



VILLE DE ROUEN

# RECONVERSION DE L'ANCIENNE FILATURE LEVEILLE



## APPEL A PROJETS Cahier des charges

Date limite de remise des candidatures : lundi 7 octobre 2024 à 12h00

**Report de la date limite de remise des candidatures : vendredi 11 octobre 2024 à 12h00**

## Table des matières

<b>PRÉAMBULE</b> .....	3
<b>1. PRÉSENTATION HISTORIQUE ET URBAINE DU SITE</b> .....	3
1.1. Historique .....	3
1.2. Description du site.....	4
1.3. Occupations.....	5
1.4. Contexte urbain.....	5
<b>2. PRESENTATION DU BÂTIMENT HISTORIQUE</b> .....	7
2.1. Description du bâtiment « historique » .....	7
2.2. Occupation du bâtiment.....	10
2.3. Diagnostics techniques.....	10
2.4. Travaux et interventions réalisées .....	12
<b>3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTRAINTES TECHNIQUES</b> .....	12
3.1. Plan Local d'Urbanisme .....	12
3.2. Contraintes d'urbanisme.....	13
3.3. Servitudes et réseaux .....	13
3.4. Autres contraintes techniques .....	15
<b>4. OBJET ET ATTENDUS DE L'APPEL A PROJETS</b> .....	16
4.1. Les objectifs prioritaires .....	16
4.2. Principes et enjeux de programmation.....	16
4.3. Le périmètre de l'Appel à Projets.....	16
4.4. Un projet de mise en valeur du patrimoine .....	18
4.5. Prix et montage financier .....	19
4.6. Partenariats .....	19
<b>5. DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS</b> .....	19
5.1. Organisation et calendrier général.....	19
5.2. Présentation des dossiers de candidatures.....	20
5.3. Remise des dossiers de candidatures.....	21
5.4. Modalités de sélection .....	21
<b>LISTE DES ANNEXES</b> .....	24

## PRÉAMBULE

Situé au pied de la colline Sainte-Catherine, et au bord de la rivière Aubette, le bâtiment de l'ancienne filature Léveillé constitue un élément fort du paysage rouennais.

Il est également un témoin remarquable de l'histoire textile et industrielle rouennaise et fait aujourd'hui partie de son patrimoine.

Occupé depuis une soixantaine d'années par les services techniques de la Ville de Rouen, le bâtiment historique ne répond plus aux besoins actuels et présente un état de dégradation avancé.

Par ailleurs, le site se trouve à proximité de la ZAC Rouen Innovation Santé et s'inscrit dans le quartier Campus Santé, secteur aujourd'hui en plein développement.

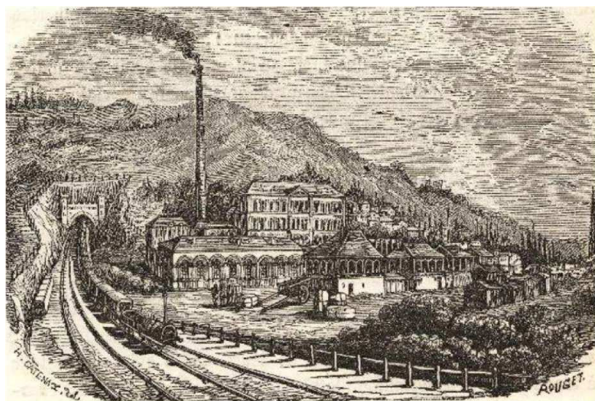
Aussi, la Ville de Rouen souhaite lancer un Appel à Projets afin d'identifier un porteur de projet en capacité de proposer un nouvel usage au bâtiment, et plus largement de valoriser l'ensemble du site au sein du quartier Campus Santé.

## 1. PRÉSENTATION HISTORIQUE ET URBAINE DU SITE

### 1.1. Historique

La filature Léveillé a été fondée dans les années 1840 par l'industriel Charles François Léveillé. Son bâtiment principal, édifié en briques sur trois niveaux, et présentant une façade structurée par un fronton central, marque le paysage par ses larges dimensions.

A partir de 1880, l'activité industrielle cesse et le site est transformé en caserne militaire qui prend le nom de caserne Trupel. Le site servira successivement d'hébergement et de dépôt de matériel jusqu'à la fin de la Seconde Guerre mondiale.



"Sortie du tunnel de la côte Sainte-Catherine - Fabriques Léveillé".  
in Jules JANIN 1847 - Itinéraire du Chemin de Fer de Paris au Havre.



La filature transformée en caserne à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle

Le site est cédé au début des années 1960 à la Ville de Rouen qui le transforme en garage municipal et en lieu de stockage. Afin d'augmenter les capacités d'accueil du site, deux extensions ont été édifiées de part et d'autre du bâtiment à la fin des années 1960. Elles accueillent aujourd'hui les activités de la Direction des Espaces Publics et Naturels (DEPN) et de la Direction de la Logistique et des Achats (DLA).

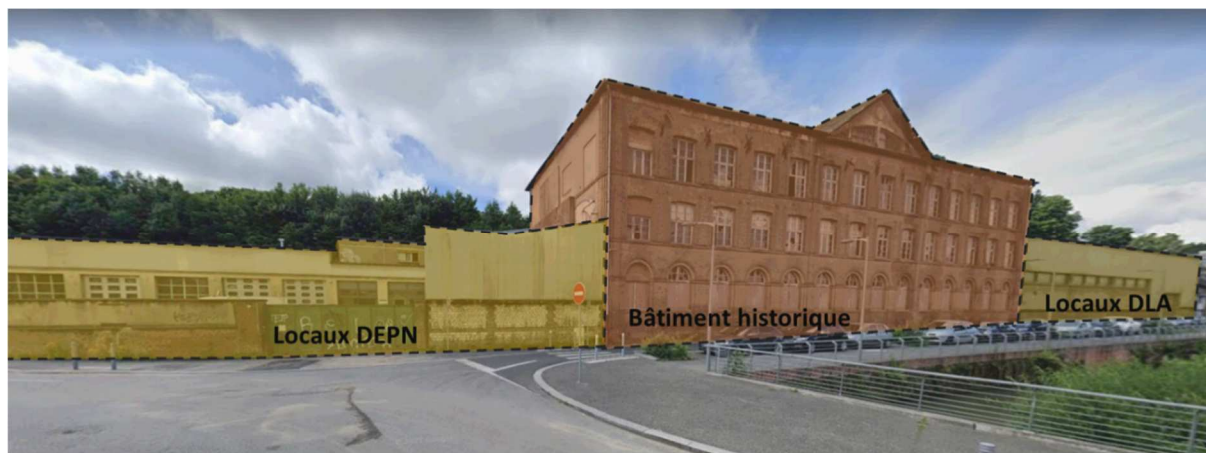
## 1.2. Description du site

Le site de l'ancienne filature Léveillé, propriété de la Ville de Rouen, est situé sur la parcelle MA136 entre la rue Lebrument et la route de Lyons-la-Forêt. D'une surface de 4 796 m<sup>2</sup> cette parcelle comprend aujourd'hui trois bâtiments contigus :

- Le bâtiment « historique » d'une superficie d'environ 3 380 m<sup>2</sup> SDP
- Les locaux de la DLA (à l'ouest) d'une superficie d'environ 780 m<sup>2</sup> SDP
- Les locaux de la DEPN (à l'est) d'une superficie d'environ 830 m<sup>2</sup> SDP

Cet ensemble compose un site d'environ 160 mètres de long sur 30 mètres de large.

