Ville d'Évreux

Cahier des charges

Appel à manifestation d'intérêt

Cession d'un ensemble immobilier patrimonial

Octobre 2026

SOMMAIRE

1.Préambule 2
1.1.La ville d'Évreux 3
1.2.Le centre-ville ébroïcien 5
1.3.L'aménagement du secteur Saint-Louis 7
1.4.Les autres réaménagements à proximité 7
2.LE 16 RUE SAINT-LOUIS 9
2.1.Situation foncière 10
2.2.Zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ...10
2.3.Désignation de l'immeuble et historique 11
2.4.Diagnostic de structure / état actuel du bâtiment 14
3.Réhabilitation du 16 rue Saint-Louis 15
3.1.Gouvernance du projet 16
3.2.Orientations préférentielles 16
3.3.Contraintes et conditions techniques du site 17
3.4.Attendus de la réponse 17
3.5.Conditions suspensives préalables 17
3.6.Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement contractuel 18
3.7.Absence de garantie 18
4.Dispositifs réglementaires 18
5.Transfert de droits et calendrier associé 19
6.Coordonnées 20

1. PREAMBULE

Dans le cadre de sa politique de valorisation de son patrimoine et de renouvellement de son centre-ville, la Ville d'Évreux souhaite engager une démarche de cession d'un immeuble patrimonial lui appartenant, situé au 16 rue Saint-Louis, à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville et des principaux espaces et équipements du cœur de ville.

Le site s'inscrit dans un secteur ayant connu d'importantes évolutions au cours des dernières années. La requalification de la place Sepmanville, la transformation du secteur Saint-Louis et la valorisation progressive des espaces publics, du patrimoine et de la nature en ville témoignent de la volonté de la collectivité de renforcer l'attractivité et la qualité du centre-ville.

Situé au sein du Site Patrimonial Remarquable d'Évreux, le site présente des caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères particulières. Il est notamment soumis aux prescriptions de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), dont les dispositions encadrent les possibilités d'évolution du bâti et des espaces non construits. Une partie du foncier est par ailleurs identifiée comme relevant d'une trame jardinée, limitant les possibilités de construction et participant à la qualité paysagère du site.

Dans ce contexte, la Ville envisage la cession de ce bien selon des modalités encadrées et sous réserve du respect de certaines conditions. Elle souhaite permettre l'émergence d'un projet à la fois cohérent avec les caractéristiques du site et ambitieux dans ses usages, son architecture, son insertion urbaine et sa qualité environnementale. Les propositions pourront s'inscrire dans différentes vocations — notamment résidentielle, commerciale, tertiaire ou mixte — sous réserve de leur compatibilité avec le contexte urbain et réglementaire du site.

À travers le présent appel à manifestation d'intérêt, la Ville souhaite ainsi identifier un porteur de projet en capacité de proposer une opération apportant une véritable valeur ajoutée au secteur.

1.1. La ville d'Évreux

Préfecture du département de l'Eure, Évreux est une commune d'environ 50 000 habitants, constituant la ville-centre de la communauté d'agglomération Évreux Portes de Normandie, qui regroupe 74 communes et environ 116 000 habitants. Elle occupe ainsi une position stratégique dans l'organisation territoriale du département, en concentrant des fonctions administratives, économiques, commerciales, culturelles et de services.

Ville d'histoire et de patrimoine, Évreux trouve ses origines à l'époque gallo-romaine sous le nom de *Mediolanum Aulercorum*, capitale du peuple des Aulerques Eburovices. Au fil des siècles, la ville s'est affirmée comme une cité majeure de Normandie, notamment grâce à son rôle de cité épiscopale, dont témoigne encore aujourd'hui la richesse de son patrimoine architectural et religieux. Malgré les profondes transformations qu'elle a connues, notamment après les destructions de la Seconde Guerre mondiale, Évreux a su préserver les marqueurs de son identité historique tout en engageant de grandes opérations de renouvellement urbain adaptées aux enjeux contemporains.

Implantée dans la vallée de l'Iton, au point d'élargissement de la rivière, Évreux bénéficie d'une situation géographique privilégiée au cœur de l'axe Paris-Normandie. Cette localisation constitue un atout majeur pour son attractivité résidentielle et économique :

- **Une proximité privilégiée avec Paris**, située à environ 100 kilomètres, avec une liaison ferroviaire directe depuis la gare Saint-Lazare permettant de rejoindre la capitale en environ 1h. Cette accessibilité a favorisé le développement économique et résidentiel du territoire depuis la seconde moitié du XXe siècle et renforce aujourd'hui son positionnement comme territoire accessible aux actifs franciliens ;
- **Une connexion rapide avec les grands pôles régionaux**, notamment Rouen et la vallée de la Seine, accessibles en environ 45 minutes par la RN154 et l'autoroute A13 ;

- **Une situation de carrefour routier stratégique**, grâce aux axes structurants que constituent la RN13 et la RN154, reliant notamment Paris à Caen et assurant une liaison entre le nord de la France et le centre du territoire national.

Cette situation géographique favorable s'accompagne d'un tissu économique diversifié reposant sur plusieurs secteurs structurants tels que l'industrie, la santé, les services et la défense. Le territoire bénéficie notamment de la présence d'acteurs économiques majeurs, parmi lesquels le site industriel pharmaceutique de GSK, le Centre hospitalier Eure-Seine ou encore la base aérienne 105, qui constituent des pôles d'activité et d'emploi importants à l'échelle du bassin ébroïcien. L'agglomération accueille également un réseau d'entreprises industrielles, artisanales et tertiaires contribuant à la diversité de son économie locale.

