



**COMMUNE DE SAINT-OUEN-L'AUMONE
SECTEUR EPLUCHES**

**CONSULTATION DE PROMOTEURS
POUR LA REALISATION D'UN PROGRAMME
DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SUR LE TERRAIN
LONGEANT LA RUE DES DEUX GARES.**

SOMMAIRE

1.	Objet de la consultation.....	3
2.	Présentation de l'opération.....	3
2.1.	Terrain.....	3
2.1.1.	Superficie et topographie.....	3
2.1.2.	Desserte.....	6
2.1.3.	Sols.....	6
2.1.4.	Environnement.....	6
2.2.	Urbanisme.....	6
2.2.1.	Règlement d'urbanisme.....	6
2.2.2.	Orientations d'aménagement.....	6
2.3.	Programme.....	6
2.4.	Contraintes techniques.....	7
2.4.1.	Assainissement EP / EU.....	7
2.4.2.	Concessionnaires à vérifier avec la ville.....	7
2.4.3.	Contraintes techniques particulières.....	7
2.5.	Fiscalité.....	7
3.	Déroulement de la consultation.....	8
3.1.	Calendrier.....	8
3.2.	Remise des offres.....	8
3.3.	Demande de renseignements complémentaires.....	8
3.4.	Critères de sélection.....	9
4.	Contenu du dossier.....	9
4.1.	Identité de la société.....	9
4.2.	Projet proposé.....	9
4.3.	Conditions financières.....	9
4.4.	Lettre d'engagement.....	10
5.	Conditions de la vente.....	10
5.1.	Promesse synallagmatique de vente.....	10
5.2.	Signature de l'acte authentique de vente.....	10
Annexe 1	Plan périmétral de géomètre.....	11
	Etude environnementale historique (ICO / Golder et associates).....	12
Annexe 2	Extrait zone UB du PLU de Saint Ouen L'Aumone.....	13
Annexe 3	Etude Capacitaire.....	13
Annexe 4	liste concessionnaires.....	13
Annexe 5	CARTographie.....	13
Annexe 6	Cadre type de bilan.....	13
Annexe 7	Titre I de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer (<i>Version consolidée au 10 décembre 2009</i>) : Mesures relatives à la conservation des chemins de fer.....	18

1. OBJET DE LA CONSULTATION

RFF et la Commune de Saint-Ouen-l'Aumône souhaitent réaliser un programme de construction de logements, sur un terrain appartenant à RFF le long de la rue des Deux Gares, à Saint-Ouen-l'Aumône.

L'objet du présent document est de présenter le programme pour la consultation ouverte auprès de promoteurs qui seront choisis par RFF en raison de leur compétence sur ce type de projet, de la qualité de leurs réalisations et de l'intérêt qu'ils peuvent manifester pour cette opération.

Les promoteurs sont appelés à soumettre des offres, sur la base desquelles RFF choisira la société appelée à réaliser l'opération.

2. PRESENTATION DE L'OPERATION

2.1. Terrain

2.1.1. Superficie et topographie

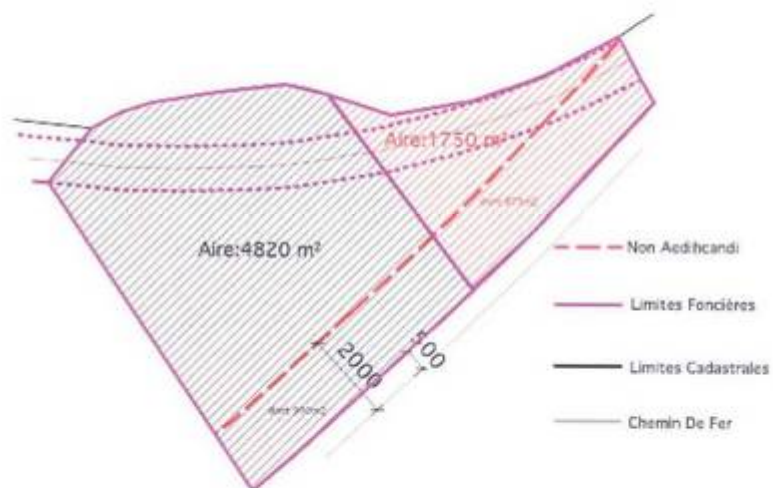
La surface totale du terrain est de 4 820 m² (en bleu sur les plans et orthophotos ci-dessous).

