

MAIRIE DE
WEITBRUCH

2a, rue de l'Eglise
67500 WEITBRUCH
Tel. : 03 88 72 37 22
mairie@weitbruch.fr



Appel à projets

Corps de ferme Ludtmann

- **Appel à projets pour la cession et réhabilitation du corps de ferme « Ludtmann »**
- Foncier : 11,93 ares
- Quatre bâtiments : une maison alsacienne à colombages, deux granges et une écurie-étable
- Adresse : 5, rue des Bergers 67500 Weitbruch

Règlement de l'Appel à projets - Phase 1

20 juin 2024

Préambule

La commune de Weitbruch se trouve à environ 20 kilomètres au nord de Strasbourg et à 7 kilomètres sud de Haguenau. Le hameau du Birkwald d'une vingtaine d'habitations, à 1km au nord-ouest, en fait partie. Le banc communal comporte non seulement des terres agricoles mais aussi une importante forêt qui s'étend sur près de 600 hectares et dont la contribution au cadre environnemental est indéniable. Weitbruch est l'une des composantes de la communauté de communes de la Basse Zorn (CCBZ) avec Gries, Kurtzenhouse, Weyersheim, Bietlenheim, Geudertheim et Hoerd.



Le village de Weitbruch



Les associations et les équipements culturels et sportifs participent à l'attractivité du village. Une vingtaine d'associations sont actives dans notre commune. Pour ne citer que les plus importantes, le village dispose d'une salle culturelle entourée d'un espace footballistique, de terrains de tennis, d'une carrière et d'une piste pour les chevaux, ainsi que d'une salle de basket au centre du village. Au sein même de la forêt, une association de pêche a vu le jour autour d'un étang. A l'entrée du village, un terrain de pétanque est accessible à tous. Weitbruch compte également une société d'histoire et d'archéologie, ce qui pour la taille du village est à souligner.

Quant aux commerces et métiers de la santé, Weitbruch coche les cases : on y compte un médecin, des kinésithérapeutes, un dentiste, un cabinet d'infirmières libérales et une pharmacie. Les commerces alimentaires, tels que boulangerie, boucherie et un carrefour express sont répertoriés. Il est à noter que Weitbruch compte aussi un caviste réputé. En plus d'un garagiste, plusieurs artisans œuvrent dans les métiers du bâtiment. Par ailleurs une micro zone d'activité verra le jour en 2025. L'existence d'une banque complète la description du village.

Pour une bonne organisation de la vie des jeunes enfants, la commune a investi dans un nouveau multi accueil et périscolaire en 2020. Plusieurs garderies privées pour la petite enfance complètent ces infrastructures. Les écoles ont connu un regroupement scolaire sur un seul site au milieu du village, gagnant ainsi en efficacité de fonctionnement.

Le village compte 2776 habitants qui résident principalement en logements individuels. Afin de renforcer et répondre à la demande des citoyens, le parc de logements devra se diversifier et proposer des solutions tant aux jeunes familles qu'aux personnes âgées dont le besoin en surface habitable tend à diminuer.

Weitbruch est un village alsacien dont le nombre de maisons à colombage, comparativement à d'autres communes est en déclin. La commune a adhéré récemment au dispositif de sauvegarde du patrimoine alsacien. Dans le cadre de ce dispositif, la commune possède un bien immobilier à rénover qui fait l'objet de cet appel à projets : le corps de ferme « Ludtmann ». L'objectif est de réhabiliter ce corps de ferme dans le cadre d'un projet architectural inventif, valorisant le patrimoine existant, tout en répondant aux nouveaux modes de vie.