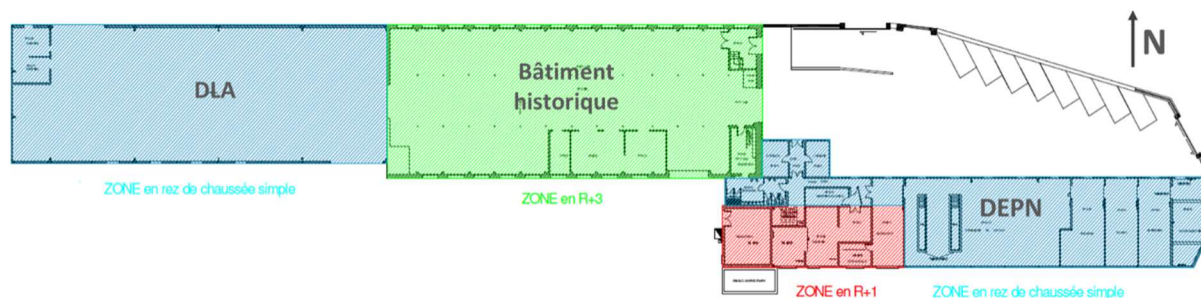
Un espace non-bâti d'environ 1 000 m<sup>2</sup> est situé à l'arrière des bâtiments. Cet espace est très contraint par la présence d'un talus à forte pente et des ouvrages nécessaires à son maintien.



© google earth



© géoportail



### 1.3. Occupations

Le bâtiment « historique » est partiellement utilisé au RDC pour du stockage de matériel et de véhicules et abrite un vestiaire d'environ 15 m<sup>2</sup> situé à l'angle sud-est, relié aux locaux de la DEPN. Les deux étages et les combles ne sont plus exploités pour raisons de sécurité.

Les locaux de la DEPN, situés sur la partie est du site accueillent le centre d'appel technique des services « Propreté ». Ils sont constitués d'espaces de stockage de matériel et de véhicules et de locaux administratifs. Ces locaux sont aujourd'hui entièrement exploités.

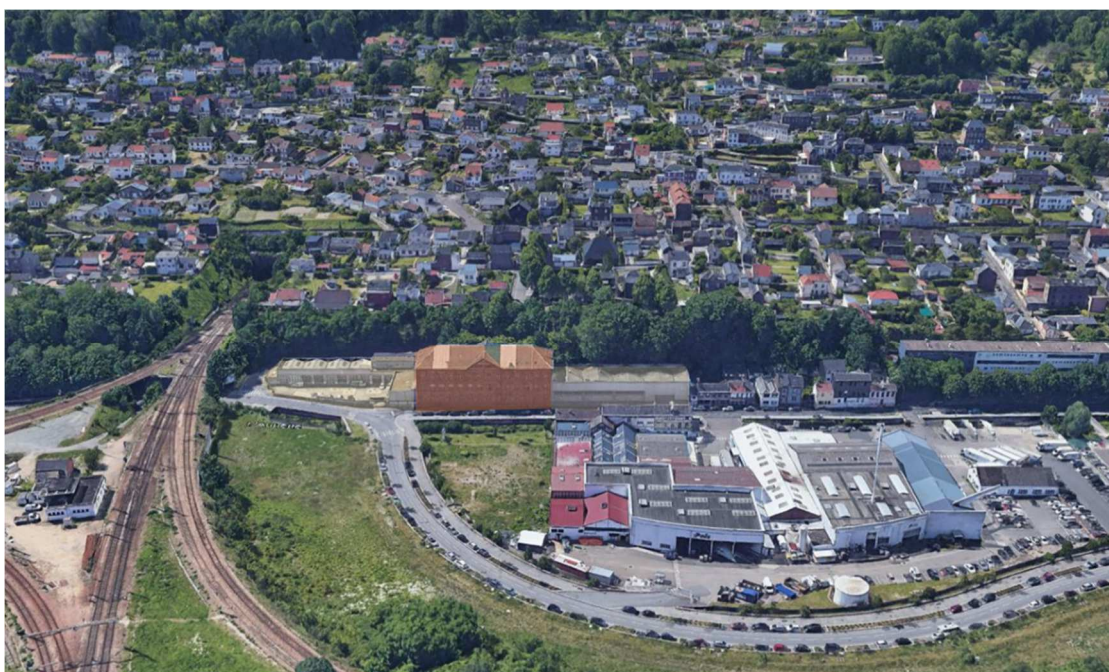
Le bâtiment « DLA » situé à l'ouest est occupé par une ancienne station de peinture non utilisée aujourd'hui ainsi que par un espace de stockage. Deux transformateurs sont également présents à l'angle nord-ouest du bâtiment.

### 1.4. Contexte urbain

Le site de l'ancienne filature se situe dans les quartiers est de Rouen à environ 1,5 kilomètre du centre-ville. Il est accessible en transport en commun via la ligne T4 qui permet un accès à la gare Rouen Rive droite en 20 minutes. Il est par ailleurs localisé à proximité immédiate de la voie rapide RN28 qui traverse l'agglomération rouennaise et permet de relier le nord du territoire et au-delà.

Localement, il se situe à l'interface de plusieurs quartiers et ensembles urbains aux enjeux et dynamiques propres :

- **Le quartier du Mont-Gargan**, quartier majoritairement résidentiel, composé d'un tissu d'habitat individuel comptant une population d'environ 3 000 habitants, doté de plusieurs équipements publics (école primaire, maison de quartier). Les accès principaux au quartier du Mont-Gargan sont situés à son extrémité ouest, en direction du centre-ville, les accès et interface du quartier avec la route de Lyons-la-Forêt étant limités à quelques voiries étroites et présentant une forte déclivité.