Le terrain ouvert sur la rue des Deux Gares présente un relief qui sera utilisé par le promoteur afin d'opérer un bandeau de protection dans la bande des 20 mètres de recul par rapport aux voies ferrées circulées situées en fond de parcelle.





Hypothèse 2 : suppression de l'embranchement ferré



2.1.2. Desserte

Le terrain est bordé au nord par l'emprise de la ligne ferrée de Pierrelaye (Ile-de-France, 95) à Creil (Picardie, 60) ; il est desservi au sud par la rue des Deux Gares.

2.1.3. Sols

Une étude géotechnique devra être réalisée ultérieurement par et à la charge du Titulaire en fonction du projet développé retenu par RFF à l'issue de la consultation.

2.1.4. Environnement

Une étude environnementale et des sondages ont été réalisés par les cabinets ICO Environnements et Golder Associates. Leur rapport est joint à la présente consultation.

2.2. Urbanisme

2.2.1. Règlement d'urbanisme

La Commune de Saint-Ouen-l'Aumône va classer en zonage UB la totalité du terrain en conservant la règle de recul de 20 mètres par rapport à la voie ferrée la plus proche. Une révision de PLU est en cours concernant la partie actuellement classée en secteur N.

Le terrain sera ainsi totalement classé en secteur UB au PLU (Annexe 2).

La délivrance des autorisations d'urbanisme conforme à cette nouvelle réglementation sera une condition suspensive de la promesse de vente.

2.2.2. Orientations d'aménagement

Ce secteur occupe une place stratégique en cœur de quartier, à proximité de la gare et du secteur commercial.

Le projet d'aménagement devra être particulièrement soigné compte tenu de la qualité du site. Le terrain contigu de 1 750 m² appartenant à RFF sera cédé par RFF à la collectivité afin d'y réaliser une extension de l'école Eiffel (350 m² de classes et une aire de jeux).

2.3. Programme

Le projet sera à dominante habitat collectif. Les candidats travailleront à sa définition qualitative et quantitative. La collectivité au regard de la situation du logement social sur ce secteur, ne souhaite pas de mixité. Un programme d'environ 55 logements devra ainsi être développé.

Une variante mixte pavillonnaire/collectif peut être envisagée, ou tout pavillonnaire.

Une étude capacitaire succincte réalisée par le cabinet Pecorari et Pellerin, Société d'Architecture est jointe pour information dans le cadre de la présente consultation. (annexe 3)

2.4. Contraintes techniques

Outre les éléments déjà évoqués ci-dessus (règles d'urbanisme, consistance des sols, archéologie préventive, etc...), l'opération est soumise aux contraintes techniques suivantes :

2.4.1. Assainissement EP / EU

Le secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement situés rue des Deux Gares

2.4.2. Concessionnaires à vérifier avec la ville

Les réseaux publics sont enterrés Il appartient aux candidats de se rapprocher des services concessionnaires.

Pour tout renseignement complémentaire, les promoteurs peuvent s'adresser aux concessionnaires dont la liste est annexée (annexe 4) :

2.4.3. Contraintes techniques particulières

2.4.3.1. Isolation acoustique

La voie ferrée jouxtant la parcelle RFF a été classée en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral du 10 mai 2001, qui fixe des normes d'isolation acoustique applicables sur une largeur de 250 mètres à partir du rail extérieur de la voie la plus proche du terrain. (46 trains/j, toute circulation confondues 2 sens avec une grande majorité (43 trains/j 2 sens) de trains voyageurs.

