



APPEL À PROJETS

CAHIER DES CHARGES

Cession d'un terrain à vocation économique
– Construction d'un village artisanal à haute
qualité environnementale

ZAC du Mesnil à Epouville

Sommaire

APPEL À PROJETS	1
CAHIER DES CHARGES	1
A. Objet de l'appel à projets	3
B. Contexte et objectifs du projet	3
C. Caractéristiques du terrain	6
D. Contenu du dossier d'appel à projets	6
E. Attentes techniques et architecturales	6
F. Contenu du dossier de candidature	7
a. Une note de présentation du projet	7
b. Un schéma d'intention	7
c. Informations administratives et juridiques	7
d. Engagements financiers	7
G. Procédure et critères de sélection	7
H. Modalités de dépôt des candidatures	8
I. Calendrier prévisionnel	8
J. Engagements du candidat	8
K. Contacts	8

A. Objet de l'appel à projets

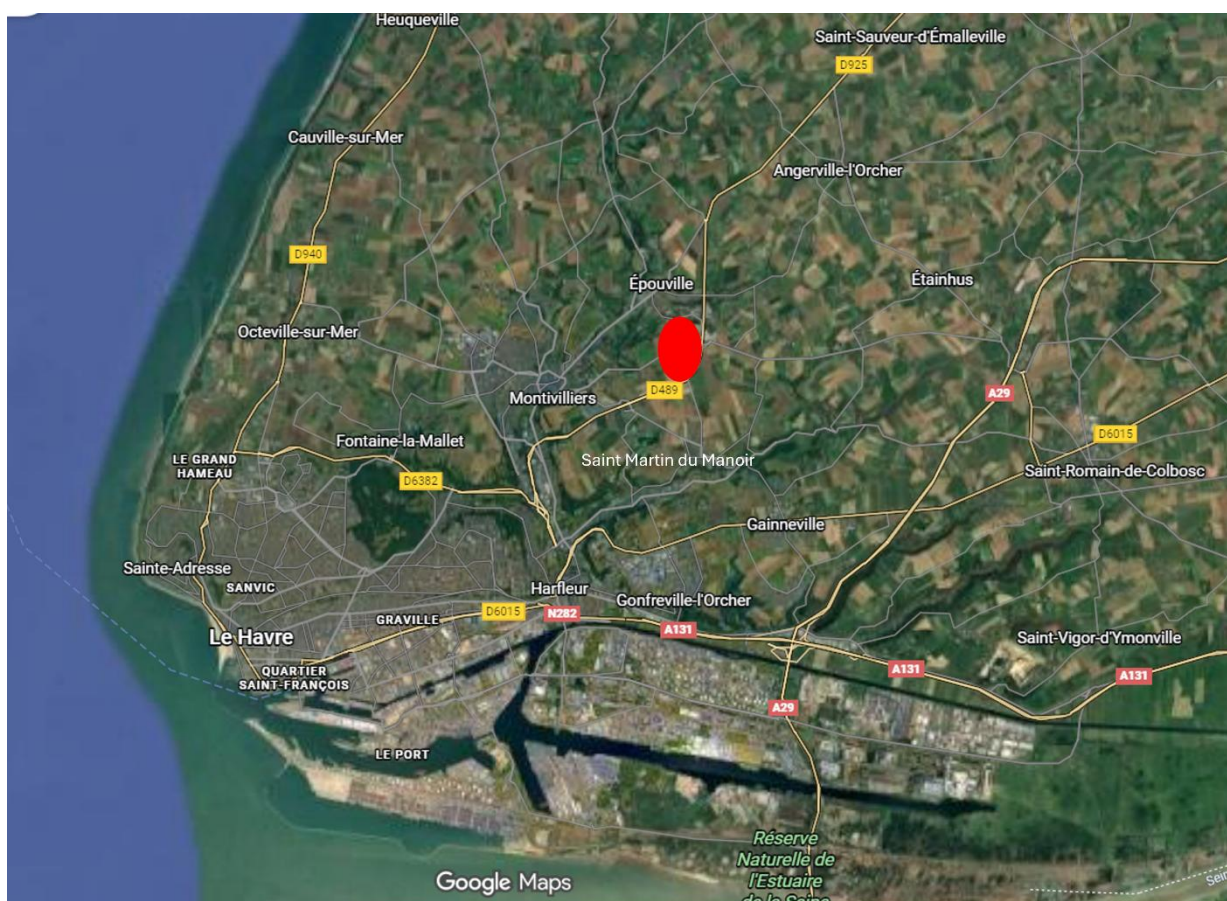
Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions de l'appel à projets organisé par la SHEMA, en vue de la cession du lot H3 d'une superficie de 31 389 m² situé au sein de la ZAC du Mesnil à vocation économique à Epouville.

L'objectif est de sélectionner un opérateur (ou groupement d'opérateurs) pour la réalisation d'un village artisanal exemplaire, alliant qualité architecturale, performance environnementale, intégration paysagère et fonctionnalité.

