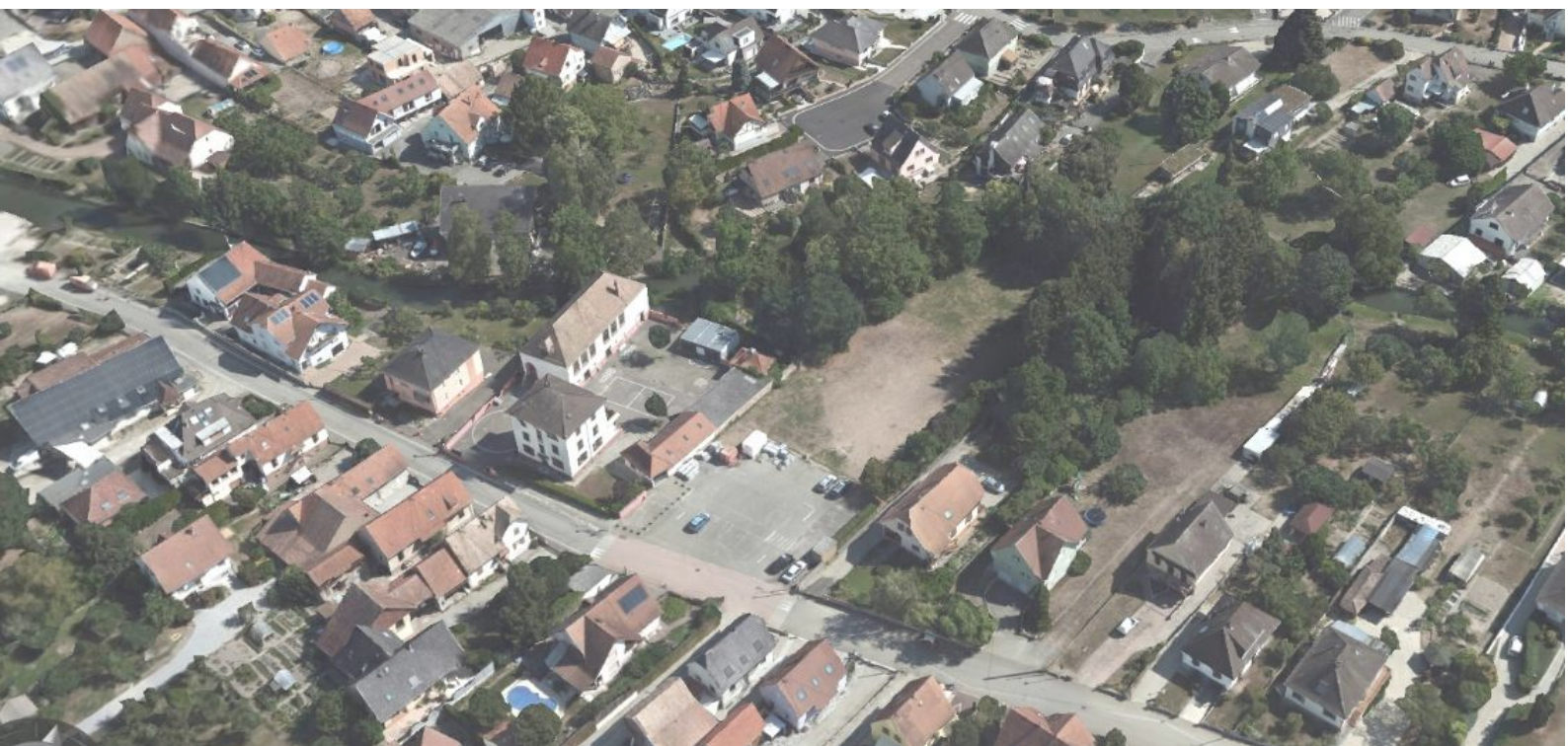




Plobsheim, 5 rue de la Scierie

Consultation d'opérateurs pour la cession foncière et la réalisation d'un programme de logements. Cahier des charges et règlement de consultation

Sommaire

Contexte et objet de la consultation	<i>p.2</i>
Données environnementales	<i>p.7</i>
Patrimoine bâti	<i>p.11</i>
Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales	<i>p.14</i>
Règlement de consultation	<i>p.23</i>

1. Contexte et objet de la consultation

1.a. Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet l'attribution à un groupement d'opérateurs (aménageur-promoteur, architecte, bailleur social, paysagiste/écologue), d'un terrain situé 5 rue de la Scierie, dont la Commune de Plobsheim est propriétaire, en vue de réaliser une **opération immobilière mixte entre logement privé et logement social**.

1.b. Caractéristiques du terrain

- Localisation

Le terrain d'assiette du projet (contour rouge ci-dessous) se compose de 7 parcelles, pour une superficie totale de 65,28 ares.

Il situe au sud du centre bourg, dans un secteur à dominante résidentielle.

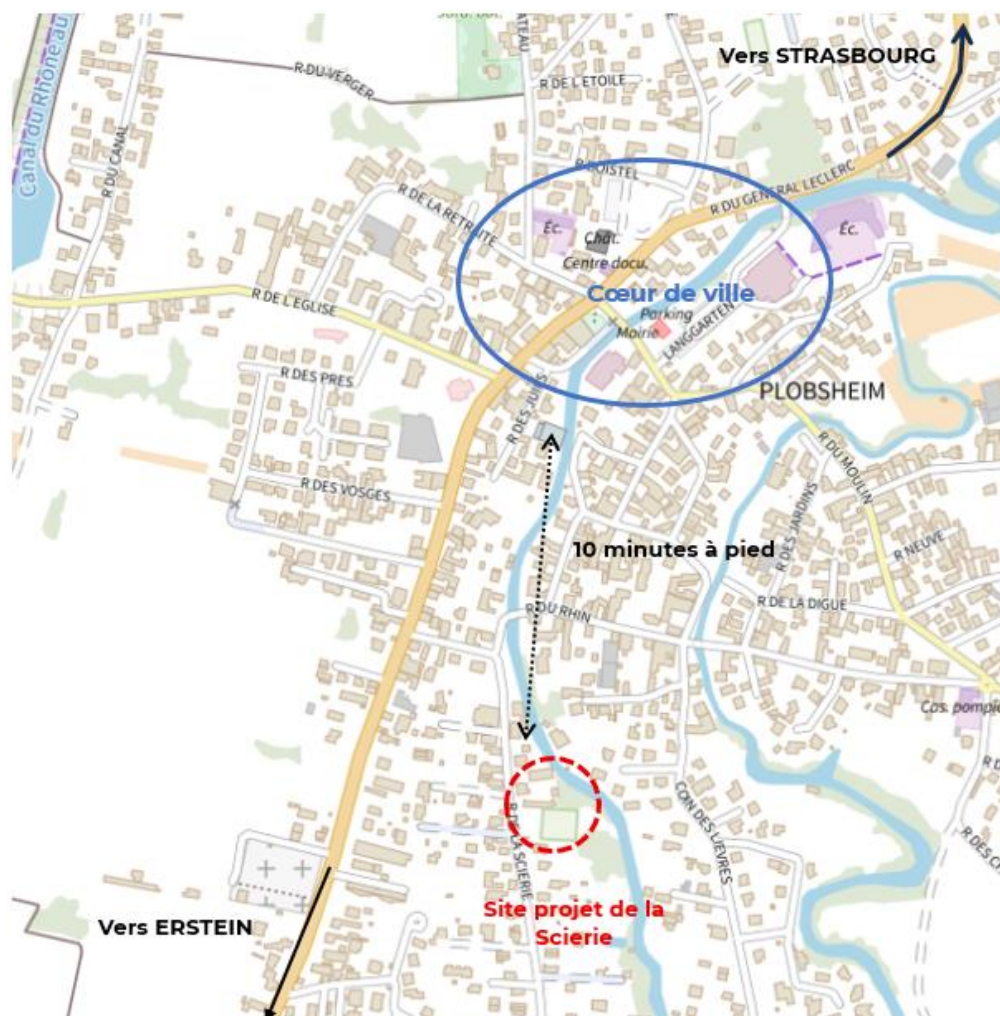
Le terrain est adressé sur la rue de la Scierie, voie de desserte secondaire, se connectant 300 m plus au nord sur la rue du Général Leclerc, principale artère de la commune.