© google earth

- **La colline Sainte-Catherine**, site paysager et naturel exceptionnel offrant un panorama remarquable sur la Ville de Rouen et le grand paysage. Au regard de son importance écologique et de sa dimension paysagère, le site de la colline Sainte-Catherine a été classé en 2002 afin d'assurer la préservation de ses milieux naturels et de son aspect. En cohérence avec ce principe de protection, la Métropole Rouen Normandie a engagé en 2023 un projet de mise en valeur de la colline Sainte-Catherine ayant pour double objectif d'améliorer l'accès au site aux visiteurs et d'en conforter l'identité naturelle et paysagère.



- Face à la Filature Léveillé, **la ZAC Rouen Innovation Santé**, zone d'activités économiques aménagée par la Métropole Rouen Normandie depuis une quinzaine d'années sur d'anciennes friches industrielles et ferroviaires. La ZAC Rouen Innovation Santé est majoritairement dédiée à l'accueil d'activités liées au secteur de la Santé et compte à ce titre plusieurs établissements de pointe dans le champ de la recherche et de la technologie médicale (ANIDER, Seine Biopolis, Medical Training Center). Ce nouveau quartier accueille également plusieurs programmes de logements et d'hébergements à destination des étudiants, jeunes actifs et professionnels de santé. Afin d'accompagner ce développement économique, la ZAC Rouen Innovation Santé a fait l'objet de travaux d'aménagement qualitatifs de ses espaces publics (réseau de pistes cyclables en site propre, renaturation et aménagement des berges de l'Aubette, œuvre d'art, extension du TEOR). Ces projets de développement et de requalification des espaces publics doivent se poursuivre dans les années à venir avec la réalisation de projets structurants et situés à proximité immédiate du site de la filature Léveillé :
  - o Le Gymnase « Campus Santé » qui doit accueillir les activités sportives de la Ville de Rouen (associations, scolaires) ainsi que les activités sportives des établissements de santé et universitaires (étudiantes, salariés, activités physiques adaptées) dans une logique de mutualisation. Comptant plusieurs espaces d'évolution sportive pour une surface de plancher d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, la mise en service de ce nouvel équipement est prévue en 2027.

- Le site Marais Marinox situé au droit du site de la filature Léveillé qui sera aménagé en jardin partiellement inondable afin de satisfaire aux obligations de compensation hydraulique prévues par le Plan de Prévention des Risques Inondations. Au-delà de sa dimension hydraulique, le site Marais Marinox sera largement revégétalisé afin de s'inscrire dans le programme de renaturation de la Ville de Rouen à l'échelle de son territoire, et sera rendu partiellement accessible au public dans un principe d'agrément. Ce projet comprend enfin une forte dimension paysagère qui doit contribuer à la mise en valeur de la filature et de sa façade monumentale. La livraison de cet aménagement est prévue pour 2025.
- Le périmètre de la ZAC Rouen Innovation Santé et ses différents projets d'aménagement s'inscrivent plus largement dans l'ensemble du **Campus Santé**, formé par le regroupement des établissements de Santé (Centre Hospitalier Universitaire, Centre de Lutte contre la Cancer Henri Becquerel), d'enseignement (Faculté de Médecine, Espace Régional de Formation des Professionnels de Santé) ainsi que plusieurs établissements de recherche et de soin (Medical Training Center, ANIDER). Cet ensemble constitue l'une des principales zones d'emploi du territoire de la Métropole et un pôle d'attractivité majeur à l'échelle régionale. En novembre 2019, les différents acteurs constituant cet ensemble urbain et fonctionnel se sont regroupés au sein de l'association *Campus Santé Rouen Normandie*<sup>1</sup> dont la Ville de Rouen et la Métropole Rouen Normandie sont membres de droit. Les objectifs de cette association sont d'établir des synergies et des actions afin de renforcer la formation, la recherche et de développer une « culture santé » commune. L'association a également pour ambition de développer et de partager une vie de campus à travers la mise en commun d'équipements, le renforcement des liaisons structurelles entre les différentes entités, et de favoriser les interactions entre les professionnels dans « un cadre de vie agréable ».

## 2. PRESENTATION DU BÂTIMENT HISTORIQUE

Le bâtiment « historique » constitue la partie centrale du site Léveillé. **Témoignage du patrimoine industriel du XIX<sup>ème</sup> siècle, il est l'objet principal de la présente consultation.**

### 2.1. Description du bâtiment « historique »

Le bâtiment s'élève sur deux niveaux de plateau libre de 830 m<sup>2</sup> chacun et un comble (R+2+combles) pour une superficie totale d'environ 3 300 m<sup>2</sup>. Dans sa configuration actuelle, le bâtiment est desservi par deux escaliers situés à ses extrémités.

Les murs de façade sont constitués de briques pleines. La façade principale est percée de nombreuses fenêtres avec ouverture « à la française ».

Le système porteur historique est de type poteaux en fonte de diamètre 150 mm, supportant des poutres en bois. Les planchers sont composés de solives en bois supportant un parquet en bois massif aujourd'hui très dégradé.

---

<sup>1</sup> <https://campus-sante-rouen.fr/>

Le bâtiment ne bénéficie d'aucun accès sur sa façade principale depuis la rue. L'accès s'effectue par deux ouvertures sur les pignons est et ouest, l'accès principal et fonctionnel étant localisé à l'est du côté des locaux de la DEPN.

L'ensemble des plans du bâtiment (plans, façades, coupes) sont joints en annexe du présent cahier des charges (**annexe 1**).