Le PLU de Saint-Ouen-l'Aumône précise que la proximité de la voie ferrée nécessite une isolation phonique des bâtiments d'habitation dans une zone de 20 m par rapport à la limite extérieure de la voie ferrée.

2.4.3.2. Prescriptions Ferroviaires

Le programme qui sera réalisé sur le site RFF de Saint-Ouen-l'Aumône devra satisfaire aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police ferroviaire. Son Titre I figure en 7.

2.5. Fiscalité

Le projet sera soumis à la fiscalité de la Taxe Locale d'Aménagement en application au 1^{er} mars 2012 qui sera en vigueur à ce moment sur la commune. Dans le cadre de l'élaboration du bilan prévisionnel le candidat indiquera des provisions qui feront l'objet de confirmations ultérieures.

3. DEROULEMENT DE LA CONSULTATION

3.1. Calendrier

La consultation se déroulera selon le calendrier previsionnel suivant :

1	Appel à candidature	30/01/2012
2	Remise des offres financières par les candidats	06/03/2012
3	Analyse des offres par RFF	21/03/2012
4	Ajustement des offres et négociation	21/04/2012
5	Choix du candidat par RFF	25/04/2012
6	Déclassement des terrains et avis conforme des domaines	26/04/2012
7	Signature de la promesse de vente par RFF et le candidat retenu	26/05/2012

RFF se réserve le droit d'organiser un second tour à partir d'une sélection de deux ou plusieurs candidats retenus pour la qualité de leur offre, afin d'approfondir la définition de la programmation. Il leur sera demandé de poursuivre le travail à partir d'un cahier des charges plus fin, sur des contraintes précisées à la suite de la remise des projets.

RFF se réserve le droit de ne donner suite à aucune proposition et de déclarer la consultation infructueuse, si les offres financières ne lui paraissent pas suffisantes.

RFF n'aura pas à justifier ses décisions, quelles qu'elles soient et pour quelque raison que ce soit.

3.2. Remise des offres

Les offres devront être déposées en 2 exemplaires, **au plus tard le 06/03/2012 à 12h00** sous pli cacheté avec décharge, à la direction Ile de France RFF :

L'enveloppe devra indiquer la mention :

RFF – Direction régionale Ile-de-France
A l'attention de Monsieur FAUQUEUX Michel / DAI
87/89 quai Panhard et Levassor
75214 Paris Cedex 13
Consultation Saint-Ouen-l'Aumône

NE PAS OUVRIR

3.3. Demande de renseignements complémentaires

Pour obtenir tout renseignement complémentaire d'ordre technique ou administratif qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir leurs questions par mail à l'adresse suivante :

michel.fauqueux@rff.fr

Les réponses seront faites par mail et envoyées à l'ensemble des candidats.

3.4. Critères de sélection

Le promoteur sera choisi par RFF.

Les propositions seront soumises à une commission ad hoc qui sera créée à cet effet.

Les critères de choix essentiels seront :

- la qualité des références, les compétences et les moyens proposés pour cette opération,
- le respect du cahier des charges de la consultation,
- la qualité du projet présenté, notamment son architecture, son environnement, son rendement,
- la densité du projet,
- le niveau de l'offre financière au m² SHON et m² de plancher,
- la rapidité du calendrier de cession et de réalisation de l'opération au regard des conditions suspensives souhaitées par le candidat.

4. CONTENU DU DOSSIER

Les offres devront inclure les éléments suivants :

4.1. Identité de la société

- présentation de la société
- extrait kbis
- bilans et comptes de résultats des trois derniers exercices
- référent de la société en charge du dossier : nom, adresse, tel, mail.

4.2. Projet proposé

- parti d'aménagement (volet paysager),
- plan-masse au 1/500è,
- programme de construction : SHON/SHAB/SU, plancher, nombre et typologie de logements,
- note architecturale précise,
- esquisse des bâtiments,
- montage opérationnel du projet dans ses composantes techniques, juridiques et administratives (procédures, planning, ...)