La ville d'Évreux s'organise autour de plusieurs quartiers aux identités complémentaires, participant à la diversité et à l'équilibre du territoire. Le centre-ville historique constitue le cœur patrimonial, administratif et commercial de la commune. Les quartiers de Navarre, Saint-Michel, La Madeleine, Nétreville, Clos au duc ou encore Cités Unies accueillent quant à eux des fonctions résidentielles, économiques et de services essentiels au fonctionnement de la ville.

La qualité du cadre de vie ébroïcien et l'engagement de la collectivité en faveur d'un développement urbain durable sont reconnus à travers plusieurs labels et distinctions nationales :

- Label « **Ville d'art et d'histoire** » (obtenu en 2024) : décerné par le Ministère de la Culture, ce label reconnaît la richesse du patrimoine architectural, historique, culturel et paysager d'Évreux. La Ville a officiellement obtenu cette distinction le 20 février 2024, venant consacrer une démarche engagée depuis plusieurs années en faveur de la connaissance, de la préservation et de la valorisation du patrimoine, ainsi que de l'amélioration de la qualité architecturale et urbaine.
- Label « **Territoire engagé pour la Nature** » (obtenu en 2021) : cette reconnaissance distingue l'engagement de la collectivité en faveur de la biodiversité et de la transition écologique. Elle valorise notamment les actions menées autour du patrimoine arboré, de la désimperméabilisation des espaces urbains, de la création de parcs naturels urbains et du développement de pratiques favorables à la biodiversité. L'agglomération Évreux Portes de Normandie avait quant à elle obtenu cette reconnaissance dès 2020.
- Label « **Villes et Villages Fleuris – 4 fleurs** » (obtenu pour la première fois en 2021) : cette distinction correspond au plus haut niveau du label national et témoigne de la qualité des aménagements paysagers réalisés par la Ville ainsi que de la place accordée au végétal dans les politiques urbaines. Le label a été renouvelé en 2025 jusqu'en 2028.
- Label « **Fleur d'Or** » (obtenue en 2025) : distinction nationale attribuée dans le cadre du label « Villes et Villages Fleuris », elle récompense l'excellence de la démarche paysagère menée par la collectivité et la qualité exceptionnelle des aménagements réalisés.
- **Prix national de l'Arbre** (obtenu en 2025) : cette distinction reconnaît la politique menée par la Ville en matière de préservation, de gestion et de valorisation du patrimoine arboré, ainsi que l'intégration de l'arbre dans les stratégies d'aménagement urbain et environnemental.
- Label « **Patrimoine de la Reconstruction en Normandie** » (obtenu en 2024) : attribué par la Région Normandie, ce label met en valeur la richesse historique et architecturale du patrimoine issu de la Reconstruction après la Seconde Guerre mondiale, qui constitue une composante importante de l'identité urbaine d'Évreux.

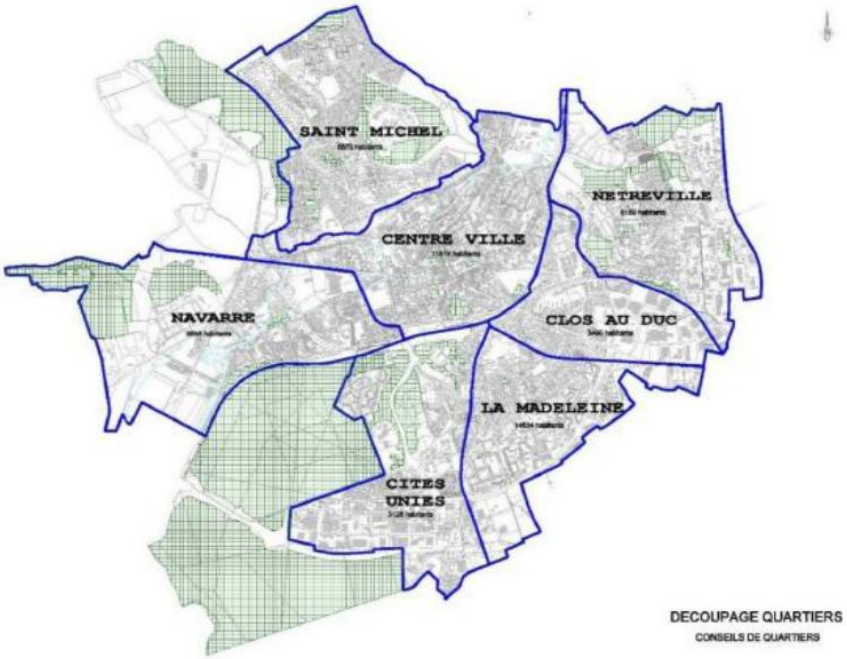


Figure 1 : Les quartiers d'Évreux
Source : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/fr-Évreux-t-fr-light.pdf