*Vue façade principale (nord)*



*Vue façade arrière et talus (sud)*





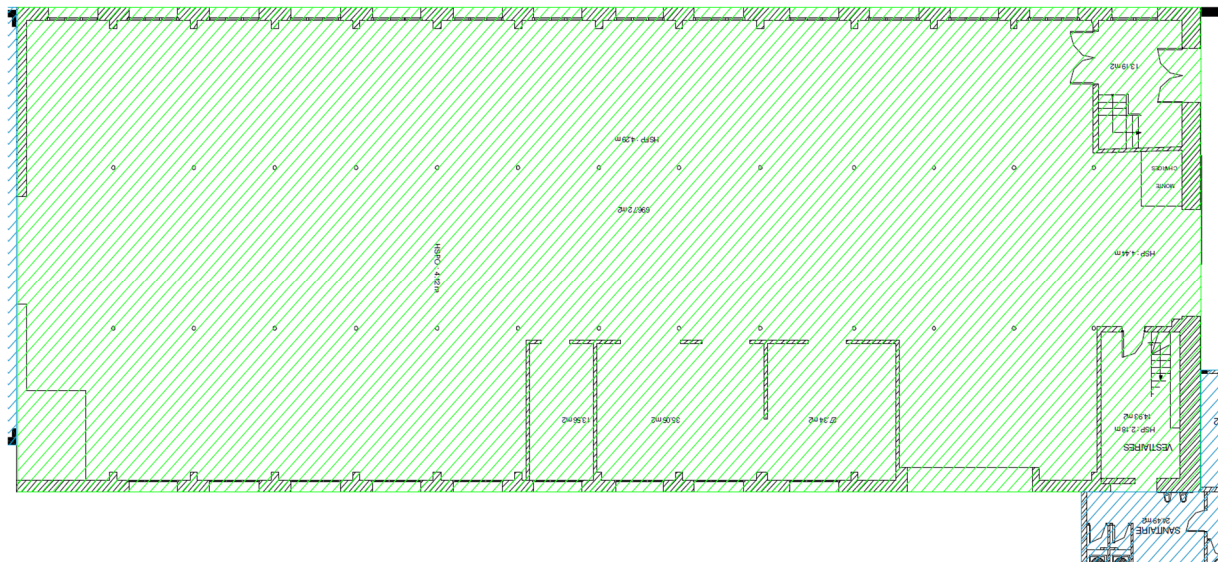
*Rez-de-chaussée avec stockage DEPN*



*Combles inexploités*

## 2.2. Occupation du bâtiment

Seul le niveau rez-de-chaussée est aujourd'hui encore partiellement utilisé pour du stockage de matériel. Un vestiaire d'environ 15 m<sup>2</sup> situé à l'angle sud-ouest est également utilisé par les services de la DEPN. Les deux étages et les combles ont été libérés de toute activité.



Plan du RDC du bâtiment historique

## 2.3. Diagnostics techniques

Plusieurs diagnostics techniques ont été réalisés et sont annexés au présent cahier des charges :

- Un diagnostic pollution, ANTEA\_2013
- Un diagnostic structure, SOCOTEC\_2023
  - Chiffrage, KUBE\_2024
- Un diagnostic parasitaire sur la structure bois, L3a\_2023
- Un diagnostic géotechnique de type G5, GEOTEC\_2023

Les synthèses de ces diagnostics sont présentées ci-dessous :

### 2.3.1. Diagnostic pollution, ANTEA 2013 (*annexe 2*)

Le diagnostic relève un certain nombre d'anomalies au droit de plusieurs zones du site et notamment :

- La présence d'hydrocarbures dans l'atelier de vidange
- La présence de HAP (notamment du naphthalène) et dans une moindre mesure de xylènes à proximité d'anciennes cuves enterrées
- La présence de tétrachloroéthylène au droit de l'ancienne cabine de peinture
- Des anomalies en métaux dans les remblais, en particulier pour le cuivre, le mercure, le plomb, le zinc et dans une moindre mesure le cadmium

Sur la base de ces analyses, le diagnostic préconise :

- La confrontation des résultats du diagnostic au futur projet, aux excavations et mouvements de terres prévus au droit des anomalies constatées
- Si le projet prévoit des terrassements et des évacuations de terres hors site, la réalisation de packs d'accessibilité en ISDI pour affiner le mode de gestion des terres ainsi que la réalisation d'analyses en fond de fouilles lors du retrait des cuves
- La réalisation d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS) en cas d'aménagement au droit des anciennes cuves enterrées

### **2.3.2. Diagnostic structure, SOCOTEC 2023 (annexe 3)**

Le diagnostic structure réalisé par SOCOTEC fait état de nombreux désordres relevant des pathologies suivantes :

- Détériorations des joints de briques et désolidarisations
- Désordres dus aux infiltrations, à l'humidité et à la présence de végétation
- Déformations

Ces désordres sont classés en trois niveaux de risques :

- **Risque R1 (risque imminent)** : Socotec préconise notamment une purge des éléments désolidarisés, la mise en place de filets de protection antichute, la réalisation d'un chaînage en béton pour redonner à la charpente des appuis, la pose d'étais pour éviter l'effondrement des poutres, ainsi qu'une purge totale des planchers.
- **Risque R2 (risque moyen)** : Socotec recommande la purge des végétaux et la réparation des murs en briques, un étaielement de la charpente et notamment des entrails.
- **Risque R3 (risque faible)** : Socotec préconise un nettoyage complet des façades, le remplacement des briques arrachées ou en mauvais état, la reprise des joints et des fissures, ainsi qu'un traitement hydrofuge.

Le chiffrage des travaux identifiés dans le diagnostic structure SOCOTEC a été estimé par le BET KUBE à 1 017 500 €HT. Le rapport complet est joint en annexe au présent cahier des charges. **(annexe 4)**

### **2.3.3. Diagnostic parasitaire, L3a 2023 (annexe 5)**

Le diagnostic réalisé par la société L3a prescrit l'interdiction d'accéder et de circuler sur des zones du plancher du 1<sup>er</sup>, du 2<sup>ème</sup> et des combles. Le rapport révèle la présence d'insectes (vrillettes) et de champignons lignivores comme la mэрule des maisons ou le conioflore des caves, causant d'importantes attaques sur le bois. Le rapport détaille les traitements à mettre en œuvre afin de purger le bâtiment des parasites (insectes et champignons) identifiés. (voir localisation des parties impactées).

#### 2.3.4. Diagnostic géotechnique G5, GEOTEC 2023 (annexe 6)

Le bureau d'études Géotec a procédé à trois reconnaissances de fondations aux abords immédiats de l'angle Nord-Ouest de la filature, mettant en évidence la présence de fissures des murs se prolongeant au niveau des fondations. Les causes proviennent de :

- L'appui de la fondation du bâtiment du hangar sur le bâtiment en briques objet de l'étude
- La dégradation du bâtiment de manière générale (moisissure, poutre en mauvais état, joint détérioré, végétation poussant sur les murs) et en particulier des fondations
- Des infiltrations des eaux pluviales au niveau des fondations et des canalisations d'évacuations en mauvais état
- Le lessivage des sols d'assise lié aux infiltrations des eaux pluviales et plus particulièrement des fondations

En matière de mesures confortatives, Géotec préconise de :

- Effectuer une analyse des exutoires existants et procéder à leur réparation,
- Assurer le suivi des témoins de mesure,
- Réaliser une reprise en sous-œuvre de la totalité des murs porteurs et poteaux par des fondations profondes de type micropieux et longrine,
- Tout en assurant le suivi des témoins de mesure.

#### 2.4. Travaux et interventions réalisées

En décembre 2022, une protection en bac acier a été rapportée sur la couverture existante contribuant ainsi à réduire les infiltrations mais constituant une charge supplémentaire sur un bâtiment fragilisé.