Sommaire

Préambule

L'Appel à projets « WEITBRUCH-CORPS DE FERME »

1. Le corps de ferme « Ludtmann »

1.1 Historique

1.2 Situation géographique

1.3 Plan cadastral

1.4 Données photographiques et de surfaces

2. Enjeux et attendus

2.1 La réhabilitation

2.2 La programmation

3. Contexte opérationnel

3.1 Le Plan Local d'Urbanisme de la commune

3.2 Le plan de prévention des risques d'inondations

3.3 Les risques sismiques

3.4 Le dossier loi sur l'eau

3.5 La charte chantier

4. Données financières

5. Les modalités de l'Appel à Projets

5.1 Déroulé et candidature

5.2 Contenu du dossier d'Appel à Projets- Phase1

5.3 Retraits des dossiers

5.4 Visites du site et demandes de renseignements

5.5 Le dossier de candidature à remettre

5.6 Remise des dossiers de candidature-Phase1

5.7 Critères de sélection



6. Annexes

L'Appel à Projets WEITBRUCH-Corps de ferme

1. Le corps de ferme Ludtmann



Corps de ferme « Ludtmann » 5, rue des Bergers à Weitbruch, aujourd'hui.





1.1 Historique

Situé au cœur du village, dans une rue calme, cet ensemble bâti dont le hofname est « s'lange hanse » date du 18 et 19èmes siècles. Des bâtiments pittoresques témoignent d'un passé riche avec des éléments architecturaux originaux tels que les colombages (avec une forme caractéristique d'une certaine noblesse), les tuiles anciennes, les dépendances en brique, les encadrements en grès des Vosges, des pilastres (déposés) du portail et portillon, ainsi qu'une plaque d'identité en grès. La couleur bleu de Hanau de la maison d'habitation est aussi une marque du patrimoine.



Des Weitbruchois devant le portillon d'entrée





Le porche d'entrée avant démolition

La commune a acheté ce bien en 2013 pour sa situation, car ce domaine est à côté des ateliers municipaux. Depuis ce rachat, plusieurs sinistres et modifications ont été enregistrés :

1. Retrait de la toiture des écurie-étable qui menaçait de s'effondrer chez le voisin
2. Nombreuses infiltrations d'eau
3. Toitures éventrées dans le porche d'entrée ainsi que dans la grange à l'arrière
4. Démolition du porche suite à un sinistre ainsi que l'installation d'une nouvelle partie de toiture sur la grange.

Déjà trois bâches ont été posées sur la maison alsacienne car les premières n'ont pas tenu aux intempéries.