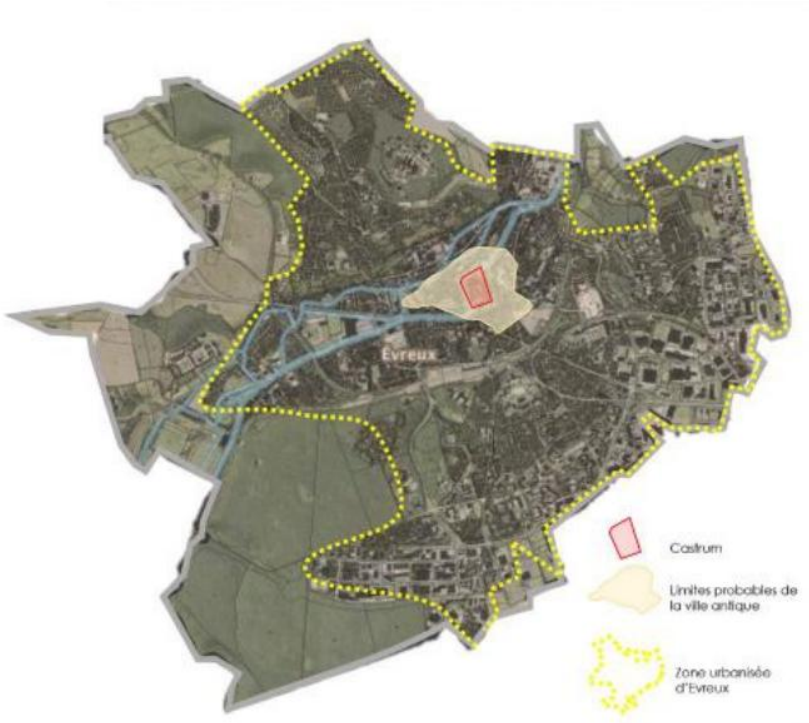


Figure 2 : Les limites de ville antique et de la ville contemporaine
Source : https://www.urbanisme-puca.gouv.fr/IMG/pdf/fr-Évreux-t-fr-light.pdf

1.2. Le centre-ville ébroïcien

Situé au cœur de la vallée de l'Iton, le centre-ville d'Évreux s'inscrit dans une histoire plurimillénaire, marquée par des phases successives de développement, de reconstruction et de modernisation.

Fondée à l'époque gallo-romaine sous le nom de *Mediolanum Aulercorum*, la ville constitue dès l'Antiquité un pôle urbain structurant du territoire des Aulerques Eburovices. De cette période subsistent encore aujourd'hui des vestiges archéologiques qui témoignent de l'importance stratégique et commercial du site.

Au Moyen-Âge, Évreux s'affirme comme une cité épiscopale majeure de Normandie. Son centre-ville se structure autour de la cathédrale Notre-Dame, édifice emblématique dont la construction s'étend du XIème au XVIème siècle. Les rues étroites et le parcellaire ancien traduisent encore cette organisation médiévale, centrée sur les fonctions religieuses, artisanales et commerciales.

La ville connait ensuite de profondes transformations à l'époque moderne, notamment avec l'aménagement de nouveaux axes et l'embellissement de certains quartiers. Toutefois, c'est au XXème siècle que le centre-ville d'Évreux est le plus fortement marqué, en raison des destructions liées à la Seconde Guerre mondiale. Les bombardements de 1940 et 1944 entraînent la reconstruction d'une large partie du cœur urbain.

La reconstruction d'après-guerre donne naissance à un centre-ville renouvelé, caractérisé par une architecture sobre et fonctionnelle, typique des années 1950, tout en conservant certains éléments patrimoniaux majeurs. Le patrimoine de la Reconstruction représente 30% du centre-ville d'Évreux. Cette période façonne durablement l'identité urbaine actuelle, mêlant héritage historique et urbanisme de reconstruction.

Aujourd'hui, le centre-ville d'Évreux constitue un espace en mutation, au croisement des enjeux patrimoniaux, commerciaux et résidentiels. Il fait l'objet de politiques de revitalisation visant à renforcer son attractivité, à valoriser son patrimoine et à accompagner l'évolution des usages urbains.



Photo 1 : Bords de l'Iton et Cathédrale d'Évreux
Crédit : F. Duval / Le Comptoir des Loisirs d'Évreux



Photo 2 : Place du Général de Gaulle ; Hôtel de Ville d'Évreux

Source : Paris Normandie, 20/05/26.



Photo 3 : L'îlot L, immeuble emblématique de la Reconstruction à Évreux

Source : Paris Normandie, 13/10/22.

1.3. L'aménagement du secteur Saint-Louis

Le secteur Saint-Louis se métamorphose depuis 2023, contribuant à étendre le centre urbain d'Évreux et à renforcer son attractivité. Aménagé sur le site de l'ancien hôpital, ce nouveau quartier mixte s'organise autour d'un parc urbain paysager d'environ 1,5 hectare, inauguré en août 2025, véritable poumon vert offrant espaces de détente, équipements de loisirs et continuités paysagères au cœur de la ville.

Le 19 décembre 2025, l'Etat et les collectivités ont inauguré le nouvel Institut de Formation aux Métiers de la Santé (IFSI/IFPE), accueillant près de 700 étudiants, contribuant à renforcer l'attractivité du centre-ville et à maintenir une vocation historique du site tournée vers la santé.

Au-delà de ces équipements, l'opération comprend la création de logements, d'équipements publics, de surfaces tertiaires, ainsi que d'infrastructures de stationnement. L'ensemble compose un nouveau quartier urbain durable, favorisant la mixité des usages, le retour d'habitants en cœur de ville et l'émergence d'un véritable lieu de vie connecté aux quartiers environnants.



Photo 4 : Le projet de la ZAC Saint-Louis

(Source : Philippon Kalt architectes – urbanistes)

1.4. Les autres réaménagements à proximité

2.4.1. La requalification de la place Sepmanville

Inaugurée en 2019, la place Sepmanville a fait l'objet d'une requalification complète entre 2016 et 2019, transformant en profondeur un espace historiquement dédié au stationnement en un lieu public qualitatif, structurant pour le cœur de ville.

Jusqu'au milieu des années 2010, le site était occupé par un parking à ciel ouvert, héritier des aménagements réalisés après la Seconde Guerre mondiale, à la suite de la reconstruction de la ville et de l'implantation d'une ancienne gare routière. Cette configuration ne permettait ni la mise en valeur du patrimoine existant, ni l'identification des éléments historiques majeurs du site, notamment la présence de l'Iton, alors en grande partie couvert.