Localisation du terrain objet de la consultation (source : EMS)

Légende :

- Commune de Plobsheim
- Eurométropole



Localisation du site projet sur la commune de Plobsheim
(Source : Géoportail, production Commune)

L'emprise foncière du projet concerne les parcelles référencées au cadastre :

- Section 5 Parcelle 295
- Section 5 Parcelle 297
- Section 5 Parcelle 299
- Section 5 Parcelle 301
- Section 5 Parcelle 303
- Section 5 Parcelle 305
- Section 5 Parcelle 307

- Domanialité:

Le terrain appartient à la Commune de Plobsheim.

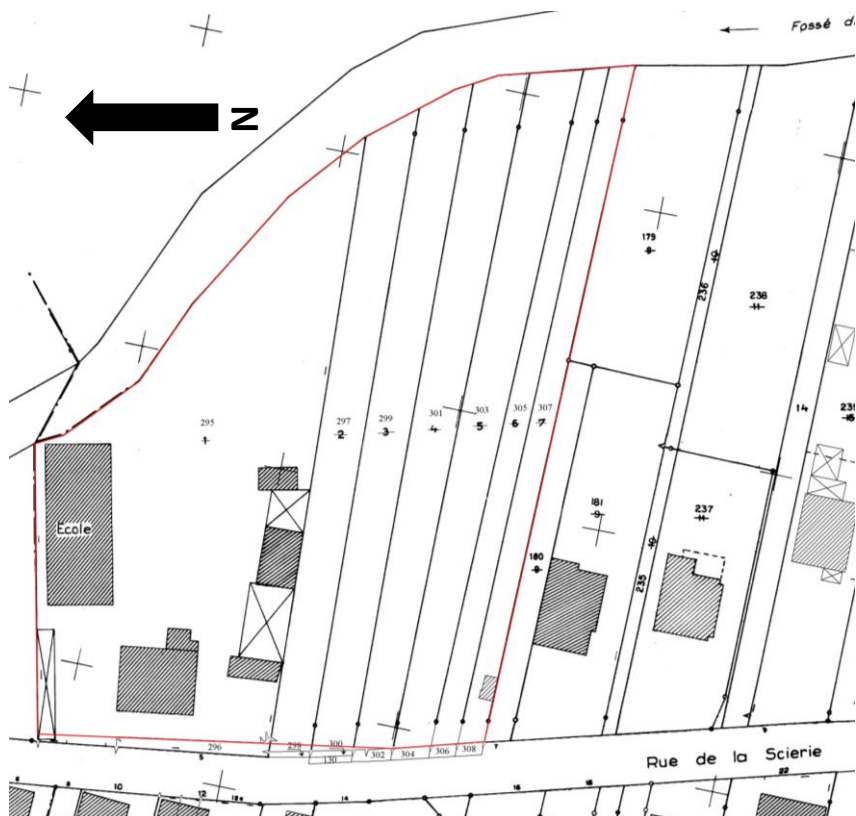
Le long de cette emprise foncière, se trouvent 8 parcelles dont l'Eurométropole de Strasbourg est propriétaire. Le contour de ces parcelles a été redéfini en cohérence avec le projet, pour rétablir l'alignement sur la rue de la scierie :

- Section 5 Parcelle 130
- Section 5 Parcelle 296
- Section 5 Parcelle 298

Commune de Plobsheim

Plobsheim, 5 rue de la Scierie : Consultation d'opérateurs pour la cession foncière et la réalisation d'un programme de logements
Cahier des charges et règlement de consultation

- Section 5 Parcelle 300
- Section 5 Parcelle 302
- Section 5 Parcelle 304
- Section 5 Parcelle 306
- Section 5 Parcelle 308



Légende:

Nouvelle limite public-privé

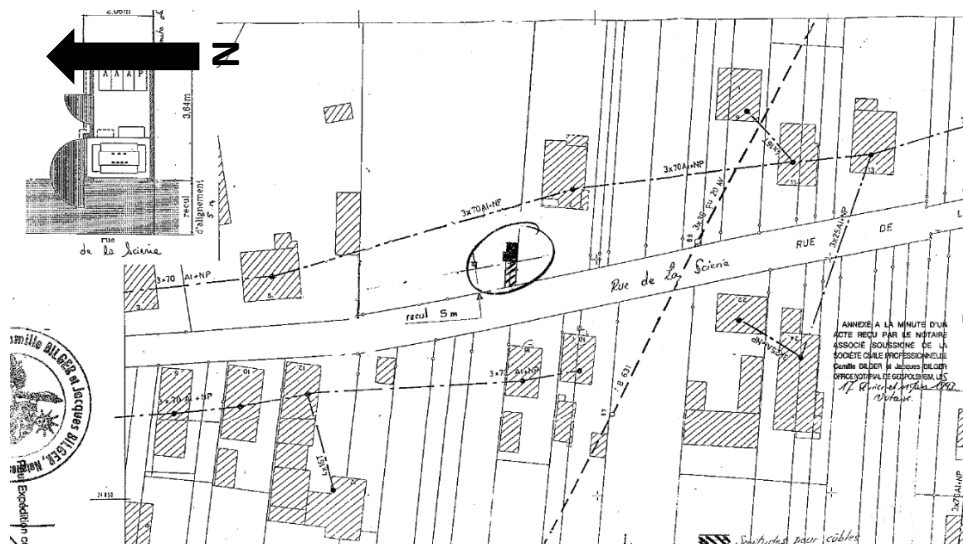
Plan du découpage foncier à destination du projet privé (source : EMS)

- Servitudes:

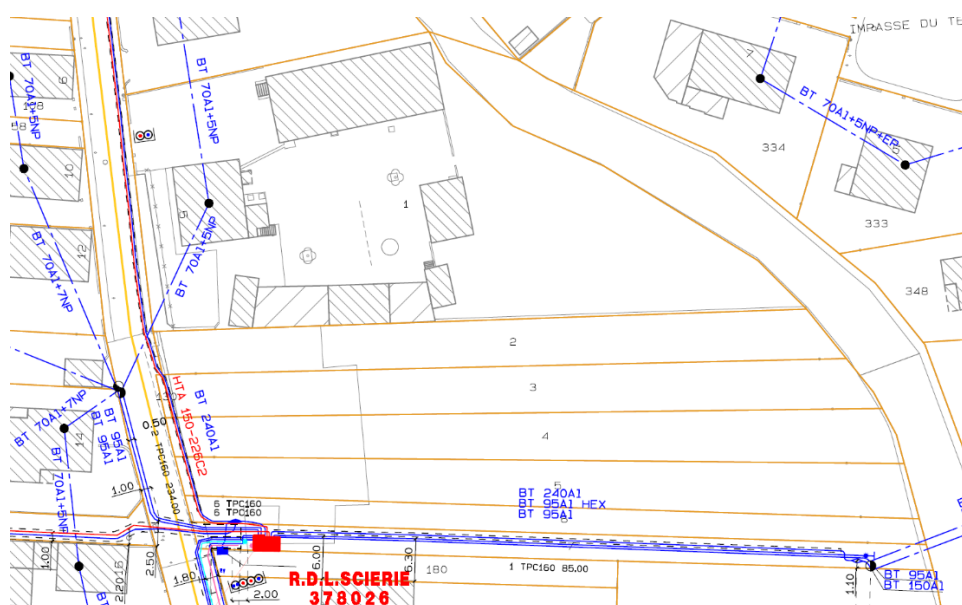
La parcelle cadastrée section 5 n° 307, fait l'objet de servitudes en faveur d'Électricité de Strasbourg, pour le passage de câbles souterrains MT et BT sur toute la profondeur de la parcelle. La commune concède les servitudes suivantes :

- Droit de passage : la commune concède le droit aux agents d'ES d'accéder à tout moment aux installations électriques. Ce droit de passage s'applique sur une largeur de 1m de part et d'autre des canalisations souterraines.
- Servitude *non aedificandi* : le propriétaire s'engage à maintenir une zone de 1m de part et d'autre du tracé des canalisations, **libre de toute construction, plantation ou dépôt**. Il est interdit de déblayer ou remblayer le terrain dans cette zone afin de maintenir le niveau d'enfouissement du câble à 80cm.
- Droit pour les agents d'ES d'accéder librement au poste de transformation électrique avec tous les véhicules.

Après livraison du projet, qui devra respecter dans son aménagement les contraintes d'accès énoncées ci-dessus, la servitude sera transférée à la copropriété.



Plan de la servitude d'accès au poste de transformation électrique (source : EMS)



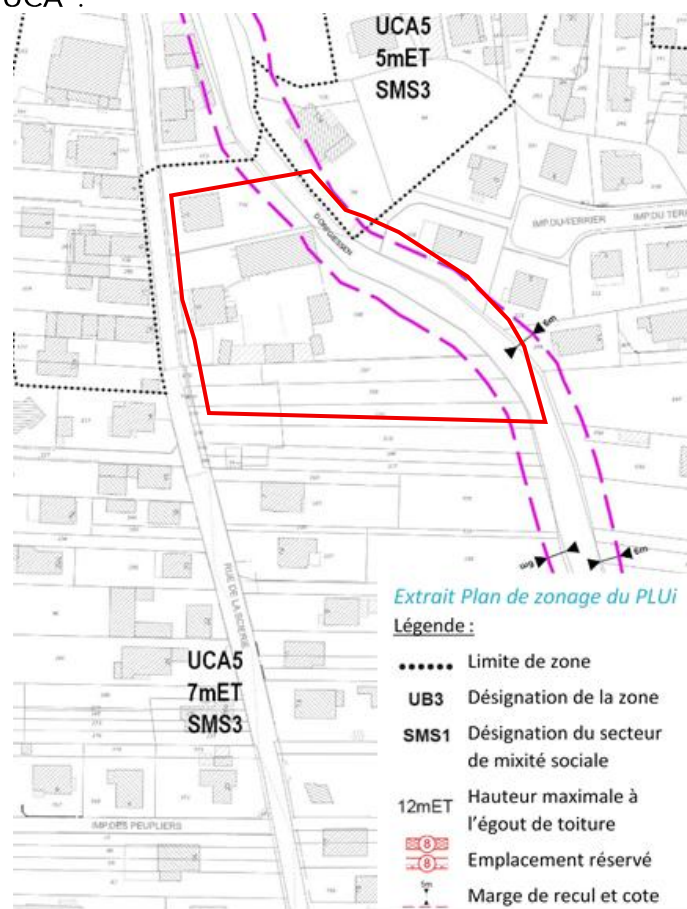
Plan des réseaux enterrés (source : EMS)

- Occupation actuelle :
Quatre bâtiments occupent la parcelle 295 :
- L'ancienne école (R+1+C) vide de toute occupation.
- Un immeuble inoccupé de 3 logements de 278,02 m² habitables (2 T4, 1 T3, un grenier vide).
- Un préau et un garage.
Les parcelles 297 à 307 accueillent un parking lié à l'usage de l'école aujourd'hui désaffectée.
- PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg :
La parcelle est classée en UCA5, 7mET, SMS 3, au PLUi.
Le projet doit être compatible avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** qui s'appliquent sur la totalité du territoire de

l'Eurométropole¹ (Trame Verte et Bleue, Habitat, Air-climat-énergie, ...). Il n'y a pas d'OAP sectorielles sur le site de la Scierie.

Rappel de dispositions applicables en zone UCA² :

- Implantation à 3m de l'alignement des voies, sauf dispositions particulières.
- Distance avec les limites séparatives : au moins la moitié de la hauteur du bâtiment, minimum 3m.
- Marge de recul de 6 mètres par rapport aux berges du Rhin tortu.
- Implantation en limite possible si la hauteur au droit de celle-ci est inférieure à 2,60 m (au-delà, aucune partie ne doit être visible sous un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal), et sans jouxter les limites séparatives sur plus de 30% de leur longueur cumulée (limite avec une voie de desserte non comprise). Ne peut en aucun cas excéder 20m.
- Implantation interdite sur plus deux limites séparatives
- Distance entre deux bâtiments d'habitation sur la même parcelle : au moins la moitié de la hauteur de la façade en vis-à-vis, minimum 3m.
- Emprise au sol : maximum 30 %. Aucun bâtiment ne peut excéder 250 m² d'ES.
- Hauteur maximale : 7 m à l'égout principal de toiture (au-delà, hauteur maximale hors tout limitée à 5m). Un seul niveau d'attique autorisé suivant le gabarit décrit au règlement écrit.
- Stationnement : 2 places minimum.
- Part du terrain aménagé en pleine terre : 40%. CBS fixé à 50%.