1.2 Situation géographique du corps de ferme

1.3 Plan cadastral du corps de ferme

Eglise

protestante

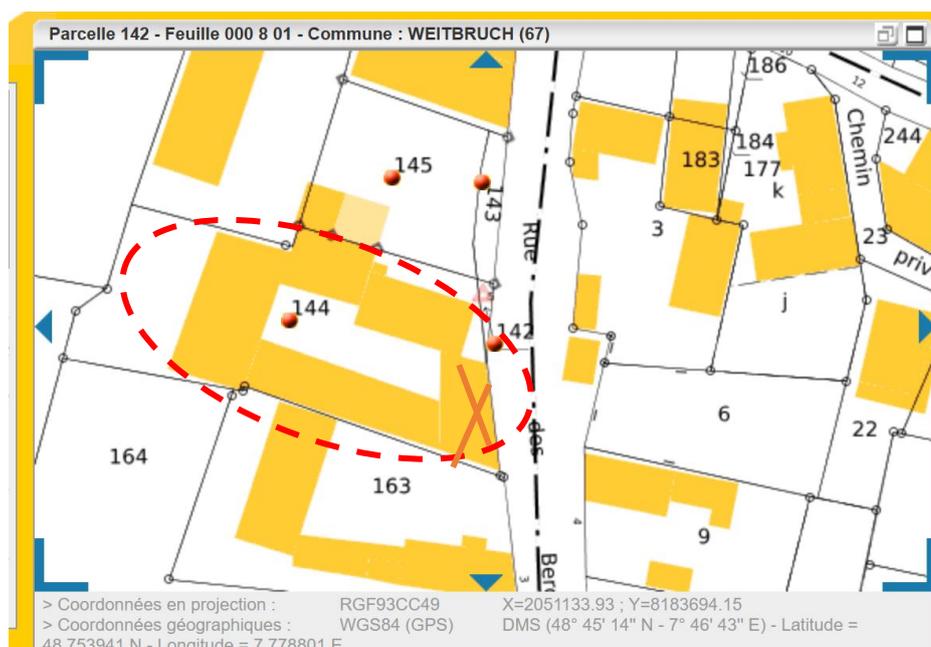
Mairie

Eglise

catholique

Corps de ferme

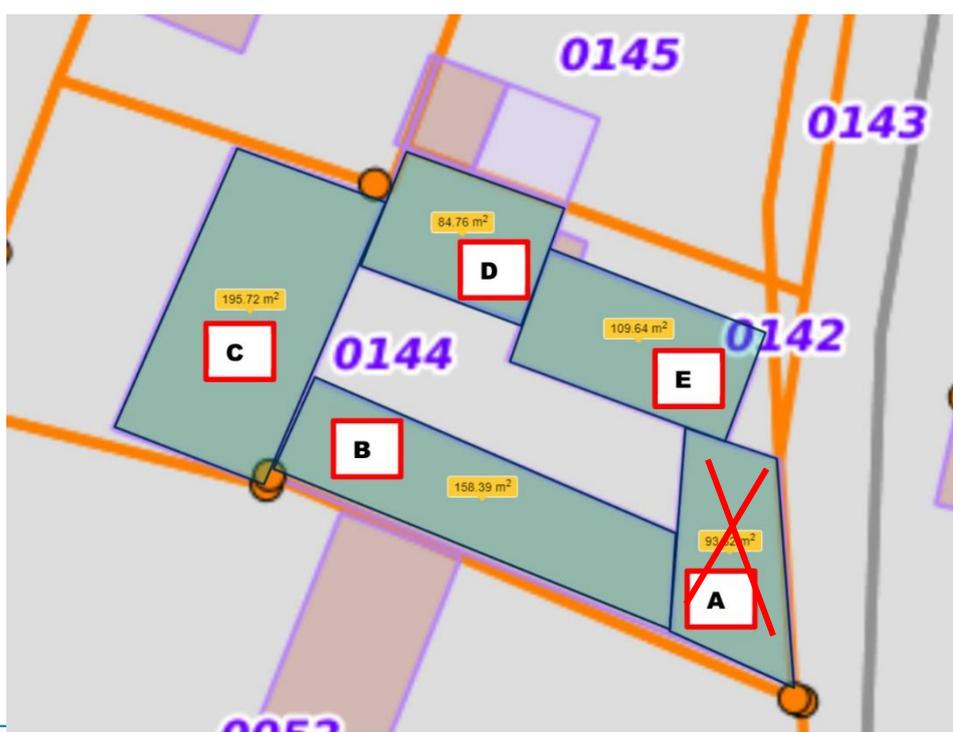
Ludtmann

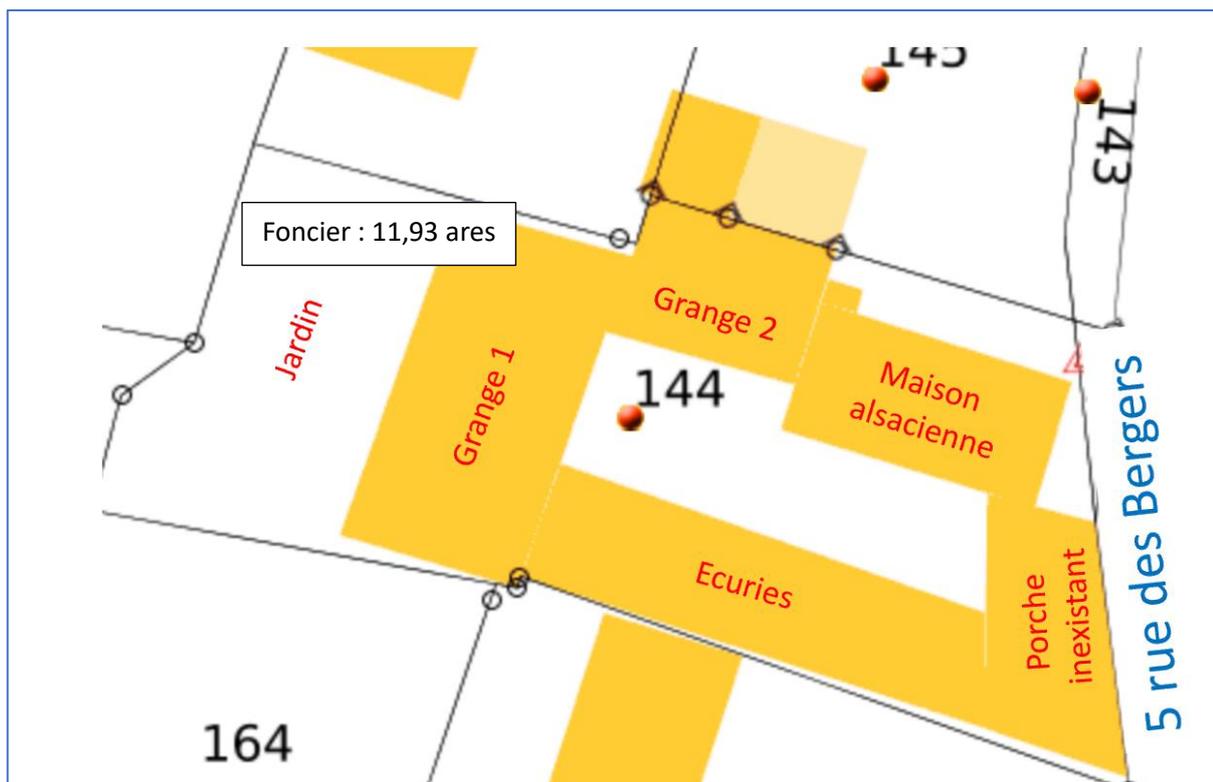


1.4 Données photographiques et de surfaces du corps de ferme



Surface au sol des bâtiments- source Géoportail-PLU





Les granges



Grange 2



Ecurie-étable



Jardin



La maison alsacienne et son intérieur



Petite « Stub »



« Stub »



Cuisine



Combles



2. Enjeux et Attendus

2.1 La réhabilitation

Les enjeux et attendus de l'appel à projets sont multiples : il s'agit tout d'abord de proposer une réhabilitation complète du corps de ferme s'inscrivant dans le respect de son architecture alsacienne. Il s'agit aussi d'y proposer de nouveaux usages, tenant compte de son caractère atypique et susceptibles de lui offrir une nouvelle vie.

Conception-Architecture

A travers l'appel à projets, le choix a été fait de sélectionner un opérateur/porteur de projets ou groupement d'opérateurs/porteurs de projets en fonction de leur approche du projet et de leur réponse aux éléments demandés dans le cadre de la phase 1 « candidature ».

- Le choix du concepteur (architecte) fera l'objet d'un choix concerté, dans un second temps, entre le porteur de projets et la mairie.
- Le dialogue avec les différents intervenants (porteur de projets, architecte et mairie) sous la forme d'ateliers, orientera le travail de configuration du projet durant tout le processus de mise en place du projet.
- Le projet de réhabilitation devra être le reflet d'une approche inventive, économe et écologique de la réhabilitation et s'inscrire dans le paysage du site. La rénovation ne devra pas dénaturer le caractère singulier du site et des bâtiments.

Dans leur dossier, les candidats peuvent d'ores et déjà proposer :

- Des éléments formels (croquis, esquisses) et de capacité (faisabilité des surfaces développées, ...), notamment pour visualiser projet et programme avec une évaluation des équilibres économiques.
- Le nom d'un ou plusieurs architectes en cohérence avec les attentes formulées dans ce document et soucieux de l'économie en ressources naturelles et financières.

Travaux

Le porteur de projet devra procéder aux aménagements indispensables pour les activités envisagées. L'ensemble des travaux de réhabilitation et de raccordement aux réseaux se feront à la charge du porteur de projet et selon les modalités fixées dans le cahier des charges établi par la communauté des communes de la Basse Zorn (CCBZ) qui a la compétence de la distribution de l'eau, de l'assainissement, et de la voirie.

