectif de mixité sociale et compatibles avec l'objectif d'accession sociale.

### 3. L'appel à projet

#### 3.1 le choix de l'appel à projet pour la cession de terrain

Compte tenu des objectifs de la municipalité et des différentes contraintes évoquées, la commune a choisi de réaliser la cession de ces parcelles de terrain à bâtir en retenant un projet et un aménageur par le biais d'un appel à projets.

#### 3.2 Organisation de la procédure

##### *a) Publicité adaptée*

La cession des terrains à bâtir par le biais de l'appel à projet fera l'objet d'une publicité sur le site internet de la commune [www.ville-barentin.fr](http://www.ville-barentin.fr) et sur le journal d'annonces légales Paris Normandie.

La participation de cette consultation n'ouvre droit ni à défraiement, ni à indemnité.

##### *b) Procédure détaillée*

Le rendu de la proposition se fera au plus tard avant le jeudi 4 juillet à 12 H 00.

Les candidats devront avoir effectué une visite préalable de l'emprise foncière pour pouvoir déposer leur offre.

Pour ce faire, les candidats prendront l'attache du service technique, auprès de Monsieur Sébastien LEGOFF - 02 32 94 90 50 pour convenir d'un rendez-vous.

Les propositions seront adressées à la Mairie de BARENTIN dans une double enveloppe, avec la mention : Cession de terrains à bâtir « Val des Hêtres II » confidentiel. L'enveloppe extérieure, le cas échéant, mentionnera : Cession de terrains à bâtir « Val des Hêtres II » - Ne pas ouvrir.

L'ouverture des plis se fera par Monsieur le Maire en présence des membres de la commission chargée d'examiner et d'émettre un avis sur les projets sur la base des critères énoncés dans le présent document.

La commune sera ensuite libre de discuter avec un ou plusieurs candidats afin d'affiner les propositions et apporter des réponses aux questions éventuelles des uns et des autres.

La commission proposera un classement des candidats en fonction des critères retenus.

Durant cette phase de sélection, la commune sera libre d'interrompre à tout moment, et sans indemnités pour les concurrents, la procédure en cours.

### *c) Contenu de la proposition*

Pour être recevable la proposition devra contenir les éléments suivants :

- Avoir été précédée de la visite des biens attestée par l'émargement de la feuille de présence.
- Être rédigée en français.
- Être ferme, valable douze mois, et, pour les personnes morales, sans condition suspensive d'approbation de comité interne ou de conseil d'administration.
- Être quantifiée en euros.
- Être accompagnée, à titre de confirmation de l'acceptation pleine et entière, de l'ensemble des conditions qui sont requises pour répondre à la consultation, ainsi qu'un double du présent appel à cession dûment paraphé, signé et revêtu de la mention "lu et accepté" de la main du signataire habilité.
- Être accompagnée d'une présentation de la candidature indiquant les références du candidat et les garanties financières, qu'il a satisfait de ses obligations fiscales et sociales.
- Une lettre de motivation indiquant l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension des enjeux ainsi que l'inscription dans la démarche partenariale.
- Être accompagnée d'une note de pré-programme d'opération comprenant :

- Une description technique du projet. Le candidat n'est pas tenu à ce stade de faire appel à un architecte, à un géomètre à un ou à un bureau d'étude. Il pourra illustrer ses propositions avec des photos ou images de projets auxquels il a collaboré.
- Un pré programme urbain et architectural indiquant comment l'équipe souhaite répondre aux enjeux de l'opération intégrant un schéma de composition au 1/1000 minimum.
- L'estimation des frais éventuels de renforcement des réseaux imputables à la commune. Ce montant devra être compensé par la vente du terrain.
- Les surfaces prévisionnelles de l'opération.
- Pour les logements : le nombre de logements, les typologies, les publics visés, le niveau de confort...
- Les niveaux de prestations qualitatives et environnementales envisagées.
- Le calendrier de l'opération et phasage.
- Les méthodes de commercialisation.

- Un bilan financier prévisionnel indiquant précisément les prix de sortie et le plan de financement avec l'indication de la quote-part de fonds propres employés.

- L'offre devra préciser la teneur des éventuelles conditions suspensives et leur durée à prévoir à l'acte de vente.

Dans le cadre du développement de l'offre sociale du projet, il appartiendra à l'opérateur ou au groupement d'opérateurs de produire un engagement écrit de partenariat avec un bailleur social ayant une parfaite connaissance du contexte « habitat » de la commune. Toute offre qui ne justifiera pas de cet engagement écrit sera rejetée.

#### *d) Analyse des propositions*

Les propositions seront appréciées au regard :

De l'intérêt et de la précision du pré programme 7 points

- Qualité de l'insertion du projet dans son contexte urbain.
- Qualité architecturale.
- Qualité environnementale.
- Qualité de vie.

Du respect du programme : 5 points

- Nombre de logements.
- Typologies des logements.
- Proposition de prix de sortie.
- Pertinence du calendrier de réalisation.

Des moyens de l'équipe : 3 points

- Pluridisciplinarité de l'équipe.
- Fiabilité et qualité de la méthodologie de coopération entre concepteurs.
- Références.

- Proposition de commercialisation.
- Engagement écrit de partenariat avec un bailleur social.

De la proposition financière

5 points

- Coût des travaux de viabilisation intégrant les aménagements nécessaires pour répondre à l'offre sociale de logements.
- Prix de vente du terrain viabilisé au m<sup>2</sup>.
- Respect des contraintes financières dans le cadre du programme de mixité sociale.

La valeur vénale de référence des terrains objets de la cession sera fixée par le service des Domaines, saisi à cet effet par Monsieur le Maire.

Le prix de cession des terrains s'établira sur cette base.

Le Conseil Municipal sera saisi du projet de vente au vu de l'avis du service des Domaines et désignera le futur acquéreur.

Le candidat le mieux classé sera retenu. Le compromis de vente, sous conditions suspensives, mentionnera l'engagement du candidat à déposer un permis de construire ou un permis d'aménager conforme au projet retenu dans un délai maximal de 12 mois.

La vente s'effectuera chez le notaire désigné par la commune après purge des conditions suspensives.

L'intégralité des frais de vente devra être supportée par l'acquéreur quel que soit le prix proposé et intégrera tout diagnostic obligatoire s'il y a lieu.

*Annexe 1 : Règlement du PLU de la Zone 1AU*

*Annexe 2 : Plan de zonage*

*Annexe 3 : Extrait cadastral*

*Annexe 4 : Orientations d'aménagement*