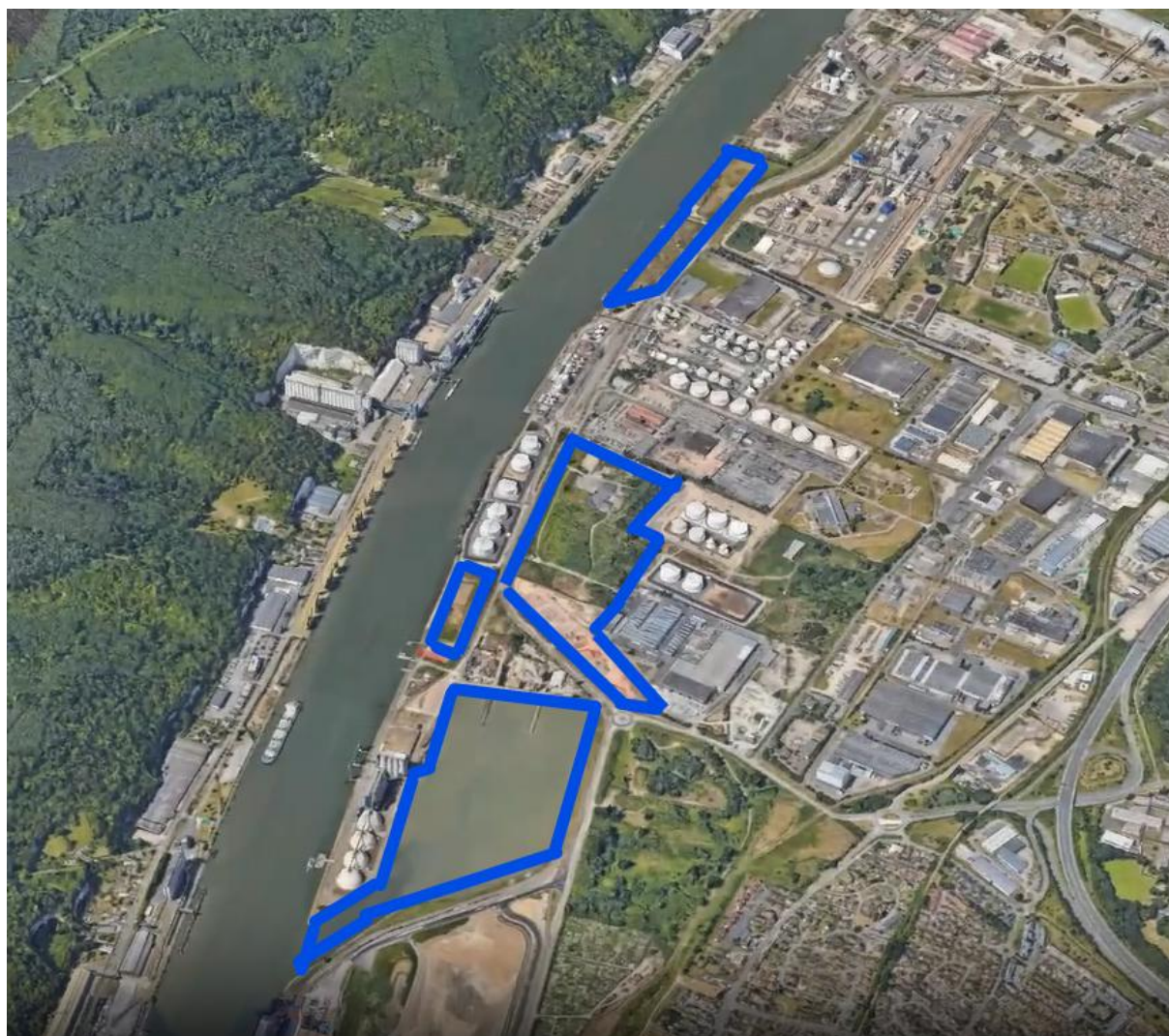


Appel à projets



**DOSSIER DE CONSULTATION
ATTRIBUTION D'UNE (OU PLUSIEURS) CONVENTION(S) D'OCCUPATION
TEMPORAIRE**

MULTI-SITES QUEVILLY / COURONNE (MSQC)

**Date limite de réception des offres initiales :
Vendredi 25 septembre 2026 à 16h00**

1. PRESENTATION DE HAROPA PORT

Le 1er juin 2021, les ports du Havre, de Rouen et de Paris ont fusionné, donnant naissance à un nouvel établissement portuaire : **le Grand port fluvio-maritime de l'axe Seine**. Ils constituent désormais le 1er port de France et le 4e port nord-européen, de dimension mondiale.