La mairie attire l'attention des candidats sur l'état de dégradation des bâtiments (voir diagnostics en annexes). Aussi dès désignation du lauréat, le porteur de projet devra engager des mesures de sécurisation et confortement des bâtiments pour éviter tout sinistre supplémentaire. En cas de non-respect des obligations de sauvegarde du patrimoine et de réhabilitation une garantie a été mise en place au profit du vendeur. Les travaux devront avoir démarré dans un délai de deux ans à compter de l'obtention de la dernière autorisation



administrative nécessaire à la réalisation du projet par l'acquéreur, purgé de tout recours. S'il y a défaillance, à savoir que les travaux n'auront pas démarré dans le délai imparti, la constatation par huissier suffit pour que l'ensemble du bien revienne à la commune au prix de vente majoré d'une pénalité de 20 %. La revente du bien à un tiers par le porteur de projets est interdite avant rénovation complète du site conformément au permis de construire. L'accès au chantier ainsi que l'utilisation de l'espace public devra faire l'objet d'un signallement en mairie.

2.2 La programmation

La commune n'a pas établi de programmation pour le corps de ferme « Ludtmann ». Celle-ci fait l'objet d'une consultation ouverte à une diversité de porteurs de projets.

Le projet devra tenir compte du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune consultable sur son site internet. La propriété est située dans une zone classée Uh, village historique.

La programmation doit tenir compte des caractéristiques inhérentes au site et aura à cœur de valoriser le caractère patrimonial immobilier. L'espace jardin sera mis en valeur en y intégrant une valeur paysagère.

Le programme de rénovation du corps de ferme « Ludtmann » doit s'inscrire en cohérence avec son environnement proche, qui est celui de l'habitat. Ainsi la réalisation d'un programme incluant du logement de différentes tailles pour un public jeune, familial ou senior est tout à fait envisageable. Le stationnement devra se faire dans le cadre du foncier sur la parcelle conformément au PLU. A noter que les pilastres d'origine du porche d'entrée sinistré devront retrouver une place dans le corps de ferme.

3. Contexte opérationnel

3.1 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Weitbruch

Le projet devra se conformer au PLU en vigueur. Ce dernier a été approuvé par le conseil municipal de Weitbruch en date du 5/12/2019. Il est consultable en ligne sur le site de la mairie de Weitbruch : <https://www.weitbruch.fr>

3.2 Le plan de Prévention des risques d'Inondations

Le territoire communal est soumis à un risque potentiel moyen de coulée d'eau boueuse. Celle-ci survient le plus souvent dans des conditions particulières (pluie intense de courte durée) sur les secteurs ruraux de collines lorsque la couverture végétale des sols en pente est faible. Dans le cadre de la loi GEMAPI (Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations), dont la compétence relève de la communauté de communes, CCBZ, deux projets sont en cours :



- la création d'un barrage de rétention pour limiter les risques d'inondation de la commune de Gries qui se situe en aval (à l'est) de Weitbruch
- l'aménagement d'une zone tampon pour une protection contre les coulées de boues en amont (à l'ouest) de Weitbruch.

Avec le SDEA, en collaboration avec les agriculteurs, des moyens de lutte contre les coulées de boue sont élaborés de manière préventive avec de l'hydraulique douce, et de l'assolement concerté.

3.3 Les risques sismiques

La commune se situe en zone de sismicité 3 (modérée) et est concernée par les décrets n° 2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique et n° 2010-1255 du 22/10/2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français qui sont applicables depuis le 1^{er} mai 2011. Les constructions sont donc soumises aux règles parasismiques applicables.

3.4 Le dossier loi sur l'eau

Le projet devra être en conformité avec le règlement établi par la CCBZ sur ce sujet (stockage et infiltration des eaux pluviales à la parcelle, ...).

3.5 La charte Chantier

L'ensemble des opérateurs du projet s'engageront à une gestion écologique et propre de leurs chantiers.

