



Ancienne église Saint-Paul, Rouen.

APPEL À PROJETS.

Cahier des charges.



Préambule.

1. Présentation historique et urbaine.
2. Contraintes techniques.
3. Statut et occupations.
4. Modalités de sélection et de remise des offres.

Annexes.

PRÉAMBULE.

Au pied de la côte Sainte-Catherine, et surplombant la Seine et l'île Lacroix, le site Saint-Paul marque le paysage à l'Est de Rouen. Il se compose d'une église du 19^{ème} siècle, et d'un chœur et d'une abside romans.

Après sa désaffectation du culte en 2012, cet édifice, propriété de la Ville de Rouen, est resté sans affectation.

L'église Saint-Paul est aujourd'hui disponible pour un nouvel usage à même de lui redonner vie et d'assurer sa pérennité.

1. PRÉSENTATION HISTORIQUE ET URBAINE.

1.1. Caractéristiques générales et protection patrimoniale.

L'assiette foncière de l'église Saint-Paul se compose d'une parcelle référencée au cadastre sous le numéro MK 10, pour une superficie de 2 226 m².

L'église, d'une surface de 953 m², construite en 1896, est protégée au titre du PLUi. La partie d'époque romane, composée du chœur et de l'abside, fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques depuis le 15 juin 1926.

Contrairement aux orientations habituelles, cet ensemble comporte l'abside dans une orientation Est-Ouest classique tandis que l'église du 19^{ème} siècle est orientée Nord-Sud offrant ainsi à une des façades de la nef une large exposition vers l'Ouest. La façade opposée, elle, orientée à l'Est à l'abri de la côte Sainte-Catherine, s'écarte de la route de Bonsecours et laisse la place à un petit jardin aménagé.

1.2. Enjeux urbains.

Située en contrebas de l'éperon rocheux de la côte Sainte-Catherine, site classé, où s'élevait le prieuré Sainte-Catherine, l'église Saint-Paul est séparée de la caserne Jeanne d'Arc (actuels Services de la Région Normandie) par l'opération immobilière du Champ de Mars, de composition néo-classique des années 1980. Elle campe le long d'un nœud routier composé de deux axes de pénétration, l'un orienté sud au débouché du pont Mathilde, l'autre orienté sud-sud-est correspondant à la route de Bonsecours. Ces axes de pénétration coupent l'église de sa zone de rayonnement naturelle, composée des quartiers du Champ de Mars et du Mont-Gargan. Le site offre un large panorama vers la Seine et la rive gauche de Rouen.

Le long de la route de Bonsecours, l'ancienne école communale du début 20^{ème} siècle qui accueillait un CFA contigu au site de Saint-Paul a été transformée en logements.

1.3. Plan Local d'Urbanisme.

Le site se trouve en zone UAA (zone urbaine mixte à dominante habitat de centralité) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le PLUi prescrit une protection moyenne affectant les constructions édifiées sur cette parcelle.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation 'Seine Amont', figurant dans le PLU intercommunal, intègre le secteur Saint-Paul. Elle est portée à la connaissance des candidats. Les propositions des candidats devront respecter les principes et l'esprit affirmés dans ce document.

1.4. Principes et enjeux de programmation.

La Ville de Rouen souhaite permettre l'éclosion d'idées nouvelles pour investir ce lieu particulier.

Les candidats sont autorisés à formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques du site, et notamment :

- Espace culturel, lieu de création, de restauration, ... ;
- Usage d'activités tertiaires, commerces,
- Les programmes à dominante d'habitat ne sont pas souhaitables.

Quels que soient les usages envisagés, l'investissement à prévoir ainsi que les dépenses de fonctionnement ne doivent pas dépendre de subventions publiques provenant de la Ville de Rouen.

Pour les besoins propres à l'usage futur envisagé pour Saint-Paul par les candidats, ceux-ci sont autorisés à faire des propositions sur les emprises des réserves foncières de la Ville de Rouen situées à proximité, en particulier sur les parcelles ML 13, 43, 44, 48, 90 et 91, dans la mesure où ces propositions ne viendraient pas remettre en cause les dispositions du PLUi.