Il est demandé aux candidats de fournir des esquisses architecturales et des descriptifs aussi précis que possible. Préférence sera donné aux propositions qui, à la fois, respecteront les diverses contraintes exposées ci-dessus.

4.3. Conditions financières

Les promoteurs devront soumettre une proposition financière globale pour l'acquisition des terrains formant le périmètre de l'opération. Elle sera détaillée dans le cadre du bilan prévisionnel que le promoteur pourra compléter et détailler si besoin.

Le bilan global de l'opération sera fourni afin d'apprécier la solidité de l'offre, et les prix de sortie envisagés.

Cadre type de bilan (annexe 6)

4.4. Lettre d'engagement

Les promoteurs devront inclure dans leur offre une lettre par laquelle ils s'engagent à acquérir le terrain aux conditions qu'ils auront proposées, si leur offre est retenue, et à déposer le permis de construire dans les délais imposés.

5. CONDITIONS DE LA VENTE

La transaction sera approuvée par le Comité Régional Foncier Ile-de-France de RFF qui déclassera le terrain et validera les conditions de vente.

Préalablement à toute signature d'acte avec le promoteur retenu, RFF procédera à la purge du droit de priorité auprès de la commune de Saint-Ouen-l'Aumône.

5.1. Promesse synallagmatique de vente

Une promesse synallagmatique de vente sera signée entre RFF et le candidat retenu, sous les conditions suspensives présentées par le candidat retenu.

Un acompte de 10 % du prix de vente sera versé par le promoteur à la signature de la promesse.

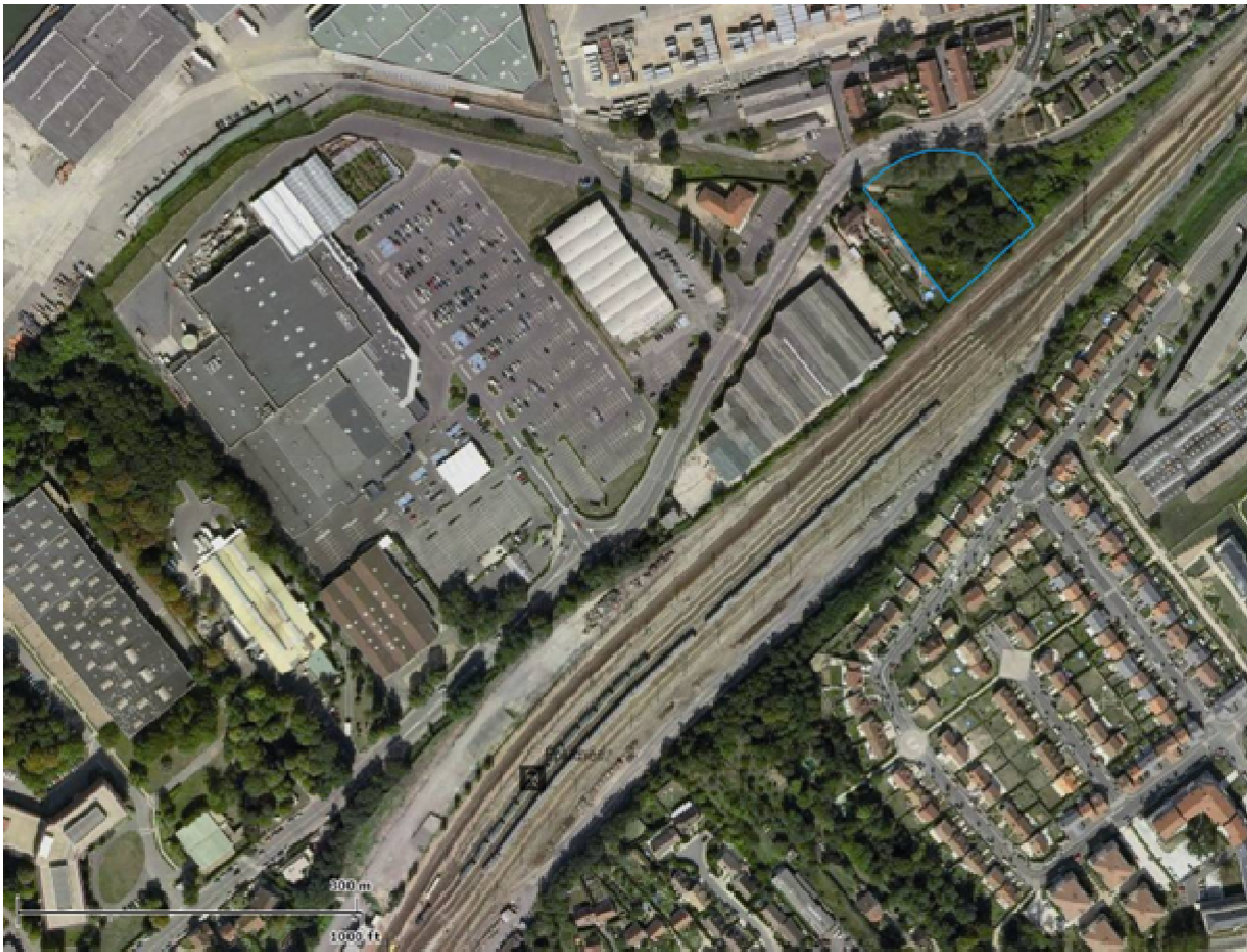
Si, pour des raisons de délais administratifs, la promesse de vente ne pouvait pas être signée avant le dépôt du permis de construire, RFF fournira au promoteur retenu l'autorisation nécessaire au dépôt.

