

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

Construction et exploitation de terrains de padel

Rue Alexandre Dumas à Louviers

CAHIER DES CHARGES

SOMMAIRE

A – **CONTEXTE** : LOUVIERS : Ville centre de l'Agglomération Seine-Eure

B – **PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE**

- 1- Caractéristiques du site
- 2- Contraintes règlementaires
- 3- Programmation souhaitée

C – **OBJECTIFS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET**

D – **PROCEDURES DE CONSULTATION**

- 1- Composition de l'équipe et du dossier de candidature
- 2- L'organisation de la consultation
- 3- Analyse des dossiers de candidature

A – CONTEXTE

LOUVIERS : Ville centre de l'Agglomération Seine-Eure

Surclassée dans la strate géographique des villes de plus de 20 000 à 40 000 habitants, Louviers est une ville qui se tourne résolument vers l'avenir.

Ville centre de l'Agglomération Seine-Eure (deuxième agglomération du Département de l'Eure - territoire de 60 communes regroupant 107 000 habitants), elle se trouve au cœur d'un territoire particulièrement dynamique comprenant 35 zones d'activités économiques et qui se trouve être le deuxième pôle d'emploi du département de l'Eure.

Louviers est idéalement située à proximité des infrastructures routières majeures ce qui lui permet d'être à 1 heure de Paris et 30 minutes de Rouen : un véritable atout pour les entreprises qui viennent s'y implanter.



Forte de ses nombreuses infrastructures culturelles (Musée, Ecole de musique, Médiathèque, Scène 5, Cinémas, Théâtre, Gare aux Musiques) et sportives (Complexe aquatique, Patinoire, Piste d'athlétisme, Gymnases, Skate-park), la Ville de Louviers est de plus en plus attractive, comme en témoigne l'augmentation de sa population de près d'un millier d'habitants en cinq ans.

Louviers possède également un véritable potentiel touristique de par son passé industriel riche (Cité drapière reconnue au-delà de nos frontières), ses promenades en kayak au gré de l'Eure, ses balades à vélo sur la voie verte, etc...



Portée par des valeurs liées au développement durable, la Ville de Louviers mène, avec l'aide de l'Agglomération Seine-Eure, des projets tendant à améliorer toujours plus le cadre de vie de ses habitants.

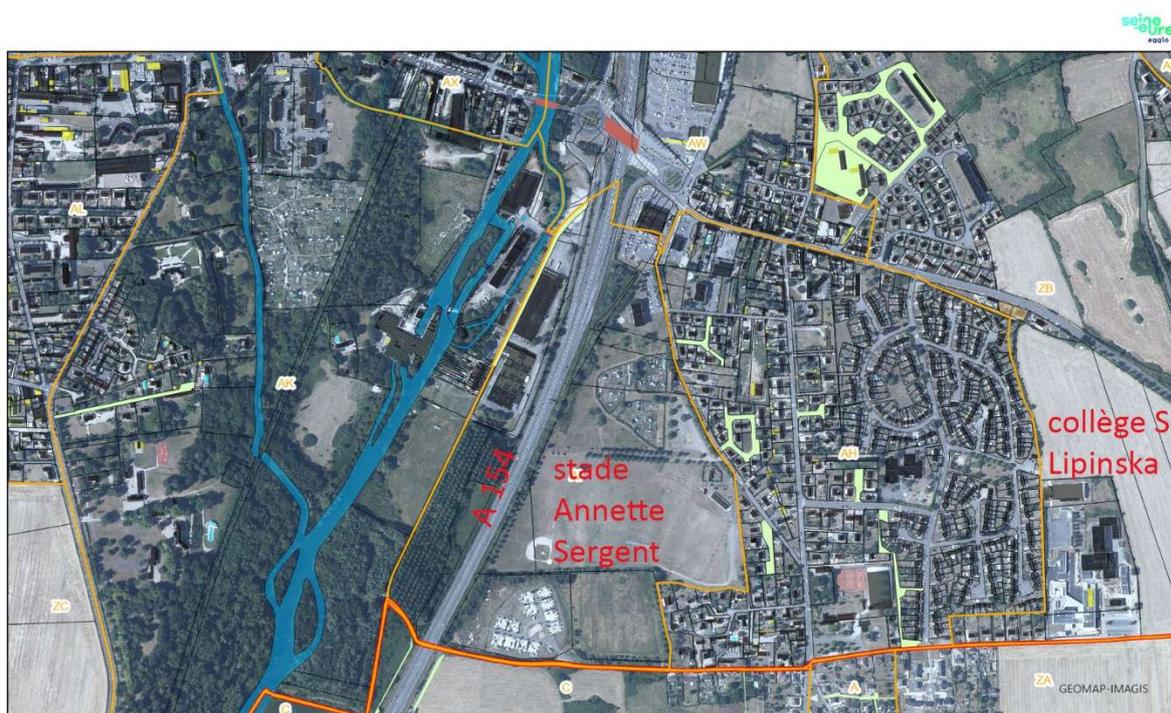
Reconnue pour son dynamisme et son goût de l'innovation, Louviers est une ville qui vise toujours l'excellence.