Le projet de réaménagement a permis de révéler et de valoriser ces composantes patrimoniales. Le cours de l'Iton a ainsi été redécouvert et intégré à la composition urbaine de la place, participant à la création d'un cadre paysager singulier. Par ailleurs, les vestiges de l'enceinte médiévale ont été remis en valeur, notamment le mur

d'enceinte, la porte d'entrée et la barbacane, offrant une lecture renouvelée de l'histoire urbaine d'Évreux. Des dispositifs d'information ont été installés afin de sensibiliser le public à ce patrimoine.

La place a été entièrement piétonnisée et repensée comme un espace public apaisé, privilégiant les usages de déambulation et de rencontre. L'aménagement s'appuie sur une forte présence du végétal, avec la plantation d'arbres et la création d'espaces paysagers, notamment en contrebas de la place. Le traitement des espaces accompagne également la mise en scène du cours d'eau et du patrimoine bâti environnant.

Cette opération a été distinguée au niveau national, avec l'obtention du prix « Argent » aux Victoires du Paysage 2024, venant saluer la qualité de la conception et de la réalisation de cet espace public. La requalification de la place Sepmanville constitue ainsi une opération emblématique de la transformation du centre-ville d'Évreux, illustrant la volonté de la collectivité de valoriser son patrimoine, de redonner toute sa place à la nature en ville et de proposer des espaces publics qualitatifs, supports d'attractivité et de dynamisme urbain.



Photo 5 : La place Sepmanville réaménagée

Crédit : Thierry Bouffies, photographe municipal Ville d'Évreux

2.4.2. Historique de l'aménagement du parking de la mairie

Le site situé à proximité immédiate de l'Hôtel de Ville a connu une transformation importante au début des années 2000, avec l'aménagement du parking de la mairie en 2005.

Avant cette reconfiguration, le secteur présentait un front bâti continu le long de la rue Saint-Louis, dont fait partie le bâtiment du 16 rue Saint-Louis. La démolition de ces constructions, intervenue en amont de l'opération, a permis de libérer une emprise foncière significative en cœur de ville.

Cette mutation s'inscrivait dans une logique de réponse aux besoins fonctionnels du centre-ville, notamment en matière de stationnement. Le site a ainsi été réaménagé en parking à ciel ouvert, dédié en priorité aux usagers des services publics et aux visiteurs du centre-ville, contribuant à améliorer l'accessibilité du secteur.

Le parking de l'Hôtel de Ville constitue aujourd'hui une offre de stationnement structurante, intégrée au dispositif global de stationnement du centre-ville. Il participe au fonctionnement quotidien du cœur de ville, en accompagnant les usages administratifs, commerciaux et de services.

Toutefois, cet aménagement conçu selon des logiques principalement fonctionnelles propres aux années 2000, a conduit à une rupture dans le tissu urbain historique, en substitution d'un front bâti ancien. Cette configuration constitue aujourd'hui un enjeu de recomposition urbaine, dans un contexte de renouvellement du centre-ville et de recherche d'une meilleure valorisation des espaces stratégiques.

A ce titre, le site du 16 rue Saint-Louis, s'inscrit pleinement dans cette réflexion, en offrant une opportunité de requalification d'un secteur à fort potentiel, à proximité immédiate des principaux équipements et espaces publics du centre-ville.

2. LE 16 RUE SAINT-LOUIS

2.1. Situation foncière



Figure 3 : Plan cadastral sélectionnant la parcelle XM 70 du 16 rue Saint-Louis
Source : Ville

Le site objet du présent appel à manifestation d'intérêt est actuellement identifié sous la référence parcelle XM 70, pour une superficie de 1 496 m².

Ce parcellaire correspond à un découpage hérité de l'occupation antérieure du site, lorsque celui-ci accueillait un front bâti continu le long de la rue Saint-Louis. En l'état, il ne reflète plus l'organisation fonctionnelle actuelle des lieux.

En effet, la partie arrière du bâtiment est aujourd'hui intégrée au parking de l'Hôtel de Ville, aménagé en 2005, et participe à son fonctionnement. Cette situation impliquera la nécessité d'une recomposition foncière préalable à une cession, afin d'adapter le périmètre du projet aux usages existants et aux objectifs de requalification du site.

Dans cette perspective, un redécoupage parcellaire sera à envisager, de manière à isoler une emprise cohérente dédiée au projet, distincte des surfaces maintenues en usage de stationnement public. Les modalités précises de division foncière seront définies par la Ville en lien avec le ou les porteurs de projet retenus, en fonction de la nature et de l'implantation du projet proposé.

2.2. Zonage du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



Figure 4 : Carte du zonage PLUi au niveau du 16 rue Saint-Louis (rectangle bleu)
Source ; Règlement du PLUi, EPN