¹ cf. Plan local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg – Orientations d'aménagement et de programmation Tome 1, dossier approuvé 25 juin 2021

² cf. Plan local d'Urbanisme de l'Eurométropole de Strasbourg, Règlement écrit, Chapitre IV
Commune de Plobsheim

Plobsheim, 5 rue de la Scierie : Consultation d'opérateurs pour la cession foncière et la réalisation d'un programme de logements
Cahier des charges et règlement de consultation

1.c. Enjeux et programme

- Enjeux :

L'intérêt porté par la Commune de Plobsheim sur le devenir du site, fait suite à la relocalisation de l'école, au nord de la commune (nouveau bâtiment rue de l'école).

La réalisation de logements sur cette emprise accompagne la diversification de l'offre de logements sur le ban de la commune. Une part de **50% du volume de logements réalisés sera donc dédié au logement social**.

Une vente sera conclue entre la Commune de Plobsheim et le promoteur retenu à l'issue de la présente consultation, après passation dans un premier temps, d'une promesse de vente synallagmatique entre les parties, sous réserves des conditions suspensives d'usage, à savoir :

- Validation du projet par le conseil municipal
- Organisation d'une réunion publique à destination des riverains du quartier
- Obtention d'un Permis de construire pour l'ensemble de l'opération.
- Non recours des tiers.
- Finalisation de la procédure de déclassement du foncier.

- Programme :

Cet ensemble immobilier pourra compter **au maximum 35 logements** et comportera **au moins 50% de logement locatifs sociaux, financé au moyen de dispositifs réglementés en vigueur**.

Le projet proposera une diversité de logements : du logement T2 (couples, ménages retraités) au T4 (ménages avec enfants). Les petits logements T1 sont à éviter.

Le T3 est la typologie pour laquelle la commune enregistre actuellement le plus de demandes au titre du logement locatif social.

Le groupement retenu à l'issue de la consultation devra réaliser les accès et la desserte carrossable des différents lots, en conformité avec les dispositions applicables au PLUi de l'Eurométropole.

L'accès au transformateur électrique présent au sud du site depuis l'espace public, devra être maintenu conformément à la servitude en faveur d'ES détaillée précédemment.

2. Données environnementales

2.a. Nature et biodiversité

Le site jouit d'une situation exceptionnelle au contact direct d'un corridor écologique d'échelle régionale à forte biodiversité, identifié au SCOTERS (Schéma de cohérence territorial de la région de Strasbourg).

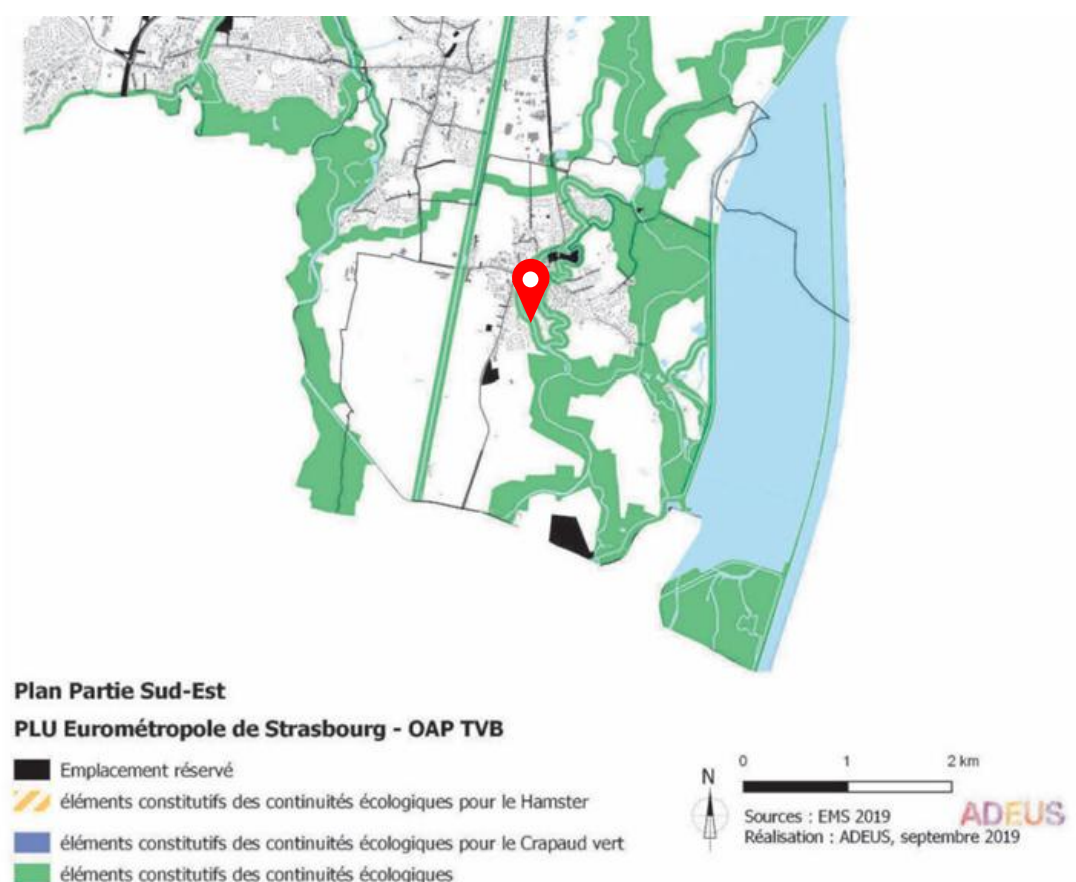
Le cortège végétal qui se développe le long du Rhin tortu confère au site une forte valeur paysagère. Le projet devra permettre d'étendre le cortège végétal jusqu'à la rue de la

Scierie, au travers d'un aménagement des espaces extérieurs compatible avec l'OAP Trame verte et bleue.

Le Rhin tortu longe la parcelle à l'arrière, caché du regard par une épaisse ripisylve. L'ouverture visuelle vers le cours d'eau est possible, s'il est démontré que l'aménagement conserve les différentes strates végétales de la ripisylve et que son impact est neutre sur la faune présente.

Un inventaire et diagnostic faunistique et floristique sera à réaliser au préalable par le porteur de projet retenu à l'issue de la consultation.

Compte tenu de la richesse du site en matière de nature et de biodiversité, le **groupement d'opérateurs** devra être accompagné des compétences d'un paysagiste et d'un expert écologue.



Extrait de l'OAP TVB du PLUi de l'EMS (page 65d)



Photos de la ripisylve du site de la Scierie (Plobsheim, 2022)

2.b. Environnement

La forte proximité avec le Rhin Tortu peut représenter un risque environnemental. Cependant, il n'est pas identifié d'aléa particulier au règlement graphique du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation), tant par remontée de nappe que par débordement du cours d'eau.

Sans être débordante, la nappe phréatique est peu profonde en période de plus hautes eaux. Cela implique de prévoir le cuvelage des éventuels espaces réalisés en souterrain (caves, stationnement).