C'est dans ce contexte que la Ville de Louviers organise un appel à manifestation d'intérêt en vue de la construction et l'exploitation de terrains de padel, rue Alexandre Dumas.

B – PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DU SITE

La Ville de Louviers est propriétaire d'un ensemble foncier, rue Alexandre Dumas, qu'elle souhaite valoriser, de telle sorte à conforter l'offre sportive du territoire.

Plan de repérage :



Document de travail.
Pour toutes informations, contactez votre CDIF.

Légende

— Réseau hydrographique	Habillages surfacique	■ Parapet	■ Cim
■ Limites ne formant pas parcelles		■ Cimetière	■ Cim





Le secteur de projet représenté ci-dessus, se situe rue Alexandre Dumas, dans le quartier du Hamelet, au Sud-est de la ville, en limite de la commune de Pinterville.

Ce site a été privilégié au regard de sa proximité avec les installations sportives de tennis, mais aussi, pour sa bonne desserte routière et l'offre de parking public existant.

La Ville de Louviers, par délibération du conseil municipal du 23 juin 2025 a constaté la désaffectation des anciens locaux du centre de loisirs du Hamelet et prononcé son déclassement du domaine public communal. Le périmètre concerné est en vert sur le plan de repérage ci-dessus.

Des discussions sont actuellement engagées avec plusieurs opérateurs immobiliers et acteurs de l'animation sociale, en vue de concevoir sur cette emprise un projet de résidence services dédié aux familles monoparentales.

En complément, en bleu, sont identifiées deux zones, qui semblent propices à la création d'une offre de padel privée qui puisse, idéalement, tisser un partenariat avec le club de tennis dont les installations municipales sont mises à disposition.

Une surface de 568 m² (11.9 m/48.6m) est limitrophe des courts de tennis extérieurs.

Une surface de 350 m² est limitrophe des tennis couverts et du terrain multisports.

Photographies du site :





Le site du Hamelet bénéficie d'une position stratégique au sein du territoire lovérien, à proximité de points d'intérêts sportifs de la Ville, à savoir :

- Les tennis couverts du Hamelet ;
- Le gymnase Paul Morin;
- Le stade Annette Sergent où se trouvent les terrains de football et de base-ball;

Au-delà de la proximité des installations sportives de la ville, le terrain est très bien desservi par les infrastructures routières, grâce à la proximité de l'A 154, permettant d'attirer des sportifs au-delà des lovériens.

A proximité des deux emprises, se situe un parking public gratuit d'environ 40 places.

1. Caractéristiques du site :

- **Références cadastrales** : Section **AH** parcelles **92p, 928p**
- **Contenances cadastrales**
Parcelle AH 928p : 568 m²
Parcelle AH 92p : 350 m² (surface approximative relevée au cadastre, à préciser à l'issue de la division parcellaire)
- **Composition** :
 - **Parcelle AH 928p** : terrain non bâti enherbé, jouxtant les courts de tennis municipaux. Un talus sépare les deux emprises. Au Sud de l'emprise en question, se situe un ensemble foncier qui accueillait un centre de loisirs. Celui-ci ayant été regroupé avec le groupe scolaire du secteur, l'emprise fait l'objet d'une étude pour être reconvertie en un ensemble immobilier d'une vingtaine de logements pour familles monoparentales, et quelques logements en accession à la propriété. Un accès carrossable permet de desservir ponctuellement les installations de tennis et cette parcelle. Un accès piéton est privilégié.
 - **Parcelle AH 92p** : terrain non bâti enherbé, jouxtant :
 - au nord, les courts de tennis couverts,

- à l'ouest la salle des fêtes
- au sud, un terrain multi sports
- à l'est, une habitation privée.

Un accès carrossable existe à proximité, mais le terrain lui-même n'est accessible qu'à pied.

2. Contraintes réglementaires :

L'emprise concernée est située en **zone U** du **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI-H)** approuvé le 28 novembre 2019 et modifié le 27 février 2025.