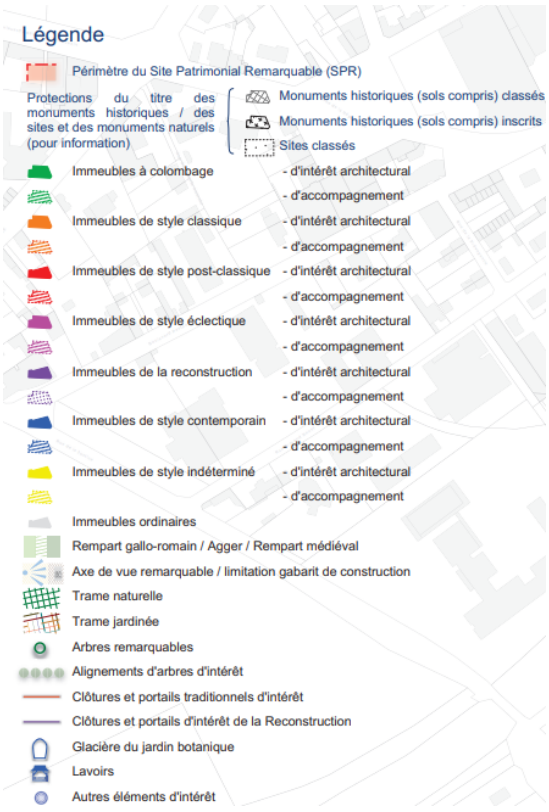


Figure 5 : Carte du zonage de l'AVAP et légende, au niveau du 16 rue Saint-Louis (cercle bleu)
Source : Règlement de l'AVAP, Ville d'Évreux et EPN

Le site objet du présent appel à manifestation d'intérêt est situé en zone UAspr du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), correspondant au secteur du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de la Ville d'Évreux.

A ce titre, le périmètre est couvert par une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), visant à préserver et mettre en valeur les qualités architecturales, urbaines et paysagères du centre ancien.

Dans ce secteur, c'est le règlement de l'AVAP qui s'applique. Le bâti actuellement présent sur la parcelle ne fait pas l'objet d'une protection particulière au titre de l'AVAP, en raison de son état de dégradation. Toutefois, selon une demande de l'Architecte des Bâtiments de France positionnée sur ce secteur, **en cas de démolition totale ou partielle, le bâtiment existant devra obligatoirement faire l'objet d'une reconstruction à l'identique.**

Une partie du site est identifiée au sein de l'AVAP comme relevant d'une trame jardinée. Cette trame correspond à des espaces végétalisés (jardins, cœurs d'îlots, espaces verts) participant à la qualité paysagère et environnementale du secteur. A ce titre, la constructibilité y est limitée, afin de préserver ces respirations urbaines et de maintenir une présence significative de la nature en ville.

2.3. Désignation de l'immeuble et historique



Photo 6 : Immeuble situé au 16 rue Saint-Louis
Source : Ville d'Évreux

La propriété du 16 rue Saint-Louis, d'une emprise de 500 m², est aujourd'hui un bâtiment ancien à vocation de bureaux non occupés.

Pendant la Deuxième Guerre mondiale la propriété appartenait à l'avocat Monsieur Emile Alfred Charles Pillard et à son épouse.

La propriété fut réquisitionnée dès l'arrivée de l'armée allemande en juin 1940. Elle servira durant toute la Deuxième Guerre de Feldkommandantur puis de Feldgendramerie.

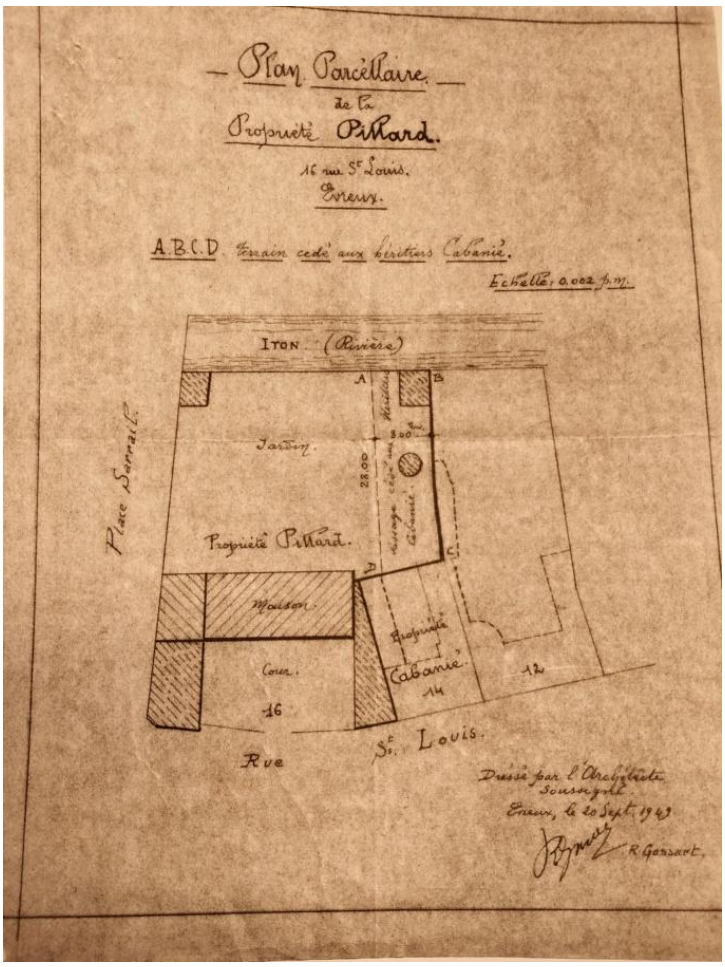
Après la Deuxième Guerre mondiale, à partir de 1949, la municipalité s'engage dans des discussions avec Monsieur Pillard pour lui racheter sa propriété dans le but d'en faire des logements pour les sapeurs-pompiers municipaux.