La Ville de Rouen procédera en 2024 à des travaux complémentaires de mise en sécurité du bâtiment.

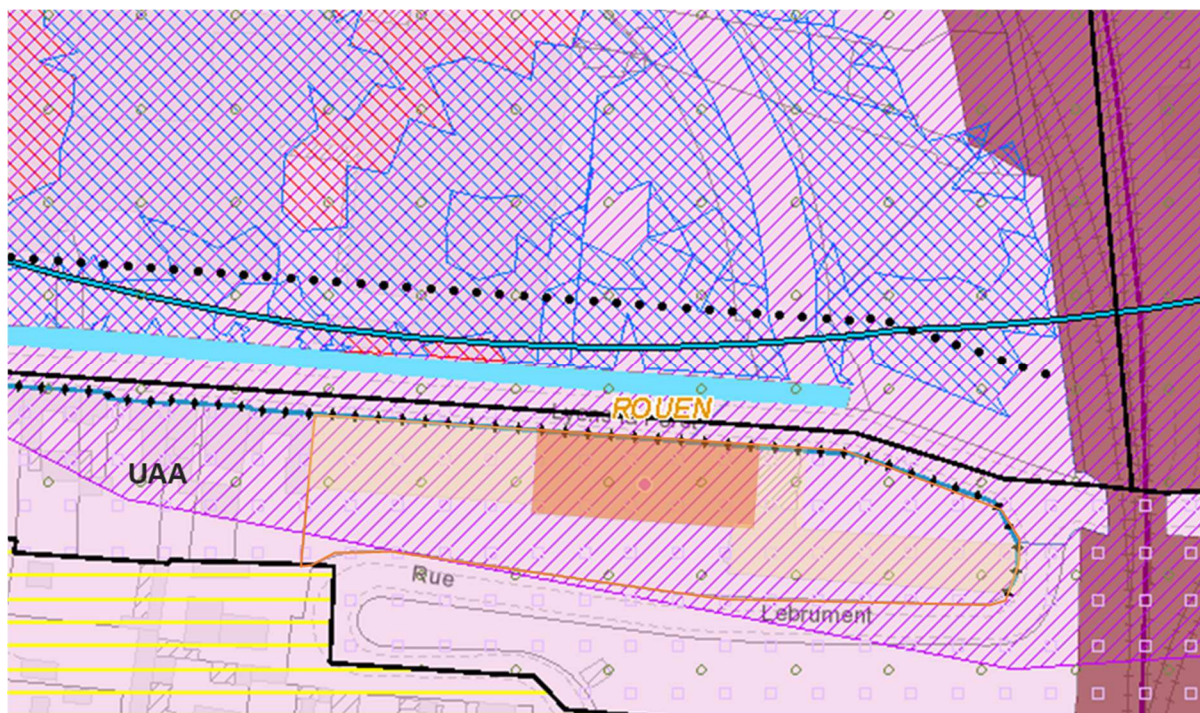
### 3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET CONTRAINTES TECHNIQUES

#### 3.1. 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 approuvé en février 2020.

Le site est par ailleurs localisé en secteur de Biotopie (Règlement I Livre 1 : Dispositions communes – Article 5.1.2.) ayant pour objet de renforcer la part de végétalisation dans les projets.

Le bâtiment historique est protégé en tant qu'élément du patrimoine bénéficiant d'une protection moyenne (Règlement I Livre 1 : Dispositions communes – Article 4.1). La fiche descriptive ainsi que le règlement associé à cet indice de protection sont joints en annexe du cahier des charges (**annexe 7**).



Extrait du PLUi approuvé en février 2020

## 3.2. Contraintes d'urbanisme

### 3.2.1. Plan de Prévention des Risques Inondation

Le site est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Cailly-Aubette-Robec approuvé en juillet 2022. Il se situe en zone hachurée violette correspondant au secteur concerné par l'aléa remontée de nappe. Cet aléa ne représente pas de risque direct pour les activités mais génère plusieurs dispositions constructives (interdiction des sous-sols, réhausse des seuils plancher...).

Le règlement du PPRI est téléchargeable sur le site internet de la Préfecture de Seine-Maritime : [https://www.seine-maritime.gouv.fr/contenu/telechargement/52908/340447/file/ppri\\_CAR\\_R.pdf](https://www.seine-maritime.gouv.fr/contenu/telechargement/52908/340447/file/ppri_CAR_R.pdf)

### 3.2.2. Périmètre des abords Monument Historique

Le site se situe dans le périmètre des abords des Monuments Historiques. Aussi, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra être soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

## 3.3. Servitudes et réseaux

L'ensemble des réponses des concessionnaires au DT sont joints en **annexe 8**.

### 3.3.1. Eclairage public

Le réseau et les équipements associés sont situés sur le trottoir opposé sur la Route de Lyons. Une antenne du réseau d'éclairage de la rue Lebrument se prolonge en amorce de la

Route de Lyons sur le trottoir au droit de la cour des locaux DEPN (à l'est). Le mat alimenté est le seul à éclairer cette portion de trottoir et doit donc être conservé.

### 3.3.2. Electricité

La zone est alimentée par le poste TRUPEL aujourd'hui intégré au bâtiment DLA.

Ce poste alimente notamment la blanchisserie ELIS en HTA. Le raccordement du site est vraisemblablement réalisé en BT sur ce même poste, Enedis ne figurant pas d'autre point de raccordement.



Un réseau HTA enterré et abandonné est présent entre l'arrière du poste TRUPEL et le premier virage en épingle de la rue Lebrument.

Un réseau BT aérien traverse le site. On le retrouve sur site et sur le plan d'ensemble du concessionnaire, sans qu'il soit détaillé dans les folios n°6 et 10. **Ce réseau raccordant le poste de transformation TRUPEL au quartier résidentiel surplombant le site d'étude doit donc faire l'objet d'une servitude.**

### 3.3.3. Gaz

Un réseau MBP PE 200 longe le trottoir au pied du site, un branchement dédié alimente le site à proximité du carrefour avec la rue Marie Curie.

### 3.3.4. Eau potable

Un réseau FD 150 longe le trottoir au pied du site. Deux branchements dédiés alimentent le site, le premier à proximité du carrefour avec la rue Marie Curie, le second à proximité du poste électrique TRUPEL.

### 3.3.5. Assainissement

Les eaux de surface de la Route de Lyons sont recueillies dans des avaloirs puis dirigées vers l'Aubette. Il n'existe pas de réseau collectif et de branchement individuel des eaux pluviales sur cette partie de la route de Lyons. Deux réseaux de collecte des eaux usées sont présents ( $\varnothing 800$  et  $\varnothing 600$ ). Le site Léveillé est raccordé en deux points au réseau  $\varnothing 600$  : le premier à proximité du carrefour avec la rue Marie Curie, le second à proximité du poste électrique TRUPEL.