5.2. Signature de l'acte authentique de vente

L'acte authentique de vente sera signé au plus tard dans le mois suivant l'obtention du permis de construire devenu définitif. Le prix de cession sera payable comptant à la signature de l'acte, déduction faite de l'acompte de 10 % déjà versé. L'acquéreur devra s'engager à prendre les terrains dans l'état dans lequel ils se trouvent, sans recours contre RFF pour l'état du sol ou du sous-sol, toute pollution éventuelle ou les fouilles archéologiques. Tous les frais d'acquisition seront à la charge de l'acquéreur.

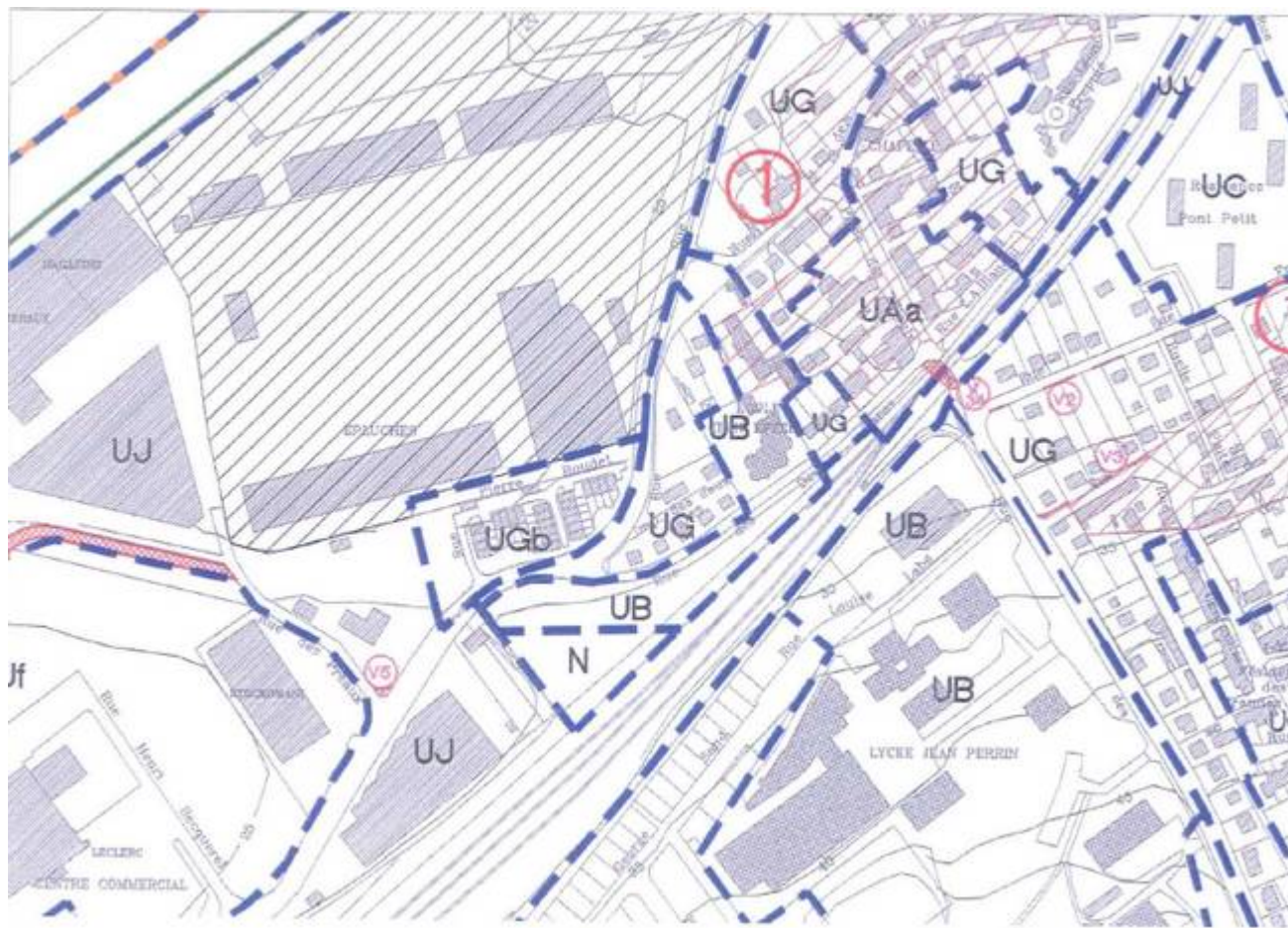
Un complément de prix serait versé à RFF dans l'hypothèse où l'acquéreur obtiendrait des autorisations de construire supplémentaires par rapport au programme indiqué au point 2.3 ; le complément de prix serait calculé sur la base du prix du foncier proposé selon la nature de la SHON et des surfaces complémentaires concernées.

Annexe 1 **Plan périmétral de géomètre**



Etude environnementale historique (ICO / Golder et associates)

Annexe 2 Extrait zone UB du PLU de Saint-Ouen-L'Aumône



Annexe 3 Etude capacitaire

Annexe 4 Liste concessionnaires

Annexe 5 Cartographie des classements sonores du Val d'Oise

Toutes les informations sont sur :

http://www.val-d-oise.equipement.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=163

classement sonore des voies bruyantes



Description :

carte B: classement sonore des voies routières et ferroviaires

Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement
SG/SPSS/PSI/PSH - CP2I (DOMETER)

Annexe 6 Cadre type de Bilan

Annexe 7 Titre I de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer
(Version consolidée au 10 décembre 2009) :
Mesures relatives à la conservation des chemins de fer

Texte intégral consultable sur :

http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do;jsessionid=ECE3753E643C1D7AA89A094D181623B1.tpdjo11v_2?cidTexte=JORFTEXT000000332151&dateTexte=20100819

Article 1

Les chemins de fer construits ou concédés par l'Etat font partie de la grande voirie. Cette disposition s'applique à l'ensemble du réseau ferré national.

Article 2

Sont applicables aux chemins de fer les lois et règlements sur la grande voirie, qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, levées et ouvrages d'art dépendant des routes, et d'interdire, sur toute leur étendue, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques.