Cette charte sera complétée de prescriptions relatives à une communication claire aux différentes étapes de la réalisation de l'opération.

Au regard de la réalisation concomitante de différentes opérations et aménagements, il est également précisé que la réalisation de l'opération faisant l'objet du présent Appel à projets impliquera différentes mesures et prescriptions relatives à la coordination de ces différents chantiers.

4. Données financières

Le prix de la cession du corps de ferme « Ludtmann » et son emprise doit faire l'objet d'une offre de la part des candidats.

Il est précisé que la commune de Weitbruch a fixé un prix de réserve, confidentiel à ce stade, prix en-dessous duquel les bâtiments et leur emprise ne sauraient être cédés.

A noter que la valeur estimative des domaines s'élève à 199 000 € (date du 3 février 2023).

La commune vise à ce que les projets développent une réflexion fine sur une juste économie, favorisant une réhabilitation adaptée, inventive et économe en ressources financières et



naturelles. L'enjeu est de sauvegarder le patrimoine et de maintenir la structure en U du corps de ferme.

5. Les modalités de l'Appel à Projets

5.1 Déroulé et candidature

1. Profil des candidats

La procédure décrite dans le présent document est un appel à projets, en vue de la cession, pour réhabilitation de l'emprise et des différents bâtiments qui constituent *le corps de ferme Ludtmann*. Toutefois le souhait est formulé de soumettre l'aliénation à une condition d'affectation qui exclut l'affectation d'ordre culturel.

Le présent « Appel à projets » est ouvert à tout porteur de projets, qu'il soit acteur économique, socio-culturel, associatif, opérateur immobilier, ou privé.

Les candidats sont invités à répondre seuls, ou en groupement d'opérateurs/porteurs de projets.

2. Déroulé

L'appel à projets se déroule en 3 étapes

Le ou les projets sélectionnés à l'issue de chacune des phases sont désignés par un jury, composé par la commune, après analyse des dossiers. Les dossiers seront analysés dans les mêmes conditions d'égalité. Les candidats non retenus seront informés par courrier.

Etape 1 (candidature, intentions) – La Phase 1 consiste en la sélection d'un ou plusieurs projets.

Les opérateurs retenus pour la Phase 2 se verront adresser un dossier complémentaire « Appel à projets- phase 2 ». Sur cette base, ils seront invités à mettre au point leur projet final.

Etape 2 (approfondissement des projets) – La Phase 2 consiste en une phase d'échanges et de mises au point du ou des projets retenus à l'issue de la Phase 1, en vue de la désignation du projet lauréat.

Etape 3 (contractualisation, formalisation du projet architectural) – En exclusivité avec le projet classé premier, l'étape 3 visera à choisir de manière concertée le projet architectural



et paysager, à contractualiser avec le lauréat (signature de la promesse de vente), et au final pour le lauréat à déposer le Permis de construire.

3. Calendrier prévisionnel de l'Appel à Projets

Etape 1 – Juin à Novembre 2024

- **juin 2024** > Publication de l'Appel à Projets
- **1er octobre 2024, 17h** > Date et heure limite de remise des dossiers de réponse à l'Appel à projets
- **Octobre 2024** > Analyse des candidatures et des projets
- **Novembre 2024** > Audition d'une sélection de candidats, Jury et Classement des projets, Désignation du ou des projets retenus pour la phase 2, Information des candidats non retenus et retenus.

Etape 2 et 3 – Décembre à Mars 2024-2025

- **Ateliers de travail et mise au point du ou des projets retenus.**
- **Remise du ou des projets finaux**
- **Organisation du Jury de sélection**
 - Analyse par l'équipe technique : grille de critères (valeurs patrimoniales, valeurs paysagères, valeurs environnementales, valeurs techniques pour une bonne exécution de la rénovation, prix d'achat). Voir 5.7 Critères de sélection.
 - Le cas échéant, mise au point de l'offre retenue ou négociations
 - Choix de l'équipe de conception, ateliers de travail et formalisation du projet architectural, signature de la promesse de vente, dépôt du Permis de construire.

