



DEAUVILLE

**CONSULTATION
POUR LA CESSION DE DROITS A CONSTRUIRE
SUR LE LOT A DE LA ZAC
DE LA PRESQU'ILE DE LA TOUQUES A DEAUVILLE**



16.06.2015
Elevation Avenue de la République



Elevation Rue Princesse Sophie Troubetskoï

Exposé préalable

La Ville de Deauville, par délibération de son Conseil Municipal en date du 20 juin 2002, a approuvé la création de la ZAC de la Presqu'île de la Touques.

L'arrêté préfectoral de DUP (déclaration d'utilité publique) a été pris en date du 16 janvier 2009.

La ZAC de la Presqu'île de la Touques, d'une superficie de 6,3 ha est située à l'interface entre Deauville et Trouville au débouché de la voie d'accès principal à Deauville.

Avec le projet d'aménagement de la ZAC de la presqu'île de la Touques, la volonté municipale est de créer un quartier multifonctionnel ouvert sur la mer et vivant à l'année qui prend en compte une dominante économique liée à l'activité touristique et le développement d'activités tertiaires numériques ainsi qu'une dominante résidentielle avec la construction de logements.

On peut résumer l'opération en fonction des six justifications suivantes :

- **Redonner une ambition qualitative à ce quartier** : il s'agira d'un lieu de vie permanent et agréable dont le caractère architectural sera sauvegardé. Ce quartier devra devenir un lieu de vie privilégié entre la Touques et la mer tout en dégagant une vue sur Trouville pour retrouver une transparence et une continuité visuelle.

- **Développer un nouveau quartier animé** : des activités complémentaires seront développées sur le site, génératrices d'emplois en relation avec la situation géographique des lieux (galerie commerciale, restaurants, cafés, moyenne surface commerciale). Le programme de logement est réparti entre l'accession libre et « intermédiaires ».

- **Préserver certains bâtiments** : le bâtiment de la Douane est sauvegardé et mis en valeur.

- **Aménager un espace vert à l'échelle de la Touques** : un aménagement paysager a été créé afin de permettre à ce lieu de devenir un endroit de loisir, de détente.

- **Aménager un espace à dominante maritime affirmé** : le site a une vocation maritime avec, notamment, la modernisation du DYC (Deauville Yacht club) et la valorisation des aménagements des quais.

- **sur la ville** : la liaison avec le centre ville de Deauville est facilitée par l'aménagement d'une passerelle piétons/cycles à l'extrémité nord-ouest de la presqu'île.

Le projet présente aujourd'hui environ 37 220 m² de surface de plancher dont environ 3 300 m² à réhabiliter et environ 4 055 m² de SHON conservés sans intervention.

D'une manière générale, 4 programmes sont développés dans le cadre de cette opération :

- **Equipements publics pour 2 310 m² de Surface de Plancher** (Deauville Yacht Club, services du port...)

- **Activités pour 5 170 m² de Surface de Plancher** (commerces, bureaux)

- **Logements pour 15 740 m² de Surface de Plancher** (Logements en accession et en locatif, collectifs et maisons de ville).

- **Résidence touristique hôtelière de loisirs pour 14 000 m² de Surface de Plancher** (commerces, bureaux)

PARTIE I) PRESENTATION DE L'ENVIRONNEMENT



1) Présentation du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée de la Presqu'île de la Touques

La Presqu'île de la Touques, secteur situé entre la Touques et le Port, est un quartier en cours d'achèvement à vocation mixte d'habitat et d'activités destiné à être un lieu de vie entièrement recomposé autour d'activités porteuses d'emplois, de logements et d'espaces publics fédérateurs et conviviaux.

Ce nouveau quartier, idéalement placé entre mer et centre-ville de Deauville, en face de la gare SNCF, à proximité du centre-ville de Trouville sur Mer, la Ville de Deauville l'a souhaité ouvert sur la mer et vivant à l'année.

Sa grande qualité urbaine, architecturale et paysagère, comme le traitement soigné des espaces publics, en font un quartier durable pour les générations.

Grande promenade plantée au bord de la Touques, quais, places et cheminements pour les piétons et les cycles...sont autant de respirations dans la presqu'île. Sa faible densité de construction (1m² de bâti pour 3 m² d'espaces libres) ajoutée à des hauteurs maîtrisées offre une transparence de vues depuis Deauville, Trouville et vers la mer.

1) Les Circulations douces

Le site est constitué à 75% d'espaces libres qui sont traités soit en minéral soit en végétal.

Les placettes ponctuent l'ensemble du site et permettent des respirations dans le tissu urbain.

Cinq sentes sont réalisées pour participer à l'ambiance intime du quartier d'habitation. Elles permettent de rejoindre les principaux commerces et équipements sans croiser le moindre flux routier.