L'acquisition de la propriété est actée lors de la séance du conseil municipal du 8 mai 1950 où la ville achète *« la propriété Pillard, sise à Évreux, 16 rue Saint Louis, avec le terrain et les dommages de guerre s'y rattachant, pour le prix global et forfaitaire de 3.700 000 francs […] et décide d'affecter cet immeuble au logement des sapeurs-pompiers qui constitueront l'équipe de garde et de premiers secours pendant les nuits, dimanches et fêtes*[1]*. »*

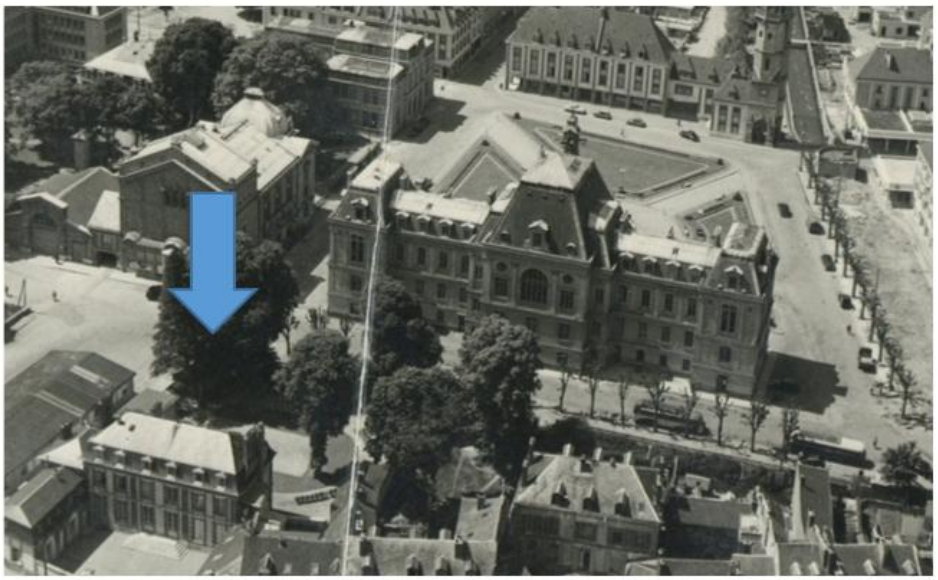
La propriété est acquise le 26 août 1950 par un acte reçu par maître Charles Delacour, notaire à Évreux qui annonce un bien composé de *« Maison d'habitation, bâtiments divers, cour et jardin. Le tout d'une contenance de 1293 m2 cadastré S1 n°s12p et 12p »* [2].

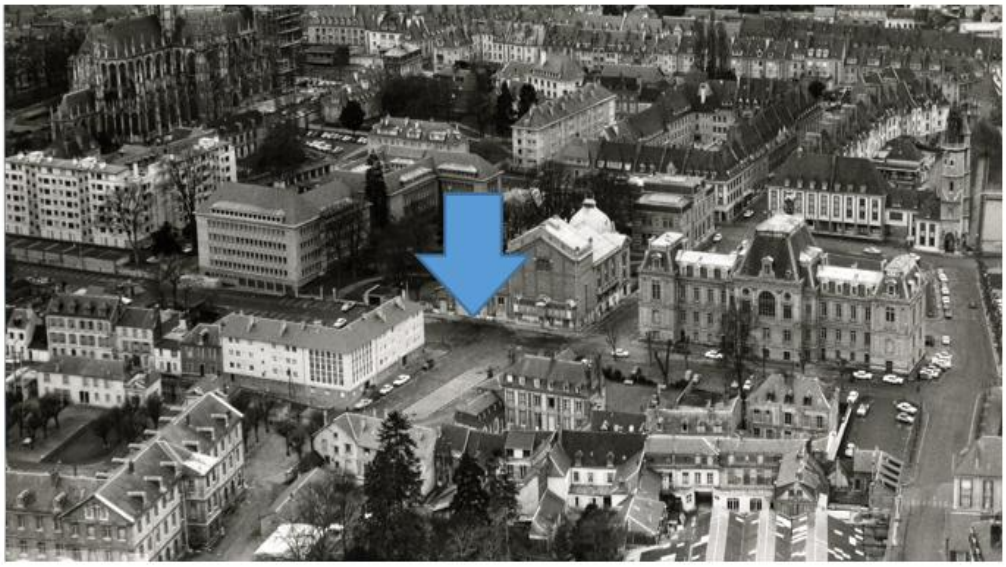
[1] Délibération du 8 mai 1950 – Côte 255w8, Archives municipales d'Évreux
[2] Côte 1M31, Archives municipales d'Évreux

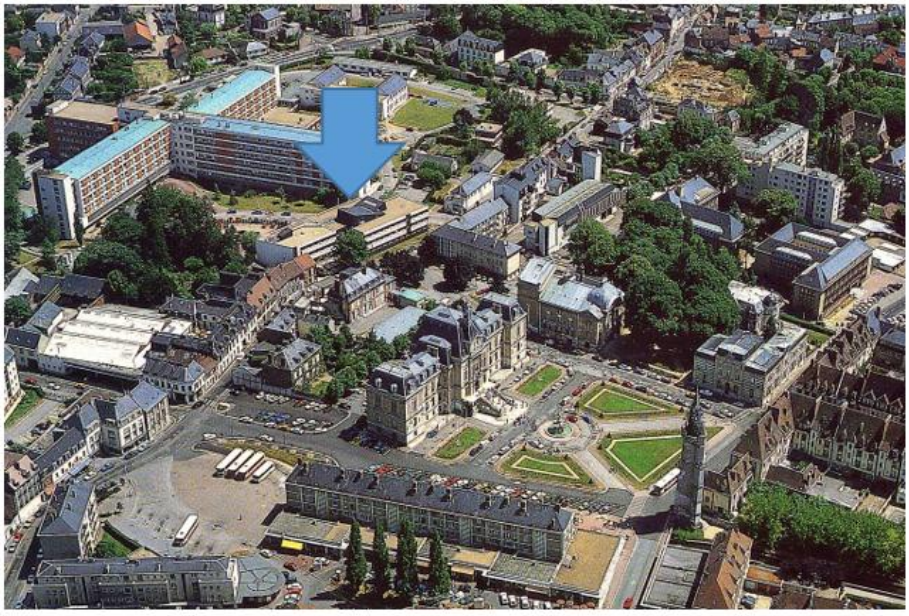
Les archives municipales conservent deux dossiers d'archives concernant les travaux de l'aménagement de la propriété (1953-1954) en logements de sapeurs-pompiers (1953-1954).