### 3.3.6. France Telecom

Le réseau et les chambres de tirage sont situés le long du trottoir opposé au site, route de Lyons, et accueille les fibres optiques des autres concessionnaires. L'émetteur figure un réseau en pleine terre dans l'emprise du bâtiment traversant les locaux DLA et le bâtiment historique, il semble destiné exclusivement à la desserte de la DLA et du site Léveillé.

### 3.3.7. Fibre optique

Les concessionnaires utilisent les chambres de tirage et le réseau France Télécom (cf 3.3.6.).

### 3.3.8. SNCF

L'emprise du site n'est concernée par aucun ouvrage ou réseau SNCF.

### 3.4. Autres contraintes techniques

Le bâtiment occupé par les services de la DLA situé à l'ouest du site est concerné par une mitoyenneté avec une construction en front de rue et plusieurs appentis légers en second plan (parcelle MA 135). Par ailleurs, un transformateur électrique est présent au rez-de-chaussée du bâtiment

Enfin, la façade arrière du bâtiment DLA intègre un mur de soutènement maintenant le pied du talus. Toute projet de démolition ou de transformation de ce bâtiment devra donc anticiper et intégrer des solutions techniques de traitement de cette mitoyenneté.



## 4. OBJET ET ATTENDUS DE L'APPEL A PROJETS

### 4.1. Les objectifs prioritaires

Le présent Appel à Projets a pour objet d'identifier un projet permettant de répondre aux quatre objectifs prioritaires suivants :

- Un projet permettant de préserver et de mettre en valeur le bâtiment historique
- Un projet économiquement viable
- Un projet avec un programme répondant à un besoin spécifique et en cohérence avec les orientations de planification du territoire
- Un projet permettant d'accompagner le développement de la zone Rouen Innovation Santé et du Campus Santé

### 4.2. Principes et enjeux de programmation

La Ville de Rouen souhaite permettre **l'éclosion d'idées nouvelles** pour investir ce lieu. Les candidats sont donc autorisés à formuler toute proposition de programme cohérente avec les caractéristiques et capacité du site, et notamment :

- **Activités économiques**
  - activités tertiaires et activités de services
  - activités en lien avec le secteur de la Santé
  - petites activités artisanales
- **Activités culturelles** : lieu de création artistique, centre d'exposition, ateliers...
- **Activités d'enseignement, équipements....**
- Les programmes à dominante **habitat et/ou hébergement** ne sont pas prioritaires du fait de la configuration du site et de son contexte urbain. Néanmoins, les candidats pourront proposer une programmation en ce sens, notamment si le projet permet la création de formes d'habitat innovantes (programmation, montage, exemplarité environnementale...) ou si cette programmation conditionne économiquement la préservation et la mise en valeur du bâti.

En fonction de la programmation, une attention particulière devra être portée sur les obligations en matière de création de stationnement dont les modalités d'application et les normes sont réglementées par le PLUi (Règlement I Livre 1 : Dispositions communes – ARTICLE 6).

Il pourra également être proposé **une mixité fonctionnelle** à l'échelle du site sous réserve de compatibilité des différents usages et de respect des destinations autorisées et règles du PLUi.

### 4.3. Le périmètre de l'Appel à Projets

Afin d'envisager un projet de valorisation de l'ensemble du site et de répondre aux besoins fonctionnels des futurs usages, le présent Appel à Projets porte sur l'ensemble de la parcelle



MA136 comprenant les orientations et possibilités d'évolution suivantes sur les différentes entités :

#### 4.3.1. Le bâtiment historique

Ce bâtiment constitue l'objectif prioritaire de l'Appel à Projets et sa reconversion et sa mise en valeur devra constituer la base de la proposition des candidats.

#### 4.3.2. Les locaux de la DLA

Ne présentant pas de qualité architecturale particulière, la démolition du bâtiment de la DLA peut être envisagée dans le cadre de l'Appel à Projets pour des raisons fonctionnelles et de mise en accessibilité du bâtiment historique, celui-ci ne présentant pas d'ouverture sur sa façade principale.

La démolition du bâtiment de la DLA pourra permettre d'envisager la réalisation d'un aménagement laissé à la libre proposition du candidat si celui-ci s'inscrit dans le cadre d'un projet d'ensemble. Aussi, il pourra être proposé notamment :

- l'aménagement d'un espace non-bâti de type parvis permettant une mise en valeur du bâtiment historique
- la construction d'un nouveau bâtiment ou l'extension du bâtiment historique selon un usage et une programmation à définir

Dans l'hypothèse d'une démolition du bâtiment actuel et de l'aménagement d'un nouvel espace et/ou la construction d'un nouveau bâtiment, une attention particulière devra être portée sur le traitement des interfaces, des mitoyennetés, et du mur de soutènement identifiés à l'article 3.4 du présent cahier des charges (espaces publics, fonciers privés).

#### 4.3.3. Les locaux de la DEPN

La Ville souhaite maintenir sur la parcelle les activités de la DEPN en tant qu'équipement de proximité des quartiers est. Néanmoins ces locaux sont vétustes et leur évolution est envisagée par la Ville. Aussi, les candidats sont autorisés à proposer plusieurs propositions relatives au devenir de ces locaux selon les scénarios suivants :

- **Maintien des locaux dans la configuration actuelle et exclusion du périmètre de projet**  
Dans cette hypothèse une attention particulière devra être portée sur le traitement de l'interface avec le bâtiment historique aussi bien sur les conditions techniques que sur les conditions de maintien des activités et de fonctionnement.
- **Démolition et repositionnement des locaux de la DEPN**  
Dans le cadre d'un projet global de reconversion et d'optimisation, et en fonction du programme envisagé, les candidats sont autorisés à présenter une proposition intégrant la démolition des locaux actuels de la DEPN situés sur la partie est du site.  
Dans cette hypothèse, les candidats devront :
  - identifier une solution de repositionnement sur site des activités de la DEPN compatible en termes de dimensionnement et de configuration avec :
    - les besoins détaillés dans le programme fonctionnel et technique annexé au présent cahier des charges (**annexe 9**)
    - les usages et la programmation du projet de reconversion

- proposer une solution technique de maintien et de relogement provisoire afin de maintenir l'activité des services de la DEPN pendant le temps des travaux.
- proposer un montage opérationnel et financier. Sur ce point plusieurs propositions peuvent être envisagées : cession partielle du site, dation, vente en état futur d'achèvement....