Enfin, une piste cyclable en site propre viendra compléter ce dispositif afin de permettre la jonction de la totalité des aménagements.

-Le réseau des sentes

Ce dispositif tend à étirer au maximum les liaisons piétonnes sur l'ensemble de la Presqu'île et à autoriser des itinéraires protégés permettant d'accéder au pôle d'enseignement et aux principaux commerces de l'opération.

Ce réseau d'itinéraires, internes au quartier d'habitation, fait l'objet d'un traitement différencié qui permet de l'identifier clairement dans le tissu urbain.

-Le réseau de pistes cyclables

Les pistes cyclables font le tour du site et permettent de le traverser intégralement.

L'itinéraire qui empreinte la promenade en bord de la Touques est privilégié et s'inscrit dans le prolongement des infrastructures cyclables déjà projetées sur la Commune.

Ce réseau de piste fera l'objet d'une signalétique et d'un revêtement appropriés qui en faciliteront la lecture sur le site.

-Des placettes telle que l'Esplanade participeront à la valorisation du patrimoine architectural de la Presqu'île.

2) Les entrées

L'ensemble des espaces à aménager est considéré comme une seule entité paysagère : un ensemble homogène qui redonne à la Presqu'île sa cohérence.

Chaque entrée est considérée comme un point de repère qui ponctue la lisière de l'opération et facilite sa lecture.

Il y a deux types d'entrée :

-Les entrées principales qui correspondent aux trois grandes pénétrantes

-entrée du Quai de la Touques : C'est par cet endroit que les principaux flux de voitures (une voie à double sens) entrent dans la Presqu'île.

-entrée du Quai Impératrice Eugénie : Ce lieu distribue le flux routier (une voie à double sens) et le flux piéton en provenance de la Gare vers les bassins.

-entrée du Yacht Club : Ouverture sur les quartiers existants alentours. Cet accès direct au Quai Impératrice Eugénie se fait en fonction des marées et des horaires de fermeture de la passerelle.

-Les entrées secondaires, plus intimes, destinées à des dessertes ponctuelles

-entrée de la rue Thiers : cet accès essentiellement automobile est constitué d'une voie à double sens, avec des trottoirs plantés d'arbres d'alignement taillés.

-entrée rue Princesse Sophie Troubetskoï vers la Tour de l'Horloge

-esplanade devant le bassin à flot, à la jonction des aires des deux quais

-terre-plein quai des yachts : accès direct aux espaces de promenade

-entrée de la jetée, cale des dériveurs : destinée à faciliter la mise à l'eau

-entrée en mer : elle se situe à l'extrémité nord de la promenade en bord de la Touques.

3) Les circulations « voitures »

L'ambition est d'assurer la desserte des îlots et des commerces sans nuire à la tranquillité des lieux.

La boucle principale de ce réseau, constituée par la rue Thiers et le Quai de la Touques permet d'assurer la majeure partie du transit de la Presqu'île, ainsi que le raccordement à double sens par le Quai Impératrice Eugénie sur le rond-point existant.

Ce dispositif est complété par des voies carrossables à caractère piéton qui pourront accueillir des véhicules de pompiers.

-La boucle du quartier

Ces voies circulaires, relayées par les différentes aires de stationnement assurent une grande partie du transit de la Presqu'île. Elles permettent une circulation fluide sur une voie à double sens.

La boucle de circulation est composée d'une partie de l'avenue de la République, de la rue Thiers, du Quai de la Touques, ainsi que d'une partie du Quai Impératrice Eugénie, jusqu'à la rue Thiers.

Les trottoirs sont plantés d'arbres de hautes tiges et permettent la circulation en toute sécurité des Personnes à Mobilité Réduite et des voitures d'enfants.

-Les voies semi-carrossables et semi piétonnes

Ces voies sont structurées comme des voies de circulation classiques et peuvent accueillir tout type de véhicule. Le revêtement de surface tend à donner à ces espaces viaires un caractère piéton qui tend à sécuriser ces lieux.

Ainsi, la future rue du Quai des Pêcheurs assure la jonction avec le port de pêche et le Quai Louis Bréguet et permet la livraison des hôtels et l'accès pompiers.

En dehors de ces utilisations spécifiques, ces espaces de circulation sont réservés aux riverains.

Les voies piétonnes sont accessibles aux services publics.

Le Quai Impératrice Eugénie est considéré comme un espace piéton à part entière.

4) Les Stationnements

Ils sont répartis sur plusieurs aires de stationnement extérieures.

Les rues du quartier participent aussi à l'absorption du stationnement des véhicules.