Plan parcellaire de la Propriété Pillard dressé le 20 septembre 1949
Source : Archives municipales d'Évreux







2.4. Diagnostic de structure / état actuel du bâtiment

Le diagnostic de structure date de juin 2013, réalisé par Ingénierie Pathologie de la Construction (IPC). Il informe que le bâtiment du 16 rue Saint-Louis est une construction sur 3 niveaux avec sous-sol. La construction date de 1850, sa structure est en pierres/briques, charpente bois couverture en ardoises.

Observations générales du diagnostic de structure :

L'état général du bâtiment est considéré comme mauvais et très dégradé du fait des fissures et de nombreuses fractures structurelles dans les voûtes en sous-sol et dans tous les niveaux sur les murs et planchers.

Suite aux sondages réalisés, les éléments de planchers bois (poutres, parquet et lambourdes) sont en bon état. Le grenier est non isolé, humide mais en revanche, ne présente aucune trace d'insecticides.

Tableau surfaces SDO	
Sous-sol	149.86 m²
Rez de chaussée	152.21 m²
1er étage	152.94 m²
2 ème étage	149.86 m²
	604.87 m²

Source : Direction de l'Architecture et des Bâtiments, Ville d'Évreux

Les désordres apparus sont vraisemblablement dus à un tassement différentiel du sol, le bâtiment étant à l'origine mitoyen des deux côtés, la démolition et la construction du parking de la mairie ont probablement aggravé la déstabilisation de l'ouvrage.

3. REHABILITATION DU 16 RUE SAINT-LOUIS

Dans le cadre du présent appel à manifestation d'intérêt, la Ville d'Évreux souhaite définir un ensemble d'orientations destinées à guider les porteurs de projet dans l'élaboration de leur proposition.

Ces orientations, volontairement ouvertes, traduisent les ambitions de la collectivité pour ce site stratégique situé en cœur de ville. Elles visent à encourager l'émergence de projets qualitatifs, innovants et durables, en cohérence avec les dynamiques de transformation urbaine engagées sur le territoire.

Sans constituer un cadre strictement prescriptif, elles permettent de préciser les attentes de la Ville en matière de programmation, d'insertion urbaine et architecturale, de qualité environnementale et de contribution à l'attractivité et à la vitalité du centre-ville.

3.1. Gouvernance du projet

Le projet de cession de l'ensemble immobilier situé au 16 rue Saint-Louis est porté par la Ville d'Évreux représentée par Monsieur Guy LEFRAND, Maire d'Évreux.

3.2. Orientations préférentielles

- **Un projet participant à la revitalisation du centre-ville**

A travers le présent appel à manifestation d'intérêt, la Ville d'Évreux souhaite identifier un projet permettant de valoriser un foncier stratégique situé au cœur du centre-ville, en cohérence avec les dynamiques de transformation et de renouvellement urbain engagées ces dernières années.

Le projet proposé devra contribuer à renforcer l'attractivité du secteur, en participant à la création d'un lieu qualitatif, intégré à son environnement urbain et répondant aux besoins actuels et futurs des habitants, usagers et visiteurs du centre-ville.

- **Des vocations ouvertes**

La Ville souhaite laisser aux candidats une liberté dans la définition de la programmation, afin de permettre l'émergence de projets divers et singuliers.

Les propositions pourront notamment intégrer :

- Un programme de logements ;
- Des activités commerciales ;
- Des activités culturelles ;
- Des bureaux ou locaux tertiaires ;
- Des services ou équipements répondant aux besoins du territoire ;
- Ou une programmation mixte associant plusieurs de ces fonctions.

Les projets favorisant la complémentarité des usages, l'animation du secteur et la présence d'activités à différents moments de la journée seront particulièrement recherchés.

- **Une ambition architecturale et intégration urbaine**

La préservation et la réhabilitation du bâti existant devront être privilégiées. En cas de démolition totale ou partielle, et conformément aux dispositions applicables de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), toute reconstruction devra être réalisée à l'identique du bâtiment existant, dans le respect de ses caractéristiques architecturales, de son implantation, de ses volumes et de son gabarit.

- **Un projet innovant et en adéquation avec les nouveaux usages urbains**

La Ville sera attentive à la capacité des candidats à proposer un concept innovant, en phase avec les évolutions actuelles des modes d'habiter, de travailler et de consommer.

Les projets intégrant des dimensions telles que :

- La mixité intergénérationnelle ;
- La création de lien social ;
- La mutualisation d'espaces ou de services ;
- La flexibilité des usages ;
- Ou encore de nouvelles formes d'habitat ou d'activités,

Pourront constituer des éléments différenciants dans l'analyse des propositions.

3.3. Contraintes et conditions techniques du site

Stationnement et accès au site : le site ne dispose actuellement d'aucunes places de stationnement privatives. Son accès s'effectue depuis la rue Saint-Louis. Les porteurs de projet devront intégrer cette configuration dans la conception de leur projet et proposer, le cas échéant, des solutions adaptées aux besoins de stationnement générés par la future programmation.