## 4.4. Un projet de mise en valeur du patrimoine

### 4.4.1. Attendus architecturaux

Le bâtiment historique constitue un exemple remarquable de l'architecture industrielle rouennaise du milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. Sa façade symétrique d'inspiration néo-classique, reflet des ambitions du fondateur, constitue un marqueur visuel fort dans le paysage de la vallée. Aussi, du fait de sa position à proximité du chemin de fer et de l'entrée du tunnel, son image est bien connue des passagers et usagers de la ligne Rouen-Paris. A cet effet, l'image de la filature Léveillé apparaît dans plusieurs documents iconographiques historiques (gravures, dessins...).

Aussi, afin de préserver l'image historique du bâtiment et son insertion dans le paysage, il est attendu que le projet préserve la volumétrie générale (gabarit, toiture) et l'intégrité de la façade monumentale. Il est néanmoins autorisé de proposer des interventions ponctuelles modifiant l'aspect de la façade selon une approche « contemporaine », notamment pour des raisons fonctionnelles ou de mise en sécurité.

Il pourra également être envisagé des percements ainsi qu'une reprises des pignons pour des raisons de fonctionnement, d'accès, de mise aux normes ou de sécurité. De la même manière il pourra être envisagé des extensions de part et d'autre de l'édifice historique avec un parti pris architectural contemporain.

Enfin, une transformation des espaces intérieurs et une réorganisation partielle ou totale des plateaux libres est possible en fonction de la programmation et des besoins fonctionnels, la typologie et la nature de la structure porteuse du bâtiment permettant une grande liberté. Plusieurs éléments historiques localisés dans le bâtiment ont été identifiés (poteaux en fonte, monte-charge) et pourraient être intégrés au projet en tant qu'éléments patrimoniaux.

Au-delà de sa dimension patrimoniale, l'architecture industrielle offre de nombreuses possibilités de transformation et de réutilisation. Un cahier de références d'opérations de reconversion d'architecture et de bâtiments similaires dans leur typologie est joint en annexe au présent cahier des charges (*annexe 10*).

### 4.4.2. Principes de protection

Au regard de son architecture, de son positionnement et de sa dimension historique, l'édifice est identifié dans le PLUi au titre du patrimoine bénéficiant d'une protection moyenne qui a pour objet la préservation de l'intégrité et de l'aspect extérieur.

A cette date aucune démarche de protection au titre des Monuments Historiques n'est envisagée par la Ville de Rouen. Toutefois, une inscription au titre des Monuments Historiques (reconnaissance du bâtiment au niveau régional) pourrait être sollicitée au

regard de la dimension historique et du caractère exceptionnel de l'édifice. Cette inscription permettrait ainsi de donner une reconnaissance publique à ce bâtiment et ouvrirait la possibilité de solliciter des aides financières et subventions spécifiques (Etat, Région) dans le cadre des études et des travaux sous certaines conditions.

Aussi, toute démarche d'inscription devra être justifiée au regard du projet et de la programmation envisagée dans le cadre d'un projet global et devra être portée et sollicitée (démarche, dossier) par le candidat. Dans cette hypothèse, la Ville de Rouen pourra, le cas échéant et selon les conditions, soutenir cette demande d'inscription auprès des services de l'Etat.

#### 4.5. Prix et montage financier

**La proposition du candidat devra préciser les conditions financières d'achat du site et, le cas échéant, de « cession » d'un nouveau local pour les services de la DEPN.**

Ces conditions financières seront soumises à l'approbation du Pôle d'évaluation domanial.

Quels que soient les usages envisagés, la faisabilité du projet ne devra pas dépendre, tant en termes d'investissement que de fonctionnement, de subventions publiques provenant de la Ville de Rouen.

#### 4.6. Partenariats

Après le choix du jury, le projet retenu fera l'objet d'une phase de mise au point, tant sur le plan programmatique que sur le plan architectural et urbain.

Aussi, la Ville de Rouen souhaite la mise en place **d'une convention de développement** afin de stabiliser les objectifs et contours du projet suite à l'appel à projets, de fixer un cadre de travail et de suivi du projet, et d'identifier le rôle et obligations éventuelles des différents partenaires.

## 5. DEROULEMENT DE L'APPEL A PROJETS

### 5.1. Organisation et calendrier général

L'ensemble de la documentation nécessaire au déroulement de la consultation est accessible via le site Internet de la Ville *rouen.fr*, sous format électronique à l'adresse suivante : <https://rouen.fr/filatureveille>

Le calendrier général prévisionnel est le suivant :

- Lancement de l'appel à projets : **lundi 10 juin 2024**
- Visites de site : **lundi 1er juillet et vendredi 5 juillet 2024**
- Remise des projets : **vendredi 11 octobre 2024 à 12h00**
- Jury : **début novembre 2024**

## 5.2. Présentation des dossiers de candidatures

L'appel à projets se déroulera en une seule phase.

Chaque dossier de candidature devra comprendre obligatoirement les pièces suivantes :

### A. Un dossier administratif comprenant :

<b>A.1.</b>	<b>Présentation du groupement et de l'équipe projet (20 pages maximum) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lettre de motivation (1 page)</li> <li>○ Présentation des membres avec lettre d'engagement pour chacun d'eux</li> <li>○ Organisation interne du groupement (rôle de chaque membre, ...)</li> <li>○ Cahier de Références : cahier exhaustif et sélection de 3 à 5 références significatives pour le mandataire et l'équipe de maîtrise d'œuvre.</li> </ul>
<b>A.2.</b>	<b>Capacités économiques et financières</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Formulaire K-Bis pour chaque membre du groupement</li> <li>○ Chiffres d'affaires des membres du groupement (états financiers des trois derniers exercices clos)</li> <li>○ Le cas échéant, estimation du niveau des engagements des investisseurs et financeurs pressentis pour le projet, ainsi que les modalités juridiques de ces engagements et du groupement par rapport aux ambitions du projet</li> </ul>
<b>A.3.</b>	<b>Note d'intention (5 pages maximum)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Compréhension des enjeux et positionnement stratégique</li> <li>○ Intentions urbaines, architecturales, programmatiques, patrimoniales, environnementales intégrant des schémas, illustrations et croquis</li> <li>○ Méthodologie de projet</li> </ul>
<b>A.4.</b>	<b>Attestation de visite</b>