1er port français pour le commerce extérieur et 1er port fluvial européen pour le transport de passagers, HAROPA PORT est connecté à tous les continents grâce à une offre maritime internationale de premier plan (près de 650 ports touchés). Il dessert un vaste hinterland dont le cœur se situe sur la vallée de la Seine et la région parisienne qui forment le plus grand bassin de consommation français. Partenaire de près de 10 ports normands et franciliens, HAROPA PORT constitue aujourd'hui en France un système de transport et de logistique en mesure de proposer une offre de service globale et durable de bout en bout. HAROPA PORT a généré, pour l'année 2021, un trafic maritime et fluvial annuel de plus de 106 millions de tonnes et ses activités représentent environ 160 000 emplois.

Pour plus d'information à propos d'HAROPA PORT, consultez [notre site web](#) et [nos publications](#).

2. L'ECOSYSTEME PORTUAIRE – HAROPA | PORT DE ROUEN

Au cœur de cet ensemble, la direction territoriale de Rouen située à proximité des zones de production et de consommation, fonde sa valeur ajoutée sur sa capacité à traiter tous types de trafics, notamment industriels, grâce au savoir-faire de ses opérateurs et à la diversité de ses terminaux, qui s'échelonnent de Honfleur jusqu'à la Métropole Rouen Normandie sur environ 28 500 ha (24 700 ha de plan d'eau, 3 764 ha de foncier dont 2 213 ha d'espace naturel).

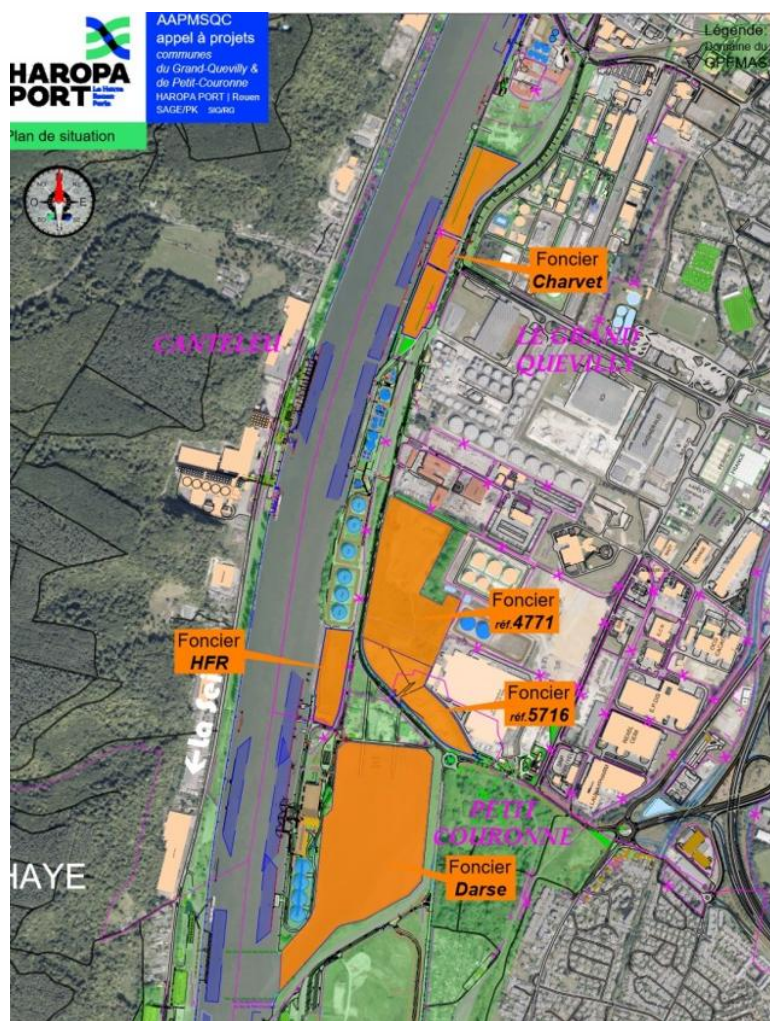
Spécialiste du vrac et conventionnel, le port contribue également à positionner HAROPA PORT comme 1er port ouest-européen exportateur de céréales. Près de 3 000 navires et 6 000 convois fluviaux transitent chaque année par les terminaux rouennais. Le complexe industrialo-portuaire génère 17 800 emplois et contribue à 12 % de la richesse dans les zones d'emploi sur lesquelles il s'étend.