L'association Emergence-s est propriétaire de l'ensemble immobilier voisin, référencé sous les parcelles MK 12, 13, 14 et 19. Elle apporte une aide, un accompagnement dans le parcours, le maintien ou l'accès au logement, les démarches de soin, de retour vers l'emploi ou l'accompagnement socio-judiciaire. Cette association, dont le foncier est impacté par la création d'un cheminement doux figurant dans l'OAP « Seine Amont – Secteur Saint-Paul », a été informée de la volonté de la Ville d'un nouveau projet pour Saint-Paul.

1.5. Prise en compte de la problématique des accès à Saint-Paul.

La configuration du site dans son environnement immédiat est contrainte par la présence de flux de circulation importants. Le Département Espaces Publics et Mobilité Durable de la Métropole Rouen Normandie précise qu'il importe de maintenir la capacité du transit journalier de ce carrefour, soit un passage de 90 000 véhicules / jour. À court terme, la Métropole Rouen Normandie peut s'engager à :

- Réduire d'une voie la sortie du pont Mathilde vers l'Est, et élargir le parvis devant l'église Saint-Paul ;
- Créer un feu sur le quai de Paris au niveau de la bretelle de sortie Avia (station service) pour faciliter la traversée piétonne ;

- Aménager une traversée piétonne sur le quai de Paris au niveau de la bretelle vers la déchetterie ;
- Créer quelques places, pmr et livraison, en stationnement longitudinal le long de la façade Est de l'église Saint-Paul ;
- Créer une traversée piétonne du quai de Paris au niveau du débouché du boulevard Gambetta.

Ces projets d'aménagement doivent toutefois être validés et budgétés, dans la mesure où ils ne viennent pas contredire à moyen terme l'évolution de ce carrefour qui reste aujourd'hui très routier.

Dans le cadre d'une vision à plus long terme, en plus des réflexions visant à apporter des améliorations en termes d'insertion des traversées de circulations douces (itinéraires cyclables, traversées piétonnes) et à favoriser la circulation des 3 lignes de bus – 11, 13 et F5 - desservant les communes des plateaux Est, les réflexions suivantes pourraient être engagées

- Déterminer la faisabilité d'une rampe pmr afin de permettre l'accès du public aux portes frontales de l'église.
- Un Prolongement des voies bus et vélos, incluant un déplacement des arrêts bus.

2. CONTRAINTES TECHNIQUES.

2.1 Contraintes afférentes à la protection des bâtiments.

Le statut Monument Historique du chœur et de l'abside oblige au respect du Code du Patrimoine, ce qui requiert pour les candidats :

- Le recours à un architecte du patrimoine pour un bâtiment inscrit ;
- Le recours à un architecte du patrimoine avec au moins 10 ans d'expérience pour un bâtiment classé, en vertu de l'article R.621-28 du Code du Patrimoine ;

Les entreprises intervenant sur bâtiments inscrits ou classés devront justifier d'une qualification correspondant à la nature des travaux prévus.

2.2 Archéologie préventive.

Compte tenu de la situation et de l'histoire du site, la Ville de Rouen a saisi le Service Régional de l'Archéologie, dans le cadre de l'article R.523-14 du Code du Patrimoine afin de lever les incertitudes quant à l'éventualité d'une prescription de fouilles. Un diagnostic archéologique préventif pourra être réalisé, sur la demande de la Ville de Rouen, dès que le porteur de projet sera en mesure de préciser l'impact de son projet sur le sous-sol du site.

2.3 Diagnostics.

La Ville de Rouen met à disposition des candidats :

- L'étude sanitaire patrimoniale réalisée par M. Régis MARTIN, A.C.M.H. qui a estimé le coût de restauration de l'église Saint-Paul – maçonnerie, pierre de taille, sculpture, couverture, menuiserie, peinture - à 765 260,41 € HT (coût travaux), soit à 918 312 € HT (coût opération)
- L'avant-projet sommaire réalisé par Mme. Charlotte HUBERT, A.C.M.H., en 2019 et qui conclut à un coût estimatif des travaux de gros entretien et de mise en valeur de 792 000 € HT.