### B. Un dossier technique comprenant :

<b>B.1.</b>	<b>Notice explicative du projet (10 pages maximum)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Présentation et justification de la programmation</li> <li>○ Présentation du projet, incluant des éléments sur la valorisation du site, l'insertion urbaine, l'intégration architecturale, ainsi que le traitement du bâti et de ses restaurations</li> <li>○ Tableau de répartition des surfaces</li> </ul>
<b>B.2.</b>	<b>Un cahier graphique comprenant</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un plan des niveaux du projet au 1/200ème</li> <li>○ Deux coupes</li> <li>○ Une façade</li> <li>○ Une insertion paysagère dans le site</li> </ul>
<b>B.3.</b>	<b>Le calendrier prévisionnel du projet et des travaux (études préalables, autorisations d'urbanisme, cession, travaux...)</b>

### C. Un dossier financier comprenant :

<b>C.1.</b>	<b>Le montant prévisionnel détaillé des travaux envisagés</b>
<b>C.2.</b>	<b>Un business plan détaillant</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Les comptes prévisionnels d'exploitation</li><li>○ L'étude de faisabilité financière</li><li>○ L'offre de prix d'acquisition et les modalités de cession (l'opérateur devra présenter une offre de prix net vendeur pour l'acquisition)</li></ul>

### 5.3. Remise des dossiers de candidatures

Les dossiers de candidatures devront être remis avant le **vendredi 11 octobre 2024 à 12h00** en 2 exemplaires papier et 1 clef USB :

- soit en main propre contre récépissé
- soit en courrier recommandé avec accusé de réception

à l'adresse suivante :

**Département Urbanisme et Habitat (DUH)  
Direction de l'Aménagement et des Grands Projets  
Immeuble MONTMORENCY II (7ème étage)  
65 avenue de Bretagne – 76100 ROUEN**

Les plis déposés feront figurer la mention suivante :

**« Ville de Rouen - Reconversion de l'ancienne filature Léveillé - Appel à Projets »**

Aucune offre ne pourra être acceptée, passé la date butoir.

### 5.4. Modalités de sélection

#### 5.4.1. Critères de sélection

L'équipe lauréate sera retenue sur la base d'un programme, d'un projet architectural, d'une offre financière assortie d'un bilan prévisionnel et d'éléments permettant d'apprécier la solidité du montage et l'engagement des membres du groupement.

L'analyse des projets sera réalisée sur la base des critères pondérés suivants :

- **Critère 1 : Qualité du projet architectural et patrimonial - Pondération 40 %**
  - Qualité de la préservation et mise en valeur patrimoniale
  - Pertinence de l'approche architecturale et urbaine au regard du contexte
  - Qualité de l'intégration et du principe de fonctionnement du projet intégrant les services techniques de la Ville maintenus sur site
- **Critère 2 : Qualité de la proposition programmatique - Pondération 30 %**
  - Respect du cahier des charges et des orientations programmatiques
  - Qualité de la proposition programmatique au regard du site
  - Qualité de la proposition programmatique au regard du contexte urbain

- **Critère 3 : Solidité du montage, offre financière et d'exécution - Pondération 30 %**
  - Bilan et crédibilité du montage juridico-financier
  - Prix d'acquisition du bien et modalités de cession

#### **5.4.2. Analyse et jugement des projets**

Les projets seront analysés par la commission technique constituée des représentants des directions de la ville de Rouen concernés par le projet.

Une synthèse de l'analyse sera remise aux membres du jury composé des personnalités suivantes :

- M. le Maire de la Ville de Rouen, ou son représentant ;
- L'adjointe en charge de la Ville durable, l'Urbanisme et du Patrimoine bâti municipal ;
- La conseillère en charge du Patrimoine ;
- Le conseiller municipal en charge du Patrimoine bâti ;
- Le conseiller municipal en charge des Quartiers est ;
- L'Architecte des Bâtiments de France ;
- La chargée d'études Patrimoine industrielle du Service régionale de l'Inventaire ;
- Le responsable du Master DRAQ de l'ENSA Normandie ;

En fonction du nombre et de la nature des projets, il est prévu une audition des candidats afin de présenter les projets de manière détaillée et argumentée et de répondre aux questions du jury.

Le jury procédera souverainement à un classement et à la désignation du lauréat.

#### **5.4.3. Indemnisation**

Aucune indemnisation ne pourra être demandée par les candidats non retenus.

#### **5.4.4. Visites du site**

La visite du site est fortement recommandée afin d'apprécier son contexte, sa configuration et l'état des bâtiments.

Deux visites seront organisées aux dates suivantes :

- *lundi 1er juillet 2024 à 14h00*
- *vendredi 5 juillet 2024 à 10h00*

Les participants à ces visites devront s'équiper **obligatoirement** des équipements de protection individuels suivants :

- Casque
- Chaussures de sécurité

**L'accès au site ne sera pas autorisé aux personnes non-équipées.**

Les candidats devront s'inscrire par mail pour indiquer leur présence, avant le **vendredi 28 juin 2024** auprès de M. GONZALEZ, responsable de projets, Direction Aménagement et Grands Projets : [vincent.gonzalez@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:vincent.gonzalez@metropole-rouen-normandie.fr) en précisant :

- Nom, prénom
- Fonction
- Structure
- Date de visite

A l'issue de la visite, une attestation sera remise aux participants qui pourra être jointe au dossier de candidature.

#### **5.4.5. Renseignements complémentaires et réponses**

L'ensemble des questions formulées à l'occasion des visites feront l'objet de réponses écrite retranscrites dans un document consolidé mis en ligne sur le site internet *rouen.fr*. à l'adresse suivante : <https://rouen.fr/filatureveille>

Les demandes de renseignement formulées à l'occasion de la visite et au long de la consultation feront l'objet d'une réponse écrite adressée à l'ensemble des candidats ayant communiqué leurs coordonnées préalablement aux visites.

Les candidats ont la possibilité de s'adresser au responsable de projets en charge de l'AAP, M. GONZALEZ, responsable de projets, Direction Aménagement et Grands Projets à l'adresse suivante : [vincent.gonzalez@metropole-rouen-normandie.fr](mailto:vincent.gonzalez@metropole-rouen-normandie.fr)

## LISTE DES ANNEXES

- **Annexe 1** : Dossier de Plans
- **Annexe 2** : Diagnostic Pollution\_ANTEA\_2013
- **Annexe 3** : Diagnostic structure\_SOCOTEC\_2023
- **Annexe 4** : Chiffrage travaux\_KUBE\_2024
- **Annexe 5** : Diagnostic parasitaire\_L3a\_2023
- **Annexe 6** : Diagnostic géotechnique G5\_GEOTEC\_2023
- **Annexe 7** : Règlement patrimoine PLUi\_art 4.1.\_2024
- **Annexe 8** : Réponses concessionnaires DT\_Mai 2024
- **Annexe 9** : Recensement des besoins DEPN\_2024
- **Annexe 10** : Cahier de références sur opérations de reconversion