II) Présentation de l'environnement proche

1) Équipements collectifs situés à proximité

- Le Deauville Yacht Club (association loi 1901 en charge de l'animation du bassin notamment par des régates ainsi que de l'école de voile)

-La Gare SNCF

-Le POM'S (sports collectifs, Dojo, salle de tennis de table)

-Le Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire

En outre, l'opération d'aménagement de la ZAC de la Presqu'île de la Touques prévoit la construction d'équipements publics (activité portuaire, ...) de commerces, de bureaux, de locaux affectés à l'activité hôtelière, et de logements.

2) Zone d'activités environnante

L'aménagement d'une zone d'activités économiques entre la rue Jean Jaurès, le Boulevard des Sports et la route des CréActeurs au sud de la gare SNCF est désormais achevé.

Cette zone d'activités accueille une maison médicale regroupant des médecins généralistes et spécialistes, un immeuble de bureaux et une résidence pour seniors avec services.

Il est par ailleurs prévu de réaliser un chemin piétonnier qui traverse le stade et mène au rond-point de la Libération.

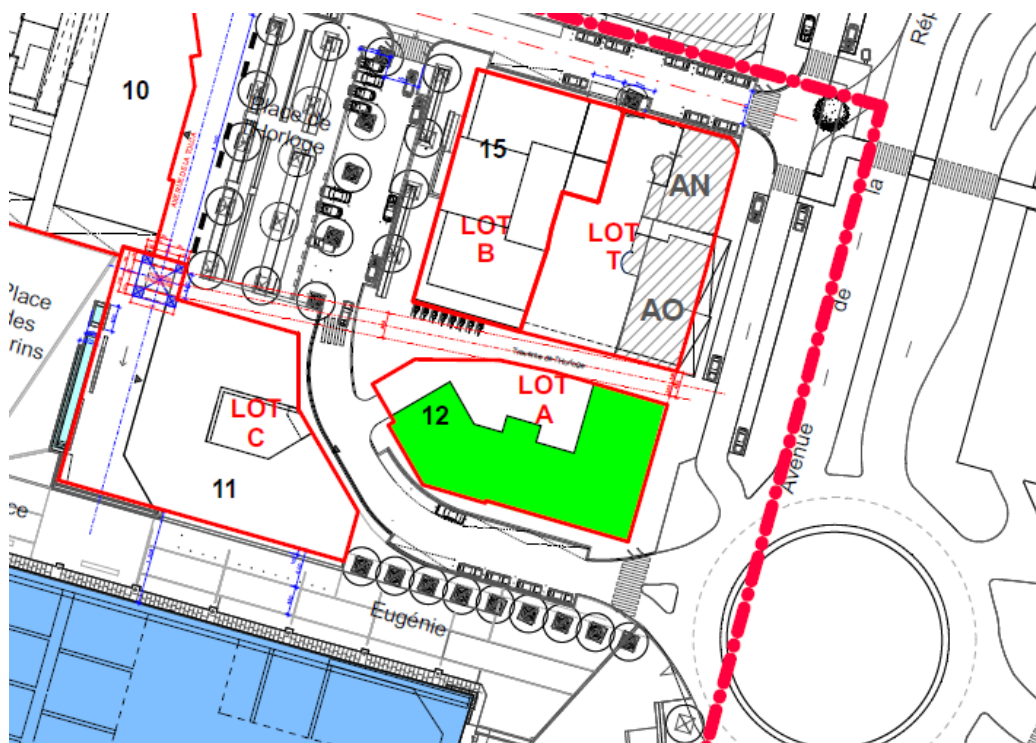
3) Résidence de l'Horloge

L'Office de Tourisme de Deauville et ses environs ainsi que la Société Publique Locale de Développement Territorial et Touristique de Deauville s'installent dans deux locaux situés au rez-de-chaussée de la Résidence de l'Horloge rue Princesse Sophie Troubetskoï et quai Impératrice Eugénie.

PARTIE II) : LOT A DE LA ZAC

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la Presqu'île de la Touques, la Ville de Deauville souhaite céder des droits à construire pour le lot A de la ZAC.

A°) Présentation du lot A de la ZAC



Surface de Plancher affectée au lot : 1 680 m²

Elle est répartie de la façon suivante :

- Bureaux : 1 280 m²
- Commerce : 400 m²

B°) Règles de constructibilité

Zone UT-Fc du PLUI

La ZAC se situe dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable de Deauville (AVAP). Tout projet architectural ou d'aménagement nécessite l'avis de l'architecte de cohérence de la ZAC et de l'architecte des bâtiments de France. Il conviendra de respecter le cahier des charges urbanistiques et architecturales.