Les diagnostics amiante et plomb seront à la charge de la Ville de Rouen, dans le cadre de la vente. Les diagnostics relatifs à la pathologie des bâtiments sont à prévoir par le porteur de projet.

3. STATUTS ET OCCUPATIONS.

3.1 Occupations.

L'ensemble est libre et inoccupé.

3.2 Mobilier.

Une liste des objets mobiliers restant affectés au culte ainsi que l'inventaire des œuvres d'art, établie par la Conservation des Antiquités et Objets d'Art du Département (CAOA) de Seine-Maritime en 2012, ont été annexés à l'arrêté préfectoral du 1^{er} mars 2018 (joint au présent cahier des charges).

On y trouve :

- Des objets immeubles par destination ;
- Des objets restant affectés au culte, dont certains ont déjà été déplacés.
- Des objets protégés classés ou inscrits ;

Pour ceux qui restent (statues, croix, confessionnal ...), il conviendra d'obtenir l'accord de la DRAC et de la CAO A pour les déplacer. Les demandes de dépose des objets ne pourront se faire que sur la base du projet proposé.

Parmi ces meubles, on notera :

- un orgue « de façade » dans la tribune, l'orgue de chœur datant du XIX^{ème} siècle ayant déjà été déplacé par la Ville ;
- une chaire en bois du XIX^{ème} siècle, des tableaux, des vitraux modernes réalisés après les bombardements de la 2nde guerre mondiale, 4 petites cloches dans le clocher Ouest en guise de carillon, et enfin une cloche placée dans le clocher Est en 1947, nommée Arlette. (Cf. la liste annexée à les arrêtés préfectoraux de 2017 et 2018).

3.3 Statut foncier et domanialité.

En date du 30 novembre 2012, Monseigneur l'archevêque de Rouen a décidé de ne plus célébrer le culte dans l'église Saint-Paul. Suite à la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Rouen en date du 9 mars 2015, l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2017 a prononcé la désaffectation de l'usage du culte.

Il sera procédé au déclassement du bâtiment du domaine public de la Ville de Rouen.

L'emprise de cession figure dans les Annexes sous le numéro 02-3.

4. MODALITÉS DE SÉLECTION ET DE REMISE DES OFFRES.

L'appel à projet se décompose en 2 temps :

4.1 Première phase : l'appel à candidatures :

Présentation de l'équipe du porteur de projet.

4.1.1. Composition du dossier de candidature :

Les candidats sont invités à candidater en remettant :

- L'identité et la personnalité juridique du porteur du projet (extrait Kbis de la ou des sociétés candidates, datant de moins de 3 mois) ;
- Le nom et les références du Gestionnaire / Exploitant, (le cas échéant) ;
- Le nom et les références de l'Architecte concepteur du projet.
- Les bilan et compte de résultats des 3 derniers exercices ;
- Une note d'intention sur le projet ;
- Le ou les Programme(s) envisagé(s) ;
- Les références architecturales susceptibles d'inspirer le projet.

Les dossiers de candidature seront remis avant le 22 avril à 15h en main propre – documents papiers + clé USB - au Département Urbanisme et Habitat, Direction Administration, Stratégie et Action Foncières, 14bis avenue Pasteur 76006 Rouen Cedex.est de 2 mois à compter du lancement officiel fin février / début mars.

4.1.2. Modalités de sélection des candidats lors de la 1ère phase :

La 1^{ère} phase de sélection permettra de sélectionner un nombre maximum de 3 candidats invités à participer à la 2^{ème} phase. Ils seront sélectionnés par un comité de sélection composé des personnalités suivantes :

- M. le Maire de la Ville de Rouen,

- Mme. Fatima El Khili, adjointe en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti municipal ;
- Mme. Marie-Andrée Malleville, adjointe chargée de la culture du patrimoine et du tourisme ;
- Mme. Elizabeth Labaye, conseillère municipale déléguée au patrimoine matrimoine, tourisme et archives municipales. ;
- M. Sileymane Sow, adjoint chargé du commerce, de l'économie, de l'attractivité, des relations internationales, de l'Armada et des manifestations publiques ;
- M. Nicolas Zuili, adjoint de quartier chargé du secteur de la rive droite.

