

DÉPARTEMENT
DE LA SEINE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE ROUEN

CANTON DE
CAUDEBEC-LES-ELBEUF

VILLE DE
SAINT-PIERRE-LES-ELBEUF

OBJET

**Domaine et patrimoine 3.5 Actes
de gestion du domaine public**

Appel à manifestation d'intérêt
concernant
L'orphelinat Saint-Louis
situé au 404 rue aux Saulniers

DATE DE CONVOCATION
14 mars 2025

Nombre de Conseillers
en exercice : **29**

Nombre de présents : **17**

Nombre de votants : **27**

La Maire,

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 et/ou modification.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025
Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
N° 2025-03-09

L'an deux mil vingt cinq
le vingt mars à dix-huit heures trente

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie,
en séance publique, sous la présidence de Madame Nadia MEZRAR,
Maire.

Etaient présents :

Mme MEZRAR – M. GESLIN Francis – Mme VANDEL – M. GOMIS –
Mme DUDOUET – M. SACHOT – Mme QUOD-MAUGER –
M. ROGERET – Mme MALINGE – Mme BARRIERE – M PETIT – Mme
CREVON – M. BIGOT – Mme BOSQUIER – M. BULARD – Mme
FRIBOULET – Mme LECLERC

Excusés ayant donné pouvoir

Mme ESCLASSE à Mme DUDOUET
Mme DELOBEL à M GESLIN Francis
Mme SEMIEM à M ROGERET
M. FRESSEL à Mme VANDEL
M. BRUNET à M GOMIS
M MIZABI à M SACHOT
M. Frédéric GESLIN à Mme MALINGE
Mme DUCHEMIN à Mme QUOD-MAUGER
M. LEMAIRE à Mme BARRIERE
Mme DUVAL à Mme CREVON
M JEANJEAN à Mme MEZRAR
M BRUNAUD à M BULARD

Mme Friboulet est nommée secrétaire de séance.

Rapporteur : Madame la Maire, Nadia Mezrar

L'orphelinat Saint-Louis situé au 404 rue aux Saulniers fait partie du patrimoine de
la Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf. Livré 4 ans après la création de la commune,
sous l'impulsion de Rose Courage, date de fondation 4 août 1856, il est terminé en
1861, il a marqué la vie de la commune, jusqu'à l'aube de la seconde guerre
mondiale. Ces bâtiments ont ensuite accueilli une école puis, avec les
agrandissements, la bibliothèque municipale, la salle des fêtes et la caserne des
pompiers avant la banque alimentaire.

Aujourd'hui, le bâtiment principal est inoccupé depuis de nombreuses années et les projets de déménagement de la bibliothèque avec la construction de la médiathèque et de la salle des fêtes vont permettre de libérer ce foncier.

Afin de valoriser ces 4200m², la Ville de Saint-Pierre-lès-Elbeuf propose de lancer un appel à projet. Dans une volonté de transparence, elle se soumet volontairement à une procédure de mise en concurrence des offres. Cette dernière a pour objet de sélectionner un promoteur, un bailleur ou un aménageur susceptible d'acquérir le terrain et de réaliser une opération mixte de création de logements et d'intégration en rez-de-chaussée de services et/ou d'équipements destinés aux publics.

Cet appel à manifestation d'intérêt s'inscrit dans la l'action municipale favorisant le développement durable. Celle-ci se traduit par l'intégration de la commune au label « territoire engagé dans la transition écologique ». C'est pourquoi ce projet doit être exemplaire en terme d'urbanisme et de construction durable.

A ce titre, le projet proposé par les candidats devra prendre en compte les invariants d'aménagement et de construction suivants :

- Le maintien du bâtiment dit « l'ancien orphelinat » ;
- Les murs de clôture en moellon- silex seront conservés et restaurés ;
- Le flux de véhicules généré par le projet devra être traité, en limitant les entrées/sorties sur la Sente du Moulin ;
- Travailler les connexions avec l'aménagement urbain existant notamment les équipements publics proches ;
- La hauteur des constructions devra s'intégrer dans le tissu environnant. L'épannelage devra s'adoucir à proximité de la sente du Moulin afin de rattraper la hauteur des pavillons environnants ;
- La typologie des logements proposée devra répondre aux 4 engagements de la commune dans le plan local de l'habitat métropolitain à savoir : « Construire un habitat de qualité et attractif : construire moins mais mieux ; Une offre d'habitat pour améliorer les équilibres territoriaux et sociaux ; Renforcer l'attractivité résidentielle du parc existant ; L'habitat pour une métropole inclusive : répondre aux besoins spécifiques » (cf. pièces annexes) ;
- Le projet devra prendre en compte que le site est encore occupé par la salle des fêtes et la bibliothèque municipale pendant 3-4 ans ;
- Une solution vertueuse répondant au défi de la construction durable devra être proposé dans le projet. Ainsi, une réflexion devra être menée autour des matériaux utilisés, des moyens de chauffages, des énergies renouvelables, des modes de transport, de l'insertion professionnelle dans le chantier ;
- Les constructions devront intégrer une gestion et une réutilisation de l'eau pluviale ;
- Le projet devra faire la part belle au végétal. La forme de cette affirmation est au libre choix de l'aménageur. Une attention particulière est attendue sur le choix d'espèces locales et la possibilité de mener une gestion différenciée des espaces verts ;
- Le confort de vie devra être recherché. Ainsi les logements devront proposer un niveau de service en adéquation avec les modes de vie contemporain (espace extérieurs, nombre de prises électriques, gestion de la fibre, luminosité, ...). Une attention particulière sera portée sur l'insonorisation entre logements dans les constructions ;
- Un stationnement en nombre suffisant et partiellement mutualisable avec l'office notarial voisin, plus le mots doux vélo/piéton

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025
Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation

Le jury sera composé de la commission d'urbanisme afin de permettre une analyse collégiale et transparente des offres. Elle sera conseillée au niveau technique par :

M. Stéphane Castrale-Bela, directeur général des services ;
M. Matthieu Herrier, directeur de l'urbanisme, développement durable et vie économique ;
Un membre du Conseil en architecture, urbanisme et environnement de Seine-Maritime.

Vu

Le Code général des collectivités territoriales ;

Le Code de la commande publique ;

Le **conseil municipal**, décide par :

Voix pour : 27

voix contre 0

Abstention 2 (M. Bulard, M. Brunaud)

Article 1 : d'approuver le règlement de l'appel à manifestation d'intérêt, joint en annexe de la présente délibération ;

Article 2 : de charger Madame la Maire de l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint-Pierre-lès-Elbeuf, les jour, mois et an susdits

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

076-217606409-20250320-2025-03-09-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/04/2025

Publication : 02/04/2025

Pour l'autorité compétente par délégation