Carte de la profondeur de nappe en période de hautes eaux (EMS)

Légende :

- 1 à 5 mètres
- 0 à 1 mètres
- Corridor écologique (Trame Verte et Bleue)

2.c. Matériaux et performance

- Performance énergétique :
Le projet sera conforme à la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire.
Il devra être compatible avec le volet **Air-Climat-Énergie du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg**.
- Matériaux :
Une approche visant à privilégier des matériaux sains et écologiques (en faveur de la qualité de l'air intérieure) et à limiter le bilan carbone global du projet est attendue. La mise en place de matériaux biosourcés et de tous matériaux ayant un faible impact environnemental sera privilégiée.
Compte-tenu de la faible hauteur des constructions (suivant les dispositions du règlement graphique du PLUi), une part du programme réalisée en construction bois est souhaitée.
- Confort thermique :
Les effets de cumul de chaleur en toiture seront à traiter en privilégiant les solutions passives (ex : ventilation naturelle). De plus, les teintes sombres en façade sont à éviter.
- Eaux pluviales :
L'infiltration des EP à la parcelle est attendue.
- Espaces verts :
Les aménagements paysagers prendront en compte les préconisations du guide « Plantons local »
Un plan de gestion des espaces verts devra être proposé, prenant en compte la démarche « Zéro pesticide ».

3. Patrimoine bâti

Plusieurs bâtiments existants occupent la parcelle :

- Ancienne école :
Le bâtiment de l'école présente de grandes qualités architecturales (larges ouvertures, vastes volumes des salles de classe à l'étage, matériau), et marque le paysage de la commune (perspective depuis le pont de la rue du Rhin). **La conservation de l'édifice dans le cadre du projet immobilier est impérative.** Toute proposition prévoyant sa démolition sera déclarée irrégulière et non analysée.
Le bâtiment fera l'objet d'une reconversion en logements. Une attention particulière sera à apporter (notamment lors des travaux), à la très forte proximité de la façade est du bâtiment avec la rivière.
Les photos ci-dessous ont été prises en 2022.



- Tourette :
La conservation du petit édifice qui marque l'extrémité des garages, est également attendue.



- Garages et préau :
Ces éléments ne sont pas à conserver.
- Immeuble d'habitation :
La conservation n'est pas impérative. Si sa réhabilitation accompagne de manière qualitative le projet, ce dernier pourra être conservé.



4. Prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales

4.a. Paysage et nature

Situé à proximité immédiate de corridors écologiques d'importance régionale, et participant à la trame verte et bleue locale et au tissu naturel urbain, le secteur de projet présente des enjeux importants en matière de paysage et de participation au fonctionnement écologique du territoire.

En fond de parcelle se trouvent une épaisse ripisylve et un cortège végétal composés de nombreux arbres et arbustes de diverses essences. Pour l'identité paysagère du secteur et dans le respect du patrimoine végétal du lieu, la frange végétalisée constitue un élément structurant du site dont la préservation est recherchée. Les candidats devront intégrer leur projet dans le respect de cette trame végétale et démontrer les mesures mises en œuvre pour en assurer la conservation la plus large possible. Toute intervention affectant cet espace devra être strictement justifiée par les nécessités du projet et accompagnée de mesures permettant de limiter et de compenser les impacts sur la faune, la flore et les continuités écologiques existantes. Le projet devra obligatoirement préserver les arbres repérés, et **mettre en place des dispositifs efficaces de protection durant la phase travaux** pour les arbres et la végétation conservés. De fait, toute construction devra s'implanter en dehors de la **zone de recul de 6 mètres** identifiée sur le plan ci-après. Une tolérance sera observée concernant les deux tilleuls, si ceux-ci ne peuvent être conservés.



Préservation et valorisation des éléments naturels

- Ripisylve et cortège végétal associé à préserver
- ↔ Traitement paysager de la limite séparative
- ★ Tilleuls existants à sauvegarder

*Carte des éléments naturels à préserver ou à traiter
(Source : Cartes.gouv, production Plobsheim, 2026)*

Pour garantir la conservation de la végétation existante, le porteur de projet devra préciser les différents lots de copropriété sur le plan masse global, et attribuer un statut à chacun (parcelles privatives, espace en copropriété etc.). Il revient au porteur de projet de faire des propositions pour la mise en œuvre d'un plan de gestion des espaces extérieurs.

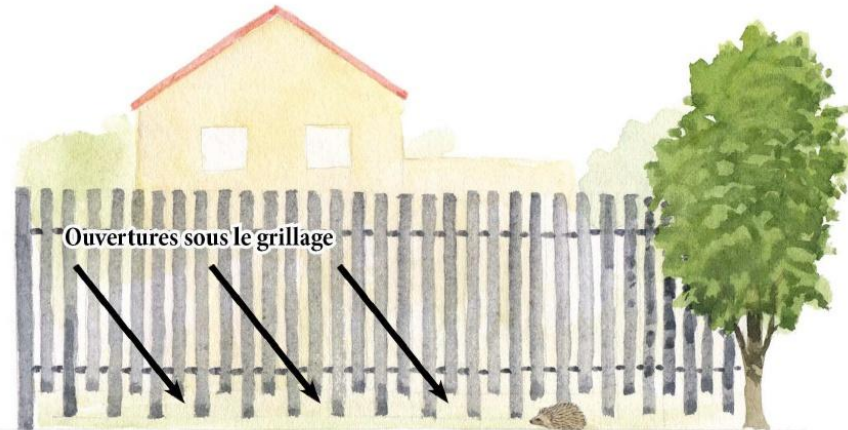
Le projet devra être hautement favorable au maintien et au développement de la biodiversité, plusieurs dispositifs sont à prévoir :

- Éclairage : des espaces extérieurs jusqu'aux façades et circulations, afin de réduire l'impact du projet sur la faune nocturne, l'éclairage vers le haut et vers la végétation

(arbres, massifs arbustifs) est proscrit. De plus, un déclenchement de l'éclairage par détecteur est recommandé, ainsi qu'un éclairage de faible intensité la nuit.

- Architecture: intégration de nichoirs au bâtiment, éviter les surfaces vitrées arasantes, traitement des clôtures permettant la circulation de la petite faune (sans traiter toutes les clôtures ainsi, le projet devra démontrer qu'il facilite la circulation des espèces).

