

BERNAY



**APPEL
À PROJETS
LA GABELLE**

I/ CARACTERISTIQUES DE L'APPEL A PROJETS LA GABELLE

A. Un double enjeu pour un site privilégié

> Enjeu d'aménagement : la recomposition d'un espace en entrée de ville

Le site « La Gabelle » constitue une pièce urbaine à part entière, à l'interface entre le centre-ville de Bernay, une des trois centralités culturelles majeures de la ville (Le PIAF) et le futur pôle d'échanges multimodal. Ce quartier, qui constitue un des principaux enjeux de requalification urbaine pour la Ville, est amené à se transformer en profondeur dans les mois à venir.

Une fois réaménagé, il constituera une frange du centre historique de qualité disposant des fonctionnalités nécessaires (gare ferroviaire, aire de stationnement, voirie requalifiée...) propices à engager un effet vitrine pour le site de la Gabelle.

> Enjeu patrimonial : la réhabilitation d'un site inscrit aux Monuments Historiques

Après avoir eu un rôle d'équipement public (ancienne école de musique intercommunale), le site de La Gabelle n'est plus investi. C'est pourquoi, l'hôtel de la Gabelle fait l'objet d'un appel à projets afin que ce site soit réhabilité et qu'une vie lui soit redonnée dans ce contexte d'entrée de ville en voie de recomposition.

B. Objectifs pour la Ville de Bernay

- > Conforter la nouvelle dynamique culturelle et patrimoniale de ce quartier ;
- > Renforcer le positionnement de l'Hôtel de la Gabelle dans le tissu urbain bernayen grâce une nouvelle utilisation qualitative et/ou innovante.

C. Description du bien

- > Un hôtel particulier composé d'un rez-de-chaussée, d'un étage et combles d'une surface totale de 610 m² ;
- > Des communs disposés en L encadrant le portail donnant sur le centre-ville ainsi qu'une belle orangerie avec de grandes baies, le tout s'articulant autour d'une grande cour pavée ;
- > Un beau jardin entretenu et aménagé dans le style des jardins à la française du 18^e siècle ;
- > Un site entièrement clos pour un porche d'entrée et des grilles surmontant un muret.