B. Contexte et objectifs du projet

La SHEMA, société d'économie mixte d'aménagement intervient en tant que concessionnaire de la ZAC du Mesnil.

La ZAC du Mesnil, au Nord-Ouest du Havre, s'étend sur 68 ha répartis sur les territoires de trois communes : Montivilliers, Saint-Martin-du-Manoir et Epouville.



Elle s'inscrit dans la stratégie de développement économique de la communauté urbaine Le Havre Seine Métropole. Cette opération d'aménagement vise à accueillir des activités artisanales, de production et de services. La première phase de développement a d'ores et déjà permis d'accueillir de nombreuses entreprises qui comptabilisent plus de 600 emplois.



L'aménagement de la ZAC du Mesnil repose sur une organisation cohérente et sobre de l'espace, articulée autour des grands principes suivants :

1. Une organisation générale structurée

- Une **trame viaire hiérarchisée**, distinguant :
 - une voie principale de desserte du parc au Nord et au Sud de la RD 31,
 - plusieurs voies secondaires,
 - des liaisons internes permettant la circulation et l'accès aux lots.
- Une **desservabilité optimale** pour les activités économiques (manœuvres, accès poids lourds, sécurité).

2. Une gestion paysagère forte

- Création de **zones paysagères** :
 - Autour des bassins, avec la création de véritables zones de balades
 - en entrée de ville,
 - au droit des limites naturelles existantes.
- Conservation et mise en valeur de **structures boisées**, haies et paysages existants.
- Intégration d'alignements plantés qualitatifs le long de la voie principale pour créer une identité forte et une cohérence d'ensemble.

3. Des bassins d'eaux pluviales intégrés au paysage

- Les bassins jouent un **double rôle technique et paysager**.
- Ils sont implantés de manière à :
 - gérer les eaux pluviales du parc,
 - constituer un élément structurant des espaces publics,
 - favoriser une lecture paysagère continue entre les différentes phases du projet.

Attention, le lot H3, objet du présent appel à projets, n'est pas raccordé à ces bassins publics. Les eaux pluviales de ce lot sont gérées dans un bassin distinct déjà existant sur site.

6. Une démarche de qualité environnementale

Les aménagements visent à :

- limiter l'imperméabilisation,
- structurer les espaces par un **traitement paysager généreux**,
- conserver et valoriser les éléments naturels (**haies, talwegs**),
- offrir un cadre de travail agréable et qualitatif pour les entreprises.

7. Une entrée de ville valorisée

L'aménagement de la ZAC du Mesnil contribue à :

- améliorer la **perception depuis la RD 925**,
- créer une **façade harmonieuse et qualitative**,
- structurer l'entrée sud du bourg d'Épouville par :
 - des plantations,
 - des alignements,
 - des aménagements paysagers soignés.

Attention, le lot H3, objet du présent appel à projets, doit concourir à la qualification de l'entrée de ville d'Épouville.

Pour gérer tous ces espaces publics, les acquéreurs sont regroupés en ASL (Association Syndicale Libre de propriétaires) pour assurer l'entretien des espaces publics et privés non clos, garantissant la pérennité et la qualité des espaces extérieurs. Cela inclut les ouvrages de gestion des eaux pluviales, chemins piétons, pistes cyclables et espaces verts.

Ces principes visent à créer un parc d'activités durable, fonctionnel et collaboratif, tout en répondant aux besoins des entreprises et des collectivités locales.

Le projet attendu sur le lot H3 doit contribuer aux objectifs suivants :

- Qualification de l'entrée de ville : traitement soigné des façades, clôtures, espaces publics et transitions paysagères ;
- Qualité architecturale et paysagère : respect de la cohérence d'ensemble définie par le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAUP) de la ZAC ;
- Haute qualité environnementale : recours à des matériaux durables, gestion raisonnée des eaux et de l'énergie, intégration de la biodiversité et des mobilités douces
- Sobriété foncière : optimisation du foncier et limitation de l'artificialisation ;
- Mutualisation : partage des espaces et des services (stationnements, gestion des eaux pluviales, énergie, logistique, etc.) ;

C. Caractéristiques du terrain

- Superficie : 31 389 m² à détacher de la parcelle ZA 149
- Prix de cession ferme: 50 € HT / m²
- Propriétaire : SHEMA
- Destination : activités artisanales et/ou de services
- État du terrain : viabilisé
- Réseaux : situés dans l'emprise de la voirie longeant les linéaires nord et sud du lot (eau potable, électricité, assainissement, télécoms)
- Raccordements : à prévoir par l'acquéreur jusqu'à la limite de propriété, au droit de l'entrée charretière