L'ensemble du PLUI-H de l'Agglomération Seine-Eure est accessible en ligne.

Les prescriptions essentielles sont les suivantes :

- Espaces libres (50%)
- Hauteurs : 11m au faitage et 8 m à l'égout
- Périmètre éloigné de captage d'eau potable

3. Programmation souhaitée :

Ce patrimoine foncier devra être aménagé de façon qualitative en vue de l'aménagement d'une offre de padel privée. Les terrains devront être clos et couverts. **Un minimum de 2 terrains contigus ou non sont souhaités.**

Deux zones d'implantation sont identifiées, sans qu'il soit exigé une implantation sur les deux sites. Il s'agit surtout pour la Ville d'identifier les possibilités offertes aux candidats.

Des installations sanitaires devront être proposées. Les vestiaires ne sont pas exigés.

Une mutualisation avec les installations de tennis pourra être envisagée, ce d'autant plus qu'un partenariat entre l'offre de padel à construire et le club est attendu. En effet, la Ville de Louviers souhaite que le club de tennis puisse bénéficier de créneaux d'utilisation des installations au profit des membres du club. Le nombre et la durée des créneaux sera à préciser dans le cadre de la négociation de l'offre.

La construction, l'entretien et l'exploitation des installations doivent être assurés pour une période minimale de 10 ans.

C – OBJECTIFS DE L'APPEL A PROJET OPERATEURS

La Ville de Louviers, propriétaire du foncier, souhaite lancer un appel à manifestation d'intérêt afin de choisir un opérateur qui pourrait mettre en œuvre la construction et l'exploitation d'un minimum de 2 terrains de padel.

De plus, la Ville souhaite que les points suivants soient pris en compte au niveau des différents aspects figurant ci-dessous, savoir :

➤ **Aspect n° 1 : Qualité de l'offre sportive et partenariat: 50%**

L'offre sportive, les conditions d'exploitations doivent être précisées. Elles participent de la qualité de la réponse, et de l'intérêt de la Ville à offrir une nouvelle activité pour dynamiser le territoire. Une offre inclusive pour permettre un accès au plus grand nombre sera privilégiée.

➤ **Aspect n°2 : Cadre de vie et confort : 30%**

Il est attendu des candidats l'optimisation du confort des installations pour limiter les nuisances sonores au voisinage des logements à proximité. Le projet s'inscrit dans un quartier résidentiel, une attention à l'inscription dans l'environnement est essentielle.

➤ **Aspect n°3 : Mode constructif : 20%**

Il est attendu des candidats l'utilisation de matériaux qualitatifs et à faible impact environnemental, mais aussi, une stratégie de mutualisation des installations pour limiter l'impact environnemental du projet.

D – PROCEDURE DE CONSULTATION

1. Composition de l'équipe et du dossier de candidature

L'équipe répondant à cet appel à projet devra préciser :

- L'équipe en charge de la construction des installations.
- L'équipe en charge de l'exploitation des installations.

Le dossier de réponse comprendra :

- Un dossier de candidature

- Une lettre de motivation indiquant notamment l'intérêt de l'équipe pour le projet, la compréhension des enjeux, l'inscription dans la démarche partenariale.
 - Une note synthétique de présentation de l'équipe : les membres et leur rôle dans l'équipe.
 - Références récentes d'opérations de construction de taille équivalente.
- Un dossier projet dans le lequel il est demandé :
- Une esquisse du projet.
 - Le mode de portage financier : achat du terrain, bail emphytéotique, concession
 - L'organisation de l'exploitation des installations. En cas de défaillance de l'entreprise durant la période d'exploitation minimale de 10 ans dans le cadre d'un bail emphytéotique ou concession, une clause de réversibilité doit être proposée.

2. Organisation de la consultation

- **Mercredi 30 juillet 2025** : Lancement de la consultation
- **Vendredi 29 août 2025 à 12h 00** : Date limite de candidature

3. Analyse des dossiers de candidature

Il s'agit d'analyser :

- L'offre sportive mutualisée avec le club de tennis et ouverte au public.
- Les références et expériences de l'équipe : qualité / originalité / créativité.
- L'esquisse proposée.
- Modèle d'exploitation : offre financière à la Ville et accessibilité tarifaire au public.

L'analyse des dossiers de candidature seront soumis au Maire de Louviers.

Le dossier sera à adresser en format dématérialisé au plus tard pour le vendredi 29 août 2025 à 12h30 à l'adresse mail : urbanisme.stm@ville-louviers.fr

Objet : appel à projet – Opération « Padel Hamelet »