Article 3

Sont applicables aux propriétés riveraines des chemins de fer les servitudes imposées par les lois et règlements sur la grande voirie, et qui concernent :

L'alignement ;

L'écoulement des eaux ;

L'occupation temporaire des terrains en cas de réparation,

La distance à observer pour les plantations, et l'élagage des arbres plantés ;

Le mode d'exploitation des mines, minières, tourbières et sablières, dans la zone déterminée à cet effet.

Sont également applicables à la confection et à l'entretien des chemins de fer, les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics.

Article 4

(abrogé)

Article 5

A l'avenir, aucune construction autre qu'un mur de clôture ne pourra être établie dans une distance de deux mètres du chemin de fer.

Cette distance sera mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin, et, à défaut d'une ligne tracée, à un mètre cinquante centimètres à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

Les constructions existantes au moment de la promulgation de la présente loi, ou lors de l'établissement d'un nouveau chemin de fer, pourront être entretenues dans l'état où elles se trouveront à cette époque.

Un décret en Conseil d'Etat déterminera les formalités à remplir par les propriétaires pour faire constater l'état desdites constructions, et fixera le délai dans lequel ces formalités devront être remplies.

Article 6

Dans les localités où le chemin de fer se trouvera en remblai de plus de trois mètres au-dessus du terrain naturel, il est interdit aux riverains de pratiquer, sans autorisation préalable, des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai, mesurée à partir du pied du talus.

Cette autorisation ne pourra être accordée sans que les concessionnaires ou fermiers de l'exploitation du chemin de fer aient été entendus ou dûment appelés.

Article 7

Il est défendu d'établir, à une distance de moins de vingt mètres d'un chemin de fer desservi par des machines à feu, des couvertures en chaume, des meules de paille, de foin, et aucun autre dépôt de matières inflammables.

Cette prohibition ne s'étend pas aux dépôts de récoltes faits seulement pour le temps de la moisson.

Article 8

Dans une distance de moins de cinq mètres d'un chemin de fer, aucun dépôt de pierres, ou objets non inflammables, ne peut être établi sans autorisation préalable du préfet.

Cette autorisation sera toujours révocable.

L'autorisation n'est pas nécessaire :

Pour former dans les localités où le chemin de fer est en remblai, des dépôts de matières non inflammables, dont la hauteur n'excède pas celle du remblai du chemin ;

Pour former des dépôts temporaires d'engrais et autres objets nécessaires à la culture des terres.

Article 9

Lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin et la disposition des lieux le permettront, les distances déterminées par les articles précédents pourront être diminuées en vertu d'autorisations accordées après enquête.

Article 10

Si, hors des cas d'urgence prévus par la loi des 16-24 août 1790, la sûreté publique ou la conservation du chemin de fer l'exige, l'administration pourra faire supprimer, moyennant une juste indemnité, les constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou autres, existant, dans les zones ci-dessus spécifiées, au moment de la promulgation de la présente loi, et, pour l'avenir, lors de l'établissement du chemin de fer.

L'indemnité sera réglée, pour la suppression des constructions, conformément aux titres IV et suivants de la loi du 3 mai 1841, et pour tous les autres cas, conformément à la loi du 16 septembre 1807.

Article 11

Les contraventions aux dispositions du présent titre seront constatées, poursuivies et réprimées comme en matière de grande voirie.

Elles seront punies d'une amende de 7,5 à 150 euros, sans préjudice, s'il y a lieu, des peines portées au Code pénal et au titre III de la présente loi. Les contrevenants seront, en outre, condamnés à supprimer, dans le délai déterminé par l'arrêté du conseil de préfecture, les excavations, couvertures, meules ou dépôts faits contrairement aux dispositions précédentes.

A défaut, par eux, de satisfaire à cette condamnation dans le délai fixé, la suppression aura lieu d'office, et le montant de la dépense sera recouvré contre eux par voie de contrainte, comme en matière de contributions publiques.