4. Précisions relatives à la phase 1 : Candidature

La commune apporte les précisions suivantes :

- Il n'est pas prévu d'indemnité des candidats à l'appel à projets
- Les candidats conserveront la pleine propriété de leurs projets au regard des dispositions législatives et réglementaires
- La commune se réserve le droit de ne pas donner suite au présent appel à projets et de l'interrompre à tout moment, sans que cela ne puisse ouvrir droit à une indemnisation quelconque des candidats, ainsi que d'apporter des



modifications ou compléments au dossier d'Appel à Projets. Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié sans pouvoir élever la moindre réclamation à ce sujet.

5.2 Contenu du dossier d'Appel à Projets- Phase1

Le dossier appel à projets de la « phase 1 » est composé d'un dossier numérisé comprenant les pièces suivantes :

- **Règlement de l'appel à projets** (phase 1)
- **Dossier d'annexes :**
 1. Modèle de Lettre de candidature, à remettre dans le cadre du dossier de Candidature.
 2. Plan cadastral du site
 3. Dossier technique
 - a) Diagnostics amiante et mycologique
 - b) Plan des bâtiments

Ces annexes sont indissociables du présent règlement.

5.3 Retraits des dossiers

Le dossier de l'Appel à Projets (Phase 1) est disponible sur support électronique uniquement.

Il est téléchargeable via la plateforme Alsace Marchés Publics à l'adresse

<https://alsacemarchespublics.eu>

La référence à inscrire dans la case recherche est :

REHABILITATION, TRAVAUX, BATIMENT, GROS ŒUVRE, PATRIMOINE, ...

Il est également en ligne sur le site de la mairie : <https://www.weitbruch.fr>

5.4 Visites du site & demandes de renseignements

Les questions et demandes d'informations complémentaires peuvent se faire via la plateforme Alsace Marchés Publics ou en mairie au plus tard le 10 septembre 2024. Une réponse écrite sera apportée sur la plateforme de marchés Publics. Les visites sur site seront organisées pour ceux ou celui qui en fera la demande.



5.5 Le dossier de Candidature à remettre

Le dossier de rendu de candidature (phase 1) sera ainsi constitué :

- **Une lettre de Candidature** rassemblant
 - 1) Une lettre de candidature du candidat (ou de l'ensemble des membres du groupement candidat), selon le modèle joint en annexe.
 - 2) Le présent règlement d'Appel à Projets paraphé et signé, à la fin du document avec la mention « lu et approuvé », par le candidat ou par l'ensemble des membres du groupement ou par le mandataire du groupement selon l'option retenue dans la lettre de candidature.
 - **Une note de présentation du projet et du candidat** (15 pages A4 maximum hors annexes) structurée selon les points suivants :
 - 1) Organisation de la structure (ou du groupement) : composition de l'équipe et les personnes dédiées à la conduite du projet ; les différents acteurs/ partenaires éventuels impliqués dans le projet et sa conduite opérationnelle, et leurs missions ; ainsi que l'instance décisionnelle au sein de la structure ou du groupement.
 - 2) Capacités et savoir -faire du ou des candidats
Il s'agit de pouvoir appréhender de manière précise les capacités techniques et les savoir-faire spécifiques de la structure pour la mise en œuvre du projet. L'opérateur devra justifier de ses capacités à
 - Elaborer un projet en adéquation avec les enjeux et ambitions présentés dans le présent règlement.
 - Elaborer et sécuriser le montage juridique, financier, et technique lié à la mise en œuvre opérationnelle du projet et selon le programme à une exploitation soutenable et dynamique (programmation adaptée).
 - 3) Présentation, à l'aide de tout support, du projet global envisagé, précisant notamment :
 - Le projet et la programmation
 - La cohérence avec les ambitions de sauvegarde du patrimoine
 - L'engagement environnemental et énergétique
 - Les modalités de fonctionnement/ gestion envisagée
 - Les travaux de réhabilitation, aménagements intérieurs et extérieurs des bâtiments
- Cette partie devra permettre d'apprécier la qualité du projet et la cohérence avec les attendus du cahier des charges.
- 4) Une présentation du modèle économique et de l'offre financière avec les éléments suivants :
 - Le montage juridique et financier envisagé par le candidat.
 - Une présentation des hypothèses économiques et commerciales
 - Une offre financière pour l'acquisition des bâtiments et de son emprise
 - Un calendrier prévisionnel des travaux, une fois le lauréat désigné.