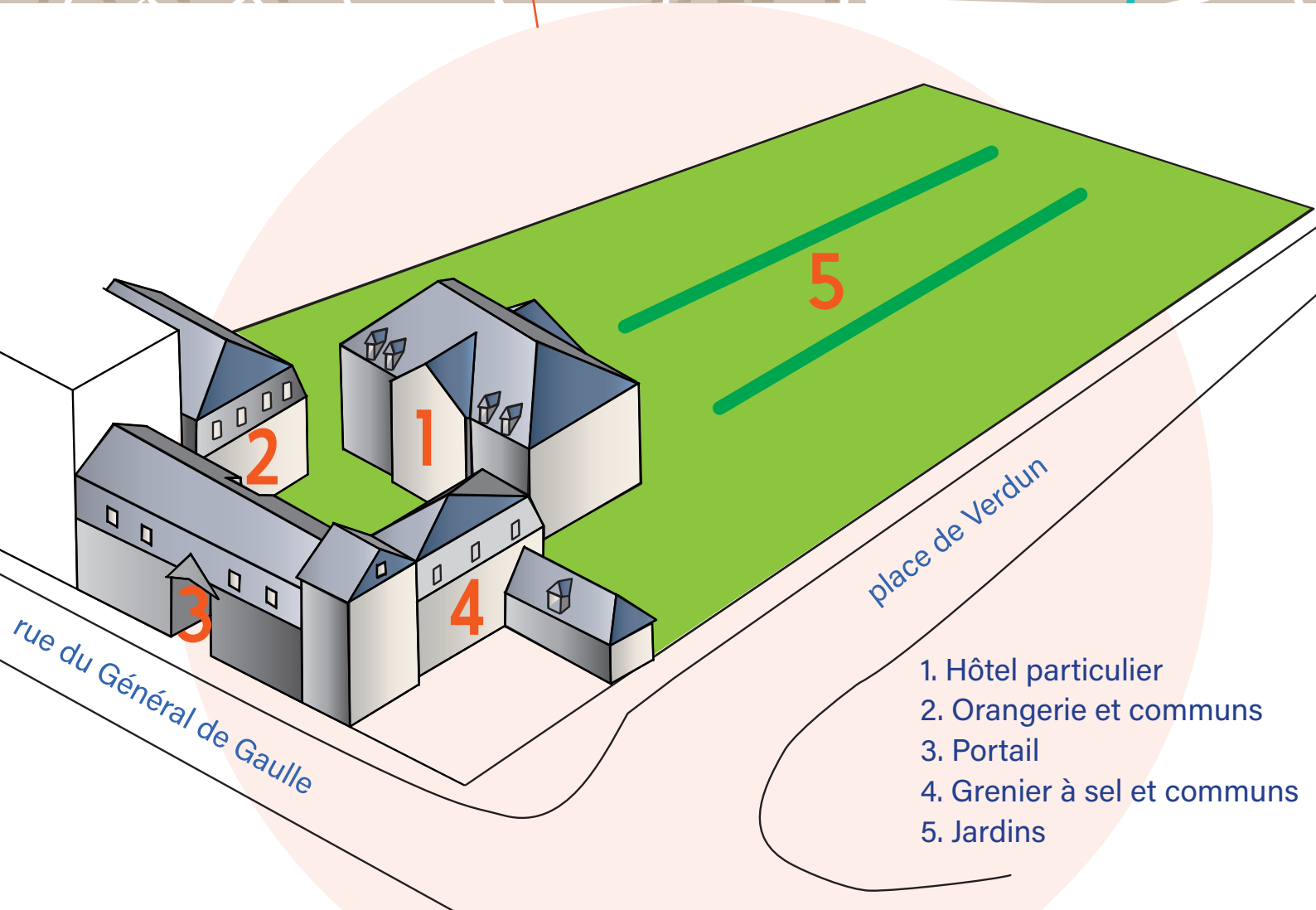
L'hôtel de la Gabelle aurait été construit selon les plans de Jacques-Ange Gabriel, architecte du petit Trianon à la demande de Jacques-Philippe Bréant, receveur des gabelles. Cet hôtel « entre cour et jardin », est une imposante bâtisse de charme, achevée en 1750. Dans la cour pavée, l'orangerie fait face au grenier à sel qui était alors indispensable au stockage du sel dont M. Bréant avait la charge.

D. La Gabelle en 2019

Site emblématique situé à proximité d'une des principales artères de la ville, la Gabelle ne laisse personne indifférent et s'impose par la qualité de son bâti en briques et pierres caractéristique du règne de Louis XV. De par sa conception et sa situation, ce site bien dimensionné pourrait se prêter à une importante diversité d'activités (espace de réunion/séminaire, hôtellerie de prestige, restauration...) sans équivalence sur le territoire et ses environs.

Le candidat aura à prévoir une réfection relativement importante de la plupart des éléments du bâti et une réfection appuyée de la plupart des éléments de l'enveloppe présentant un aspect souvent dégradé et en intégrant le caractère patrimonial de certains éléments. Une optimisation des consommations énergétiques est également à envisager (isolation thermique, nouveau mode de production énergétique selon les potentialités envisagées...).

E. Situation de La Gabelle



II/ CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A. Règles d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Bernay n'a pas d'impacts forts sur les projets consistant pour l'essentiel en une rénovation intérieure de l'existant. La parcelle est située en zone UA du PLU qui concerne la zone urbaine centrale de la commune. Elle couvre les secteurs bâtis continus et homogènes du point de vue de la morphologie urbaine et architecturale traditionnelle ou renouvelée.

Cette zone présente un fort caractère patrimonial. Recelant une large part des équipements, commerces et services, cette zone constitue la partie vitale de la commune et le siège principal de son identité. La confortation de l'animation de centre-ville à vocations multiples (habitats, équipements, commerces, services, etc.) et la valorisation des paysages urbains historiques – sans exclure ponctuellement leur renouvellement contemporain – sont donc recherchées.