Archéologie préventive : compte tenu de la localisation du site au sein du centre historique d'Évreux et de la sensibilité archéologique potentielle du secteur, tout projet impliquant des travaux susceptibles d'affecter le sous-sol, notamment dans le cadre d'une démolition suivie d'une reconstruction ou de la réalisation de nouvelles fondations, est susceptible de faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive. Les éventuelles prescriptions, pouvant notamment conduire à la réalisation d'un diagnostic archéologique puis, le cas échéant, d'une fouille préventive, relèvent de la compétence des services de l'État. Les candidats devront intégrer cette éventualité dans le calendrier, la conception et l'économie de leur projet.

3.4. Attendus de la réponse

Afin d'étudier les offres constituant la réponse au présent appel à manifestation d'intérêt, les porteurs de projet ou les groupements de porteurs de projet fourniront :

- Une présentation de la société ou du groupement de sociétés envisagé, ainsi que des équipes sollicitées et de la méthodologie de dialogue envisagée avec les services de la Ville d'Évreux et les différents acteurs du projet ;

- Une présentation succincte du programme et de l'approche urbaine envisagés ;

- Un calendrier sommaire indicatif de réalisation ;

- Une proposition de prix d'acquisition. Cette proposition ne sera pas contractuelle mais servira de base de discussion pour la promesse de vente et la cession.

3.5. Conditions suspensives préalables

Outre les Conditions Suspensives usuelles en la matière relative à l'origine de propriété et la situation hypothécaire, l'organisateur du site accepte les Conditions Suspensives suivantes :

- Obtention des autorisations administratives nécessaires, prévues par le code de l'urbanisme, le code de l'environnement ou toute autre législation, à la réalisation du projet du Candidat Retenu, devenues définitives ;

3.6. Pénalité forfaitaire en cas de non-respect par le candidat de son engagement contractuel

En cas de violation par le candidat de l'obligation mise à sa charge de signer la promesse de vente nécessaire à la mise en œuvre de son offre, le candidat sera redevable à l'égard de la Ville d'Évreux d'une pénalité forfaitaire de 10 % du prix de cession.

En outre, la promesse de vente stipulera une pénalité forfaitaire de 10% en garantie du paiement pour lequel un séquestre devra être constitué à la signature des avant-contrats ou une caution bancaire solidaire (émanant d'un établissement financier notoirement solvable, ayant son siège social ou un établissement stable en France) devra être remise avec une durée minimum de deux mois supérieurs à la date prévue pour la signature des actes définitifs.

3.7. Absence de garantie

Il est rappelé que :

Le vendeur a transmis préalablement à la signature de la promesse de vente la totalité des informations à sa disposition sur les caractéristiques environnementales, techniques, juridiques et fiscales du bien.

En complément, le Candidat retenu est réputé avoir procédé, préalablement à la signature de la promesse de vente, à l'ensemble des investigations nécessaires pour la mise au point de son projet, et notamment à celles nécessaires pour détecter d'éventuels désordres affectant le sol tels que d'éventuelles pollutions, des sujétions techniques, juridiques, fiscales particulières et susceptibles d'impacter la réalisation de son projet. Par conséquent, une fois la vente réalisée, et en cas de survenance d'un préjudice quelconque né des caractéristiques du bien, le Candidat ne pourra en aucune façon appeler le Vendeur en garantie, notamment sur la base des articles 1603 et 1641 du Code civil, hormis le cas échéant la garantie d'éviction prévue à l'article 1626 du code civil.

4. DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES

Les documents constituant le cadre réglementaire sont les suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale adopté par délibération du Conseil Communautaire le 17 décembre 2019 ;
- Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Habitat et Déplacement (PLUIHD) approuvé le 17 décembre 2019 ;
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 7 juillet 2000.

5. TRANSFERT DE DROITS ET CALENDRIER ASSOCIE

La présente procédure vise, dans le cadre des articles L 2241-1 et L 3211-14 du Code général des collectivités territoriales et du régime général du Droit des obligations à céder un terrain foncier sous condition pour l'acquéreur de satisfaire une série d'obligations en sus du paiement du prix du terrain.

L'opération sera réalisée aux risques et périls du candidat retenu.

À titre indicatif, le calendrier prévisionnel d'appel à manifestation d'intérêt est le suivant :

- Présentation de la délibération d'ouverture de l'AMI au Conseil municipal du 5 octobre 2026,
- Parution de l'AMI dans la presse locale dans les quinze jours suivant le Conseil municipal,
- Remise des offres le jeudi 10 décembre à 16 heures,
- Présentation des offres par les candidats à la commission de sélection de l'AMI au cours de la première quinzaine de janvier 2027,
- Remise des offres finales le jeudi 28 janvier 2027 à 16 heures,
- Réunion du jury de sélection des lauréats au cours de la première quinzaine de février 2027,
- Présentation d'une délibération au Conseil municipal d'avril 2027 en vue de sélectionner le lauréat de l'AMI.

Une fois le lauréat retenu, la procédure de cession de l'immeuble sera engagée par le service Action foncière et immobilière, afin de permettre la signature d'une promesse de vente avant la fin de l'année 2027.

6. COORDONNEES

Jeanne DESCHAMPS

Cheffe des services Urbanisme opérationnel et Action foncière et immobilière

Direction de l'Aménagement du territoire et de l'urbanisme

Hôtel d'agglomération - 9 rue Voltaire 27 000 ÉVREUX

02 32 31 98 82

jedeschamps@epn-agglo.fr