3. OBJET DU PRESENT APPEL A PROJETS (AAP)

Conformément aux intentions de HAROPA PORT, la Direction Territoriale de Rouen souhaite engager la valorisation de 4 emprises foncières terrestre et d'un plan d'eau disjoints situés sur les communes de Grand-Quevilly et Petit-Couronne, et intégrées dans un environnement industriel principalement constitué d'entreprises des filières chimie, métallurgie, agro-industrie et du BTP.

L'ensemble immobilier considéré est constitué de 3 fonciers distincts non contigus (25,4 ha) et de deux autres fonciers contigus formant un seul ensemble non sécable (13,6 ha). Le tout formant d'une contenance totale d'environ 39,0 ha permettant d'envisager, pour partie sur les fonciers accessoires (Charvet, HFR et plan d'eau), de la production d'énergie renouvelable pour une installation industrielle se développant sur le site principal ou pour d'autres entités se situant dans ce secteur géographique:

Plan d'eau Darse des docks	179 150m ²	
Foncier HFR	24 265m ²	
Foncier CHARVET	51 025m ²	
Foncier réf 4771	96 065m ²	} 136 242m ²
Foncier réf 5716	40 177m ²	
Total	390 682m²	



Ces 4 fonciers se trouvent au cœur d'un secteur largement exploité par l'industrie de la chimie.

- **Le foncier Réf 5716** et le **foncier Réf 4771** ont une superficie totale respective de **4,0 et 9,6 ha** non revêtu et non-bord à quai situé au cœur de la zone industrialo-portuaire (ZIP) amont de Rouen, sur deux communes (Grand-Quevilly et Petit-Couronne) en rive gauche. Ce foncier est desservi par le boulevard Maritime/Stalingrad – Route des docks et se situe à moins d'1 kilomètre de l'échangeur permettant l'accès à la voie rapide N338/SUD.

- **Le site dit « HFR »** (ex-quai des Hauts-Fourneaux de Rouen), a une surface exploitable de **2,4 ha** est bordé par la Seine à l'ouest, par la zone industrielle du Grand Aulnay à l'est et au nord, par le l'apportement APGA (Appontement du Grand Aulnay) puis le bassin des Docks au sud.

- **Le site dit « Charvet »** a une surface exploitable de **5,1 ha** et est bordé par la Seine sur son côté ouest et par la zone industrielle sur les autres côtés. Il est composé de deux emprises foncières disjointes en raison de la traversée d'une canalisation d'ammoniac de l'entreprise LAT NITROGEN (Ex BOREALIS) et de la nécessité de maintenir un accès à l'exploitation connexe de l'appontement par la même entreprise.
- **17,9 ha** de plan d'eau constituant **la darse des docks** ayant une connexion avec la Seine et donc soumis au marnage.

Les candidats intéressés par cette opportunité et qui désireraient développer un projet sur ce site sont invités à remettre un dossier dans les conditions décrites dans le présent dossier de consultation.

CHAPITRE I - REGLEMENT DE CONSULTATION

1. CONTENU DU DOSSIER DE CONSULTATION

Le dossier de consultation contient les pièces suivantes :

- Le présent dossier de Consultation ;
- [Brochures HAROPA PORT \(annexe 1 – lien hypertexte\)](#) ;
 - o Diverses revues dont ;
 - [Projet stratégique 2026 - 2030 | HAROPA PORT](#)
 - [Rapport d'activité 2024](#)
- Un projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT) et le cahier des charges (annexe 2);
- [Les Tarifs Domaniaux 2026 de HAROPA PORT \(annexe 3 – lien hypertexte\)](#) ;
- Annexes techniques (cf point 3 du chapitre 4)

2. CALENDRIER PREVISIONNEL DE LA PROCEDURE

Publication de l'Appel à projets :	jeudi 7 mai 2026
Date limite pour demande de compléments :	vendredi 3 juillet 2026
Date limite de réponse aux demandes :	vendredi 24 juillet 2026
Date de remise des candidatures et offres initiales :	vendredi 25 septembre 2026
Phase d'audition (si nécessaire) :	Courant novembre 2026
Remise des offres finales :	début décembre 2026
Date prévisionnelle d'attribution :	1 ^{er} trimestre 2027

3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Remise des candidatures et des offres initiales :

Les candidats remettront leur dossier de candidature et d'offre initiale dans les conditions du présent dossier de consultation.