- **Dossier d'annexes :** La présentation est complétée des annexes suivantes et à joindre au dossier :
 - Indication le cas échéant des projets similaires réalisés durant les cinq dernières années (lieu, concept, ...)
 - Les moyens techniques et humains actuels de la structure
 - Les données financières clefs de la société sur les trois dernières années, le cas échéant.
 - Formulaire Kbis du candidat ou immatriculation au répertoire national des associations, le cas échéant.

5.6 Remise des dossiers de candidature – phase 1

Les dossiers remis par les opérateurs candidats seront rendus sous la forme d'un exemplaire papier couleurs et d'une version numérisée contenant l'ensemble des fichiers informatiques correspondant, sur clef USB.

La date et heure limite de dépôt des dossiers de candidature sont fixées au

1er octobre 2024, à 17H

Les dossiers seront transmis en mairie de Weitbruch sous plis recommandés ou déposés à l'accueil contre récépissé à l'adresse suivante :



L'enveloppe contenant le dossier complet portera les mentions suivantes :

NOM DU CANDIDAT OU DU GROUPEMENT

Contact : Adresse - CP VILLE - Mail- Téléphone

DOSSIER DE CANDIDATURE – APPEL A PROJETS

WEITBRUCH- CORPS DE FERME-REHABILITATION

Ne pas ouvrir



Attention : Quel que soit le type d'envoi, les candidats doivent s'assurer par eux-mêmes que leurs offres soient parvenues en mairie de Weitbruch.

5.7 Critères de sélection

La sélection des projets /candidats s'effectuera sur la base des critères suivants, non classés et non pondérés :

- **Organisation et répartition des missions**
Cohérence de l'organisation interne de la structure candidate ou du groupement candidat (moyens humains et technique) et de la répartition des missions en son sein (missions des différents acteurs et partenaires éventuels impliqués dans le projet et sa conduite opérationnelle).
- **Savoir-faire du candidat ou du groupement candidat /Références**
Cohérence des références, savoir-faire, capacités techniques, économiques et financières du candidat ou du groupement candidat, nécessaires à la mise en œuvre du projet.
- **Cohérence et pertinence du projet**
Cohérence du projet de rénovation et de la programmation présentés par le candidat, ou le groupement candidat, avec les attendus du cahier des charges. Cohérence du projet avec les objectifs et enjeux liés à la réhabilitation des bâtiments qui constituent le corps de ferme en U. les candidats devront faire preuve de compréhension des enjeux liés au caractère patrimonial du bien immobilier.
- **Sécurisation du montage juridique, financier et technique**
Cohérence du montage juridique, financier et technique envisagé, lié à la mise en œuvre opérationnelle du projet.
Offre financière.

6. Annexes

- Avis des domaines
- Diagnostic immobilier (amiante)
- Diagnostic mycologique (maison alsacienne)
- Lettre de candidature





MAIRIE DE WEITBRUCH

2a, rue de l'Eglise
67500 WEITBRUCH
Tel. : 03 88 72 37 22
mairie@weitbruch.fr

NOS HORAIRES

Lundi : 8h00 à 12h00
Mardi : 8h00 à 12h00 – 14h00 à 19h00
Mercredi : 8h00 à 12h00 – 14h00 à 18h00
Jedi : 8h00 à 12h00 – 13h00 à 17h00
vendredi : 8h00 à 12h00 – 14h00 à 17h00



Basse-Zorn
Communauté de communes

34 rue de la Wantzenau
67720 HOERDT
Tel: 03 90 64 25 50
cc-basse-zorn.fr