Exemple de clôture favorable au déplacement de la petite faune (Eurométropole et ADEUS, extrait de l'OAP Trame Verte et Bleue) :



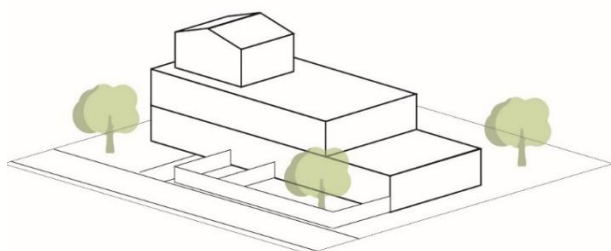
Un projet paysager volontariste et offrant des bénéfices environnementaux et sanitaires est attendu. Le volet paysager du projet s'attachera à répondre aux objectifs suivants :

- Proposer une diversité de dispositifs : traitement paysager des limites, choix d'essences locales adaptées aux conditions écologiques, toiture végétalisée, ...
- Mettre en valeur les strates végétales et la présence de l'eau, pour développer un projet paysager contextualisé.
- Attribuer des qualités paysagères et écologiques à la rue de la Scierie, au moyen de jardins de devant, complétés d'une strate arbustive.
- Développer/renforcer des continuités écologiques depuis le Rhin tortu, vers la rue de la Scierie.
- Développer des usages en lien avec le patrimoine végétal et architectural du site, les espaces non bâtis devront tous bénéficier d'un usage (support de biodiversité, jeux, jardins communs, jardins privés, cours, ...).
- Participer au confort climatique, à la création d'îlots de fraîcheur (zones ombragées, perméabilisation des sols...)
- Développer trois strates végétales différentes (herbacée, arbustive et arborée) intégrées au projet.
- Privilégier les plantes indigènes qui s'adaptent mieux à nos conditions climatiques, aux types de sols et plus favorables pour la petite faune (plantes mellifères, plantes hôtes...)
- Développer une dynamique du paysage toute l'année (feuillages caducs et persistants, échelonnage de la floraison en fonction des saisons et fructification).
- Limiter la fragmentation des différents espaces verts sur le site et éviter les reliquats d'espace vert (petites poches vertes peu pérennes et souvent dénuées d'usage).
- Utiliser au maximum les matériaux naturels pour les aménagements extérieurs.
- Éviter les essences trop allergènes ainsi que les aménagements favorables au moustique-tigre.

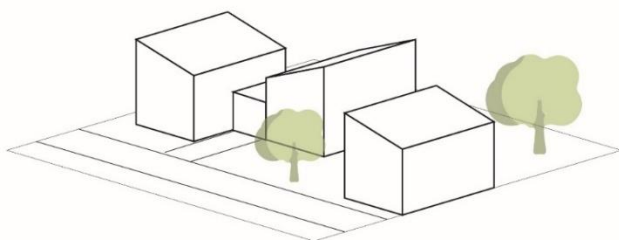
4.b. Formes urbaines et insertion

Le projet consistera à utiliser rationnellement la capacité offerte par le foncier proposé, et s'intégrera dans le tissu environnant caractérisé par la prédominance de maisons individuelles en R+1, parfois avec combles. L'intégration dans le site étant primordiale, certaines typologies sont à privilégier, tout en proposant une diversité de formes urbaines.

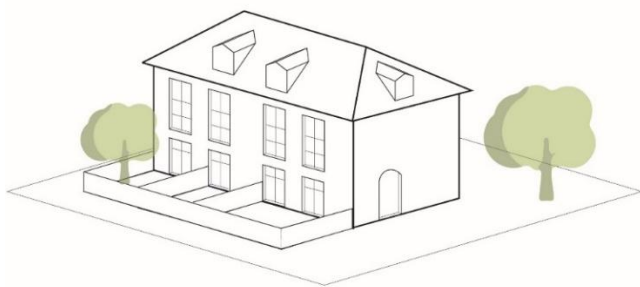
- Petits collectifs : 1 à 2 immeubles en R+1+combles maximum.
Leurs abords seront végétalisés par un aménagement multistrates (arborée, arbustive, herbacée).
Un soin sera apporté aux limites entre les jardins en RDC et l'espace extérieur commun. Les clôtures seront traitées sans muret et accompagnées de haies composées de plusieurs essences.



- Logements individuels denses : plusieurs maisons accolées en R+1 maximum.
Le linéaire de maisons accolées ne devra pas excéder 20m d'un seul tenant pour ne pas rompre les continuités paysagères.
Chaque maison sera accompagnée à minima d'un petit jardin de devant et d'un jardin à l'arrière. Elles devront toutes bénéficier d'un garage couvert, d'un espace extérieur libre suffisant pour stationner un véhicule supplémentaire, et d'un abri extérieur séparé du garage pour du rangement.
Les maisons seront implantées au sud du terrain, les jardins à l'arrière s'ouvrant sur la haie arbustive qui délimite la parcelle.



- Logements atypiques : issus de la reconversion du bâtiment de l'ancienne école. Ils devront répondre aux mêmes standards en termes de qualité du logement que les autres logements.



Pour garantir la bonne insertion du projet dans son environnement proche, il devra privilégier une écriture architecturale « traditionnelle », notamment via des toitures à deux pans, le choix des matériaux, et l'unité de l'ensemble.

Exemple d'expression architecturale attendue, Programme Vertcity, Trianon résidences, Strasbourg Neuhoef.



Logements intermédiaires ZAC Laubis, Eclisse promotion, C+2B architecture, Seilh.



Commune de Plobsheim
Plobsheim, 5 rue de la Scierie : Consultation d'opérateurs pour la cession foncière et la réalisation d'un programme de logements
Cahier des charges et règlement de consultation

4.c. Stationnement

- Accès et circulation :
 - L'accès des véhicules à la parcelle se fait uniquement par la rue de la Scierie, le règlement écrit du PLUi de l'Eurométropole limite à 2 le nombre d'accès des véhicules à la parcelle.
L'aménagement devra proposer une gestion séparée des différents flux de façon à ne pas créer de conflits d'usages, entre l'accès aux stationnements par les voitures et les cheminements piétons pour accéder aux logements et aux espaces communs.
- Stationnement voitures :
 - Chaque logement, tous types confondus, sera doté de **2 places de stationnement**. L'intégration de places de stationnement supplémentaires (visiteurs) est également souhaitée.
 - Les maisons individuelles disposeront d'une place extérieure + garage.
 - De façon à éviter le stationnement sur l'espace public, les candidats prendront l'engagement de vendre systématiquement les deux places par logement. Enfin, le bailleur social devra prendre l'engagement de tout mettre en œuvre pour mettre en location les parkings et garages de ses immeubles.
 - Le traitement du parking aérien fera l'objet d'un aménagement paysager (végétation multistrates, revêtement perméable, ombre)
- Stationnement vélos :
 - Conformément au règlement écrit du PLUi de l'Eurométropole, les locaux vélos devront représenter 3% de la surface de plancher construite (réhabilitation de l'ancienne école comprise).
 - Ces derniers devront être placés au plus proche possible des logements. Les arceaux à l'intérieur de ceux-ci devront être espacés de 80 cm. Les systèmes d'accroche surélevés ne sont pas autorisés.
 - Les locaux seront de dimensions à permettre la manœuvre des vélos.

4.d. Principes d'implantation

- Prospects : en faveur de l'aménagement de jardins de devant, et en vue de retravailler de manière plus lisible l'alignement sur la rue de la Scierie, toute construction prévoira un recul d'au moins 5 mètres.
- Les maisons individuelles s'implanteront au sud, suivant un alignement discontinu, et se prolongeront vers la haie arbustive par des jardins privés, d'une profondeur suffisante pour ne pas impacter la végétation existante et gérer le vis-à-vis avec le voisinage.