4.1.3 Critères de sélection :

- Pertinence du programme proposé : 70% ;
- Capacité financière et technique à réaliser l'opération : 30%.

4.2 Deuxième phase : Remise des offres et choix du lauréat,

Les candidats retenus seront invités à remettre une offre à la fois technique et financière sur la base du ou des programme(s) précédemment proposé(s) :

4.2.1. Offre technique :

L'offre technique comportera :

- Le programme envisagé pour l'ensemble immobilier ;
- Des représentations graphiques :
 - Un plan des niveaux du projet au 1/200ème ;
 - Deux coupes ;
 - Une façade ;
 - Une insertion paysagère dans le site ;
 - Le calendrier du projet et des travaux.
 - Un panneau A0 comprenant les représentations graphiques énoncées ci-dessus, en tant que support de présentation à l'audition devant la commission de choix des projets.

4.2.2. Une offre financière:

L'offre financière comportera :

- Un business plan
- Un compte prévisionnel d'exploitation
- Les modalités de financement

- Le montant des travaux envisagés
- L'offre de prix d'acquisition
- Le calendrier de réalisation.

Les offres seront remises avant le 30 août 2021 à 15h en main propre – documents papiers + clé USB - au Département Urbanisme et Habitat, Direction Administration, Stratégie et Action Foncières, 14bis avenue Pasteur 76006 Rouen Cedex.

Le délai accordé pour la remise de l'offre technique et financière est de 3 mois.

4.2.3. Modalités de sélection des candidats lors de la deuxième phase :

Chacun des candidats invités à concourir participera à une audition devant la commission de choix des projets consistant en une présentation du projet (20') et un échange avec la commission (15'). La commission de choix des projets sera composée des personnalités suivantes :

- M. le Maire de la Ville de Rouen,
- M. le Directeur Régional des Affaires Culturelles ;
- Mme. L'Architecte des Bâtiments de France ;
- M. le Président de l'association des amis des monuments rouennais ;
- M. le Directeur de l'École Nationale Supérieure d'Architecture de Normandie ;
- Mme. Fatima El Khili, adjointe en charge de l'urbanisme et du patrimoine bâti municipal ;
- Mme. Marie-Andrée Malleville, adjointe chargée de la culture du patrimoine et du tourisme ;
- Mme. Elizabeth Labaye, conseillère municipale déléguée au patrimoine matrimoine, tourisme et archives municipales. ;
- M. Sileymane Sow, adjoint chargé du commerce, de l'économie, de l'attractivité, des relations internationales, de l'Armada et des manifestations publiques ;
- M. Nicolas Zuili, adjoint de quartier chargé du secteur de la rive droite.
- Mme. La Directrice Générale des Services de la Ville de Rouen.

4.2.4. Critères de sélection du lauréat :

- La mise en valeur du patrimoine historique : 40%

Seront pris en compte au titre de ce critère :

- La qualité de la restauration ;
- La recherche d'une lecture contemporaine ;

- La pertinence du business plan : 30%
- L'adéquation entre le programme proposé et la valorisation du site : 25%

Seront pris en compte au titre de ce critère :

- La qualité du programme ;
- L'intégration du site dans son environnement ;
- Le montant de l'offre financière d'acquisition et le calendrier de réalisation de l'opération : 5% .

A l'issue de l'audition des 3 candidats, la commission de choix procèdera souverainement à un classement et à la désignation du lauréat.

Une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Rouen entérinera le choix exprimé par la commission de choix des projets et le lauréat sera invité à régulariser un acte de transfert de droits, soit une cession immobilière avec éventuellement un retour dans le giron de la Ville, soit un bail emphytéotique d'une durée en adéquation avec la vie économique du projet.