D. Contenu du dossier d'appel à projets

- Cahier des charges de l'appel à projets
- Cahier des Charges de Cession de Terrain et ses annexes :
 - Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères
 - Cahier des Charges Techniques
 - Cahier des Limites de Prestations
 - Statuts de l'Association Syndicale Libre des propriétaires de la ZAC
- Fiches de lot :
 - Volet architecture
 - Volet paysage
 - Volet VRD
- Plan de synthèse des récolements VRD de la Phase 2 de la ZAC
- Plan de division

Le dossier est disponible à l'adresse suivante : <https://www.shema.fr/actualites/appel-a-projets-village-artisanal-dans-la-zac-du-mesnil/>

E. Attentes techniques et architecturales

Le projet devra :

- respecter les Cahiers des Charges Techniques (CCT) et Architecturaux et Paysagers (CPAUP) de la ZAC ;
- présenter une architecture très soignée et harmonieuse, intégrée à son environnement immédiat ;
- garantir la qualité des clôtures, des accès et des plantations visibles depuis la voie principale.
- intégrer des solutions d'économie d'énergie et de gestion durable de l'eau et des déchets ;
- limiter l'imperméabilisation et favoriser la végétalisation ;
- prévoir une organisation claire des flux (piétons, véhicules légers, poids lourds) ;

La construction projetée en entrée de Ville d'Epouville participera à la mise en scène et à la qualification de cet axe. Ainsi la qualité architecturale et les performances environnementales des projets seront les critères principaux de jugement des candidats.

F. Contenu du dossier de candidature

Chaque candidat devra fournir un **dossier complet** comprenant :

a. Une note de présentation du projet

- Objectifs de performance environnementale et de qualité architecturale.
- Mesures paysagères prévues
- Programme fonctionnel et activités envisagées, en cohérence avec le marché et la conjoncture
- Principes d'organisation du village artisanal,
- Références similaires
- Une attestation garantissant que le candidat s'est rendu sur place pour appréhender l'échelle du projet et son intégration dans son environnement proche et lointain (attention aux vues). Le site est librement accessible à pied.

b. Un schéma d'intention

- Plan de masse ou croquis d'implantation,
- Esquisses ou visuels d'ambiance,
- Organisation des accès, stationnements, espaces verts et mutualisations envisagées.

c. Informations administratives et juridiques

- Identité du candidat : personne physique ou morale,
- Structure juridique pressentie pour l'acquisition (société dédiée, groupement, etc.),
- Conditions suspensives souhaitées (obtention de financements, etc.).

d. Engagements financiers

- Plan de financement prévisionnel
- Approche commerciale
- Modalités de commercialisation
- Typologie des cellules
- Échéancier prévisionnel de dépôt du permis et de démarrage des travaux.

Les travaux de l'entrée charretière et de raccordements aux réseaux sont à la charge des acquéreurs. Les acquéreurs doivent produire un constat d'huissier avant et après travaux.

G. Procédure et critères de sélection

Les candidatures seront examinées par la SHEMA selon les critères suivants :

Critères	Pondération indicative
Qualité architecturale, paysagère du projet	30 %
Qualité environnementale du projet	30 %
Pertinence du programme et approche commerciale	25 %
Faisabilité technique, juridique et financière	15 %

La qualité architecturale de chaque projet sera analysé par l'architecte-conseil de la ZAC (Emmanuel Côme). La qualité paysagère de chaque projet sera analysé par la paysagiste-conseil de la ZAC, Gwénaëlle Ruellan et la cohérence technique (voiries, cotes de terrassement, raccordement aux réseaux et gestion des eaux pluviales) sera analysée par Viamap (bureau d'études VRD de la ZAC).

Le lauréat sera sélectionné par un comité de pilotage SHEMA-Le Havre Seine Métropole.

H. Modalités de dépôt des candidatures

Les dossiers complets devront être transmis avant le 16 février 2026 à 12h00 par voie dématérialisée à l'adresse suivante : dmius@shema.fr

I. Calendrier prévisionnel

Étape	Date indicative
Lancement de l'appel à projets	09/12/2025
Date limite de dépôt des candidatures	16/02/2026
Présentation au comité de pilotage	Mars 2026
Désignation du lauréat	Avril 2026
Signature de la promesse de vente	Été 2026

J. Engagements du candidat

Le candidat s'engage à :

- respecter les prescriptions du présent cahier des charges et des fiches de lots de l'architecte-conseil, du paysagiste-conseil et du bureau d'études VRD de la ZAC ;
- déposer un permis de construire conforme aux documents de la ZAC ;
- réaliser le projet dans le respect du calendrier convenu ;
- accepter que la vente soit conclue sous condition suspensive d'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours et d'obtention des financements.

K. Contacts

Pour toute question relative à l'appel à projets, les candidats peuvent s'adresser à :

Delphine MIUS
dmius@shema.fr
02 35 19 77 04
06 07 08 88 95

Wilfrid GALLAIS
wgallais@shema.fr
02 35 19 77 09
06 07 78 51 60