Schéma de principe (source EMS) :



Légende

	Bâtiment existant		Jardins privés
	Bâtiment réhabilité		Bande herbacée
	Construction neuve		Bande arbustive
	Local vélos		Arbre existant
	Place de stationnement aérien		Arbre planté
	Box de stationnement (RDC)		Cheminements modes doux
	Garage		Accès parcelle
	Voie carrossable		Accès bâtiments

Le dessin des façades ne suggère aucune composition attendue, mais sert à donner une échelle



4.e. Qualité architecturale

- Façades : Un traitement architectural soigné est attendu et aucun mur aveugle n'est autorisé. Les rez-de chaussée aveugles sont proscrits.
- Toitures :
 - Les toitures principales à deux pans privilégiées.
 - Les toitures terrasses pourront faire l'objet d'un traitement végétalisé,
 - Les éléments techniques devront discrètement être intégrés à la toiture.
- Locaux annexes : (vélo, OM, poussettes etc.).
 - Leur traitement architectural, qu'ils soient intégrés au bâtiment ou constituant un volume distinct, ne devra pas se distinguer du traitement architectural de l'ensemble.
 - S'ils sont contenus dans un petit volume séparé, la végétalisation de leur toiture est souhaitée.

4.f. Espaces collectifs

- Entrées et accès aux logements :
 - Les halls d'entrée seront largement dimensionnés et seront traversant dans la mesure du possible. Les locaux communs et cages d'escalier seront éclairés naturellement.
 - Les entrées se trouveront de préférence au niveau altimétrique des trottoirs, afin d'éviter les rampes et escaliers (tolérance pour les logements situés à l'étage de l'ancienne école reconvertie).

4.g. Qualité des logements

- Exposition :

Les logements traversants seront privilégiés-

 - Le logement devra s'ouvrir vers un espace aux qualités paysagères supérieures.
 - Les risques de surchauffe seront impérativement anticipés au moyen de système de protection solaire.
- Disposition des espaces du logement :
 - Éviter les pièces commandées
- Confort thermique :
 - Limiter les grandes ouvertures à l'ouest.
 - Équiper les surfaces vitrées de systèmes solaires passifs : débord de toit, casquette au sud, brise-soleil vertical à l'ouest et/ou végétalisation d'ombrage
 - Vigilance accrue concernant les logements situés dans l'ancienne école : les grandes fenêtres, les grands volumes et la difficulté de réaliser des logements traversants, augmentent le risque de surchauffe de ces logements en été.
- Prolongements extérieurs :
 - Il est souhaité que chaque logement bénéficie d'un prolongement extérieur. Y compris ceux issus de la reconversion de l'ancienne école. La proposition des équipes en termes de protections solaires et d'ajout d'espaces extérieurs ne devra pas altérer la qualité architecturale du bâtiment existant.
- Rangements :
 - Il est souhaité que la conception des logements permette de bénéficier d'espaces de rangements à la livraison du projet. Pour les logements T3 et au-delà, un espace de stockage type cellier ou dressing, interne au logement, est à privilégier.
 - Des espaces de stockage extérieurs au logement sont souhaités pour tous les logements T3 et plus (cave) ainsi que pour les maisons individuelles (abri de jardin). Le traitement architectural des abris de jardin sera en cohérence avec la maison à laquelle il est rattaché, et sera uniforme d'un abri à un autre.

5. Règlement de consultation

5.a. Conditions de cession

Le prix du terrain sera arrêté sur la base de la surface de plancher (SdP) du projet retenu, pour le dossier de permis de construire.

Dans un premier temps sera signée une promesse de vente synallagmatique entre les parties, sous réserve de l'obtention du permis de construire et de l'absence de recours. **L'Eurométropole reste propriétaire du foncier voirie à l'alignement avec le projet, et s'occupera de réaménager le trottoir après livraison du programme immobilier.**

L'acte de vente du terrain comprendra une clause engageant le promoteur à respecter le projet urbain, paysager et architectural : le dossier de demande de permis de construire, et toutes pièces descriptives complémentaires devront être respectés. Si un permis modificatif devait être nécessaire, celui-ci devra porter sur des adaptations mineures ou techniques.

Sont notamment considérées comme substantielles les modifications suivantes :

- la diminution du nombre de logements locatifs sociaux ;
- la suppression de bâtiments ou aménagements patrimoniaux à conserver ;
- la réduction significative des espaces verts ou des mesures favorables à la biodiversité ;
- la modification importante des gabarits bâtis ou de l'organisation générale du projet ;
- l'abandon d'engagements environnementaux ayant contribué au choix du lauréat.

L'acte de vente du terrain comprendra également une clause de séquestre, engageant le promoteur à commencer les travaux selon le calendrier prévisionnel (cf. 5d), et compensant le vendeur en cas de défaillance. Cette clause sera fixée à 10% du prix total de la vente.

5.b. Candidature

Les architectes et promoteurs ne peuvent participer qu'à une seule candidature, contrairement aux autres membres du groupement. Toute double candidature entraînera l'exclusion des opérateurs concernés.

- **Composition des équipes :**

L'équipe candidate sera obligatoirement constituée de :

- Un binôme promoteur + bailleur social, identifié dès la remise de l'offre.
- Un architecte, qui assure les missions de maîtrise d'œuvre complètes pour le promoteur retenu, et le rôle de coordinateur à l'échelle de l'ensemble du projet
- Un paysagiste/urbaniste pour le développement d'un projet paysager
- Un expert écologue ou naturaliste
- BET environnemental, thermique

Le dossier de remise de l'offre sera conjointement signé par le promoteur et le bailleur social, confirmant leur participation à l'opération. Toute substitution du bailleur social après désignation du lauréat devra être préalablement agréée par la Commune de Plobsheim.

- **Composition du dossier :** (30 pages maximum, format A4 recto-verso, des feuilles A3 sont autorisées pour les éléments graphiques à condition qu'elles soient repliées au format A4).
 - **Dossier de présentation**, qui devra comporter :
 - Une lettre de présentation de chaque membre de l'équipe constituée par l'opérateur
 - Pour le promoteur : une présentation de 3 références sur des produits immobiliers similaires au cours des 3 dernières années.
 - Pour l'équipe de maîtrise d'œuvre : présentation de l'équipe (références et compétences)
 - **Dossier technique**, qui devra comporter :
 - Une lettre d'intention (qui devra expliciter : la nature de la réponse aux enjeux du site ; le(s) type(s) de produit(s) immobilier(s) proposé(s) ; les engagements en termes de qualité architecturale, urbaine et paysagère ; la programmation et catégories de logements sociaux ; et les typologies et surfaces des logements, pour les logements sociaux comme ceux en accession).
 - Une note de synthèse
 - Une proposition d'organisation urbaine du projet en termes d'implantation, de volumétries, et de typologies architecturales. Cette proposition sera représentée à minima par les éléments suivants : plan masse global ; coupe générale du projet explicitant le rapport au cours d'eau et aux éléments de nature ; une à plusieurs vues d'insertion 3D.
 - Une notice environnementale détaillée comprenant les objectifs et niveaux de performances sur laquelle le candidat s'engagera. Les objectifs sur la prise en compte des éléments de nature existants et la biodiversité devront être explicitement présentés.
 - **Dossier administratif et financier**, qui devra comporter :
 - Une déclaration sur l'honneur que les candidats ont satisfait leurs obligations sociales et fiscales.
 - Une lettre d'engagement sur une garantie financière d'achèvement.
 - Une lettre d'engagement de respect du calendrier prévisionnel indiqué dans le présent règlement.
 - Une offre de prix de rachat du terrain à la collectivité signée.
 - L'analyse du montant moyen, global et par typologie, du prix de vente des logements au m² de surface de plancher, et des stationnements.
 - L'estimation d'un coût prévisionnel de construction des logements (en € HT m² SP).