Le lauréat devra mettre en œuvre toutes les compétences requises pour la réalisation de son projet dans le délai sur lequel il s'est engagé.

4.5 Visites du site et réponse aux questions.

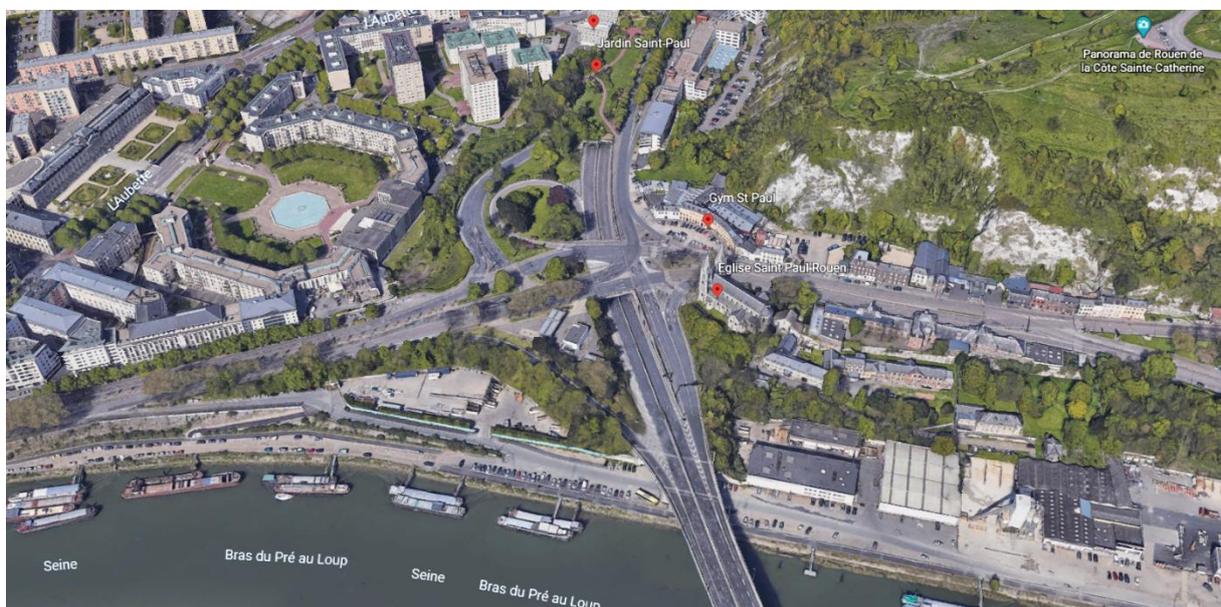
Une visite du site est organisée le 9 mars 2021 à 10h.

Au cours de la 2^{ème} phase, une étape intermédiaire de réponse aux questions interviendra à partir des questions posées, uniquement par mail, par les candidats, auxquelles seront apportées des réponses à l'ensemble des candidats.

Les candidats ont la possibilité de s'adresser à :

- M. Alain MARION de PROCÉ, Métropole Rouen Normandie, Direction de l'Administration, de la Stratégie et de l'Action Foncière, Service Stratégie et Action Foncière, à l'adresse mail : alain.marion-de-proce@metropole-rouen-normandie.fr et au 06.28.78.44.71.

AMP19FEV2021.



Annexes.

1. Diagnostics patrimoniaux.

- Études sanitaires patrimoniales et actualisation 2018, réalisées par Régis MARTIN, A.C.M.H.
- Avant-Projet Sommaire réalisé par Charlotte HUBERT, A.C.M.H.
- Ancienne église Saint-Paul, congrès archéologique 1926.

2. Dossier enquête réseaux 2021.

3. Plans.

- Plan emprise cessible au 1/500ème
- Plans et coupes réalisés en 2019 en pdf et en dwg
- Certificat de surface église Saint-Paul.
- Plans anciens

4. PLUi.

- OAP Seine-Amont.
- Règlement zone UAA

5. Protection.

- Arrêté préfectoral du 1er mars 2018.
- Arrêté de classement du 15 juin 1926.