Un permis de construire a d'ores et déjà été délivré pour ce lot. Il est transférable à l'acquéreur sans indemnité. L'acquéreur aura toutefois à sa charge le paiement de la taxe d'aménagement (part départementale) et de la redevance pour l'archéologie préventive.

B°) Activité souhaitée

La Ville souhaite que le lot A soit affecté principalement à une activité de co-working, ou à toute nouvelle forme de travail collaboratif décloisonné qui émerge et vise à favoriser l'innovation et l'expérimentation (co-living, tiers-lieux, ...) associée à une activité commerciale en lien avec l'activité principale.

C°) Charge foncière

Les objectifs qualitatifs du projet de la ville de Deauville reposent sur une charge foncière de 1 000 € H.T./m² de Surface de Plancher pour ce lot hors surface commerciale.
Soit 1280 m² de surface de plancher à 1000 € HT.

La surface commerciale (400 m²) fera l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement au profit de la Ville au prix de 1200 € HT par mètre carré de Surface de Plancher.

PARTIE III) LES CONDITIONS GENERALES DE L'OFFRE ATTENDUE

I) Candidature

Les candidats devront remettre un dossier comportant :

-une attestation précisant que les conditions de la consultation et notamment les prix sont acceptées

-une note précisant a minima:

- . la motivation
- . les éventuelles conditions suspensives
- . le projet d'aménagement intérieur
- . le projet d'aménagement extérieur (préciser si le candidat souhaite bénéficier du transfert du permis de construire délivré)
- . un planning sommaire (délai de levé des conditions suspensives, démarrage des travaux, livraison des bâtiments)
- . caractéristiques et modalités de fonctionnement du projet
- . coût de l'opération et modalités de financement
- . un bilan prévisionnel sur trois ans

-une attestation sur l'honneur que le candidat ne fait pas l'objet de poursuites et ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale

-tout autre document que le candidat jugerait utile de communiquer pour mettre en valeur son projet ou en faciliter la compréhension ou que la Ville jugerait utile

Les propositions devront être remises contre récépissé ou envoyées par pli recommandé avec avis de réception postal à l'adresse suivante :

Monsieur le Maire
Mairie de Deauville
20 rue Robert Fossorier
BP 31600
14801 Deauville Cedex

L'enveloppe extérieure portant la mention :

« Consultation pour la cession de droits à construire portant sur le lot A de la presqu'île de la Touques -
ne pas ouvrir »

La Ville se réserve la possibilité de négocier avec les candidats sur tout élément de la candidature et de ne pas examiner toute candidature incomplète.

La Ville a décidé dans l'immédiat de ne pas fixer de date limite de réception des candidatures. Il appartient à chaque candidat intéressé de se faire connaître par mail (m.desfontaine@deauville.fr) afin d'être informé de tout élément nouveau à ce sujet ou de toute modification éventuelle des conditions de consultation. En cours de consultation la Ville se réserve également la possibilité de fixer une date limite de remise des candidatures.

Une information portant sur toute éventuelle modification sera apportée le moment venu sur le site internet de la Ville dans la rubrique marché public/consultation (www.deauville.fr); il appartient à chaque candidat de le consulter régulièrement. Toute modification ultérieure du cahier des charges ou des conditions de consultation s'imposera à tout candidat.

II) Critères de sélection

Le choix du locataire sera opéré librement par la Ville à partir des critères interdépendants suivants:

- expérience,
- motivation
- caractéristiques et modalités du projet présenté
- intérêt du projet pour la Ville en termes d'innovation et d'attractivité

Eventuellement les candidats seront amenés à présenter leur projet.

Le cas échéant, une négociation pourra être engagée avec le(s) candidat(s) pressenti(s) avant la location des locaux sur tout élément de la candidature.

Une présentation en commission pourra éventuellement être demandée au(x) candidat(s) et au(x) lauréat(s).

Les dossiers qui auront été retenus devront respecter dans leur ensemble les propositions remises à l'occasion de cette consultation.

III) Renseignements complémentaires

Les candidats pourront demander des renseignements complémentaires en adressant une demande impérativement écrite à Monsieur le Maire de Deauville ou par mail à Marie DEMEYER DESFONTAINE, responsable du service foncier patrimoine m.desfontaine@deauville.fr.

Une réponse écrite sera renvoyée aux demandeurs.

En cas de renseignements de portée générale, la réponse sera adressée à tous les candidats.

<u>ANNEXES</u>

- insertion sur site
- extrait du règlement du PLUI
- règlement de l'AVAP consultable sur le site de la Ville : <http://www.deauville.fr/ville/principes-perimetre>
- plan masse de synthèse de la ZAC
- extrait du cahier des charges de cession ou location des terrains
- plaquette sur le nouveau quartier de la Presqu'île de la Touques sur demande
- dossier de permis de construire consultable sur demande