- **Critères d'analyse des candidatures :**
 - **Prix d'acquisition proposé (45%).**
 - **Valeur technique (50%),** plusieurs critères d'analyse pondérés comme suit :
 - Compréhension des enjeux du site et pertinence de la réponse en termes de programme, d'implantation, et de forme urbaine. (30%)
 - Niveau d'engagement en termes de performances environnementales et d'innovation + Qualité des logements proposés (20%)
 - **Références des équipes (5%).**

5.c. Déroulement de la consultation

La consultation démarre à la date de publication initiale réalisée par la Commune de Plobsheim.

- **Retrait du cadre de consultation et de ses annexes**

Le document cadre de la consultation et ses annexes peuvent être retirés par les candidats par voie dématérialisée sur la plateforme Alsace marchés publics : <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu/entreprise> à partir de la date de publication engageant la consultation, et jusqu'à la date limite de dépôt des candidatures fixée au : **03/11/2026 à 12h00.**

- **Visite du site**

Une visite du site est proposée :

Mercredi 07 octobre 2026 à 13 heures 30

Mercredi 14 octobre 2026 à 8 heures 30

Les candidats devront annoncer leur présence par mail à technique@plobsheim.fr au moins 48h avant.

Une attestation de présence leur sera remis.

Aucune réponse ne sera délivrée lors de la visite. Toutes les demandes de renseignements devront être déposées sur plateforme Alsace marchés publics : <https://plateforme.alsacemarchespublics.eu/entreprise>. Une réponse sera adressée à l'ensemble des candidats.

- **Composition de la commission**

L'ensemble des candidatures reçues avant la date limite de dépôt sera analysé par la Commission d'appel d'offres de la Commune de Plobsheim (CAO), afin de déterminer l'opérateur retenu pour la cession du terrain et la réalisation du projet.

Le jury se réserve la possibilité d'engager une phase de négociation avec les 3 candidats ayant présenté les offres les mieux classées. La négociation prendra la forme d'une audition organisée dans des conditions garantissant l'égalité de traitement des candidats et portera sur l'ensemble des éléments de l'offre.

A l'issue de l'audition, le candidat remettra une offre finale qui se substituera à l'offre initiale.

Après désignation du candidat lauréat, l'opérateur bénéficiera d'une réservation du terrain pour une durée de 5 mois, durée mise à profit :

- Pour l'opérateur, de poursuivre l'élaboration du projet dont il est maître d'ouvrage, et d'effectuer le dépôt du permis de construire.
- Pour la Commune de Plobsheim de s'assurer de l'acceptabilité du projet et du respect des contraintes règlementaires et techniques.

Au terme de ce délai, la collectivité se réserve le droit de travailler avec le candidat classé n°2.

5.d. Calendrier prévisionnel

- Lancement de la consultation : 30 septembre 2026
- Visite sur site : 07 octobre à 13h30 et 14 octobre à 8h30
- Date limite de remise des candidatures : 03 novembre 2026 à 12h00
- Audition (le cas échéant) : Novembre 2026
- Sélection du candidat promoteur et notification : Décembre 2026
- Signature de la promesse de vente : 1^{er} trimestre 2027
- Echanges sur le projet, mise au point et réunion publique : 1^{er} trimestre 2027
- Dépôt du dossier de permis de construire : 31 mai 2027 au plus tard
- Obtention du permis de construire : Eté 2027
- Signature de l'acte de vente : Automne 2027
- Démarrage des travaux : Début 2028

5.e. Documents transmis aux candidats

- Le présent cahier des charges et règlement de consultation
- Plan AutoCAD du site avec emprise du terrain
- Plan cadastral
- Orthophoto
- Extrait du plan de zonage du règlement graphique du PLUi de l'Eurométropole (le règlement écrit du PLUi est téléchargeable sur le site de la Ville et Eurométropole de Strasbourg : www.strasbourg.eu)
- Plans et coupes détaillés du bâtiment de l'ancienne école
- Plans des réseaux et servitudes
- Guide de l'infiltration des eaux pluviales
- Guide plantons local
- Guide de végétalisation (façades, toitures et pied de mur)

5.f. Informations pratiques

- Modalités de dépôt des candidatures

Les offres doivent obligatoirement être déposées sous forme dématérialisée uniquement sur le site <https://alsacemarchespublics.eu>

La date limite de réception est fixée au

Mardi 03 novembre 2026 à 12h00

Les offres qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ne pourront être retenues.

PROCEDURE DEMATERIALISEE

La commune de Plobsheim impose les plis dématérialisés à l'adresse suivante : <https://alsacemarchespublics.eu>

Le choix du mode de transmission est irréversible. Les candidats doivent appliquer le même mode de transmission à tous les documents transmis à la commune de Plobsheim.

Tout autre envoi dématérialisé (ex : par mail...) ne sera pas accepté.

Seule une copie de sauvegarde électronique ou papier peut être remise sous pli. Cette copie est remise sous pli scellé dans les délais impartis et devra comporter obligatoirement la mention « copie de sauvegarde ».

Toute offre dématérialisée devra parvenir à destination avant la date et l'heure limite de remise des plis. Chaque transmission fera l'objet d'une date certaine de réception. Le fuseau horaire de référence sera celui de (GMT+01:00) Paris, Bruxelles, Copenhague, Madrid.

Les offres dématérialisées qui seraient transmises ou dont l'accusé de réception serait délivré après la date et l'heure limites ne seront pas prises en compte. (Si la transmission est commencée avant l'heure limite, et se termine après, l'offre sera considérée comme hors délai. Ne pas commencer le transfert trop tardivement.)

Les documents transmis par voie électronique pourront être rematérialisés après l'ouverture des plis.

RECOMMANDATIONS

Il est conseillé aux candidats de soumettre leurs documents à un antivirus avant envoi.

Tout document contenant un virus informatique fera l'objet d'un archivage de sécurité et sera réputé n'avoir jamais été reçu. Le candidat concerné en sera informé.

Il est recommandé aux candidats de bien vérifier lors de la mise en ligne de leur offre si sont présent les documents de l'offre ainsi que les signatures électroniques de ses documents.

- **Renseignements complémentaires**

Toute demande de renseignement devra être effectuée via la plateforme : <https://alsacemarchespublics.eu>