B. Règles patrimoniales

Le site se trouve dans le périmètre de protection de l'abbaye classée Monument Historique. Le portail monumental a été inscrit au titre des monuments historiques en 1928 et les façades et couvertures de l'hôtel et des communs ainsi que du sol de la cour et des jardins en 1964. Les travaux devront donc être autorisés par une autorisation d'urbanisme et s'exécuter sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État chargés des monuments historiques, qui s'exercera tout au long des travaux jusqu'à leur achèvement.

III/ CANDIDATURES

A. Conditions de participation

L'appel à projets concernant La Gabelle est ouvert à toute personne physique ou morale. Le fait de participer à cet appel à projets implique l'acceptation sans réserve de toutes les conditions du présent cahier des charges. Tous les frais (études, élaboration d'un projet, frais bancaires...), engagés par les candidats potentiels, liés à cet appel à projets et à la proposition d'une offre sont définitivement à leur charge, même en cas d'éviction ou d'interruption de l'appel à projets.

B. Composition du dossier à remettre par les candidats

Des visites peuvent être organisées, sur rendez-vous pris auprès de la Ville de Bernay au 02.32.46.63.36 ou à lagabelle@bernay27.fr

Les candidats devront présenter un dossier en français et en euros comprenant :

- > Pour les personnes physiques membres de l'équipe « projet », leur identité (nom, prénom, domicile, profession, situation de famille) et la photocopie d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- > Pour les personnes morales membres de l'équipe « projet », leur dénomination, siège et capital social, l'identité de la personne ayant qualité et/ou habilitée pour agir (représentant légal, gérant, mandataire), extrait Kbis, copie du pouvoir permettant au signataire de s'engager et de signer l'offre proposée ;
- > Leurs motivations ;
- > La description du projet imaginé sur le site, les futurs usages de ce dernier, les partenariats mobilisés.

La présentation du projet sera faite dans un document de 15 pages maximum au format A4 comprenant a minima :

- La description synthétique et la philosophie générale du projet ;
- Les descriptions des activités et le programme fonctionnel et opérationnel du projet (type d'activités, public visé, aménagements envisagés...) ;
- Le montage juridique et financier imaginé (achat, location, bail emphytéotique), la structuration juridique de l'équipe candidate, les modalités de financement. Si des financements publics sont envisagés, la description fera état de l'ensemble des démarches engagées, et des lettres manifestant l'intérêt des partenaires envisagés... ;
- Le business plan du projet ;
- Un descriptif complet des travaux de restauration et d'aménagement envisagés et les illustrations du projet envisagé (esquisses, schémas, diagrammes...) ;
- Un rétroplanning de mise en œuvre du projet ;
- Toutes informations permettant de faciliter la compréhension du projet et son appréciation.

C. Audition des candidats

Les candidats seront reçus par la Ville de Bernay, accompagnée par la DRAC de Normandie, un représentant économique départemental ou régional et un représentant de l'association « Les Amis de Bernay » pour une présentation orale du projet (business plan ; intérêt du projet pour la collectivité, notamment en termes d'attractivité et d'image pour le territoire ; modalités de gestion, de gouvernance, de partenariats envisagés ; nature des travaux et transformations envisagés, dans le respect de l'identité du site et de sa valeur patrimoniale, leur durée prévisionnelle et leur date de mise en œuvre).

D. Interruption de l'appel à projets

Sans qu'elle ait à justifier de sa décision, la Ville se réserve le droit d'interrompre, à tout moment, cet appel à projets, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, sans que cela ne donne lieu à une quelconque demande d'indemnisation ou de remboursement des frais engagés par les candidats.

Ce cahier des charges n'étant ni une offre, ni une pièce contractuelle, la Ville, sans avoir à s'en justifier, n'est pas tenue d'y donner suite si les offres reçues ne sont pas satisfaisantes et pourra lancer une nouvelle procédure. Dans ce cas, la Ville se réserve également le droit de poursuivre l'appel à projets, soit avec les candidats ayant déjà présenté une offre, soit en procédant à une nouvelle consultation, selon d'autres modalités.

E. Transmission et date limite de remise

Les candidatures devront être transmises à Monsieur le Maire – Hôtel de Ville – Place Gustave Héon – 27300 BERNAY, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, avant le 30 septembre 2019.