La phase d'audition (le cas échéant):

A la réception des candidatures et des offres initiales, HAROPA PORT | Rouen pourra adresser aux candidats des questions et les informera par courriel dans un délai adéquat, des dates et heures auxquelles pourraient avoir lieu un éventuel échange de présentation de leur offre et de réponses aux questions. HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de n'auditionner que les candidats présentant les meilleures offres au regard des critères définis ci-après et de procéder à une ou plusieurs auditions avec ces candidats. Les candidats seront informés par courriel dans un délai adéquat, des créneaux horaires auxquelles auraient lieu un éventuel échange de présentation de leur offre et de réponses aux questions.

La phase de remise des offres définitives :

Au terme de la phase précédente, les candidats disposeront d'un délai pour amender si nécessaire leur offre initiale et présenter leur offre définitive qui vaut affermissement de ladite offre. L'offre définitive sera constituée des mêmes éléments que ceux du dossier de candidature et d'offre initiale.

A ce stade, HAROPA PORT | Rouen écartera toute offre définitive ne répondant pas aux critères de recevabilité.

La phase d'attribution :

Les offres définitives et notamment les projets de Convention(s) d'Occupation Temporaire dûment complétés permettront d'établir un classement des offres définitives sur la base des critères définis ci-après. Ce classement sera soumis aux organes de gouvernance de HAROPA PORT | Rouen.

Les candidats seront alors informés des résultats de la phase d'attribution¹.

Dans le cas où le (les) lauréat(s) sélectionné(s) ne serait(aient) pas en capacité de signer, de leur fait, la (ou les) Convention(s) d'Occupation Temporaire dans un délai maximal de trois (3) mois à compter de la décision d'attribution de l'organe de gouvernance de HAROPA PORT | Rouen, ce dernier pourra procéder à une annulation de la décision d'attribution, envisager l'attribution de tout ou partie du site à la meilleure offre subséquente, ou, déclarer l'appel à projets infructueux.

Dans l'éventualité où les offres remises nécessiteraient la conception d'un plan d'allotissement pour optimiser la ressource foncière, HAROPA PORT | Rouen pourra proposer à un ou plusieurs candidat(s) d'adapter leur projet d'implantation pour pouvoir envisager l'attribution d'un lot.

¹ A noter qu'aucune acceptation de proposition technique et financière avec les gestionnaires des réseaux publics de transport et distribution d'électricité ne pourra être autorisée avant la fin de la phase d'attribution. En cas de demande d'étude aux différents gestionnaires de réseaux (électricité, gaz, eau, ...), il est attendu que HAROPA PORT | Rouen reçoive une copie des demandes et des ordres de grandeur demandés.

4. CRITERES DE RECEVABILITE

Les candidatures et offres non recevables définies ci-dessous seront écartées et ne pourront être prises en compte lors de la phase de sélection. Elles ne pourront pas prétendre à être retenues ou indemnisées.

Dossier non recevable pour des raisons de forme :

- Dossier incomplet ou ne respectant pas la forme du dossier de candidature définie ci-après ;
- Dossier parvenu hors délai.

Dossier non recevable pour des raisons de fond :

- Proposition de valorisation du foncier se situant en deçà du minima attendu ;
- Projet qui ne reposerait pas sur le besoin avéré d'un (de) preneur(s) dont l'activité est en lien direct avec la zone industrielle et/ou portuaire ;
- Incompatibilité technique manifeste ;
 - o Projet ne correspondant pas aux orientations et projets cibles définis à l'article 3 du chapitre I ;
 - o Emprise du projet dépassant le périmètre physique de l'appel à projets ;
 - o Non prise en compte des éventuelles contraintes d'exploitation qui seraient mentionnées dans le dossier de consultation ;
 - o Mauvaise prise en compte des réglementations applicables dont notamment Loi sur l'eau, PLU, PPRI, PPRT ... ;
- Capacité économique et financière du candidat :
 - o Absence de capacité et de garanties économiques et financières permettant la réalisation du projet envisagé. À ce titre, HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de diligenter une étude visant à recueillir des informations financières sur le candidat.

5. CRITERES DE SELECTION

Les trois critères retenus pour l'analyse des candidatures sont :

Critère 1 : La valorisation pour HAROPA PORT – 60% de la note,

- La meilleure équation économique pour HAROPA PORT déterminée par les redevances attendues, leurs conditions de montée en puissance, et les coûts générés par l'implantation du projet ;
- La meilleure équation en termes de mobilisation de foncier considérant les 3 terrains proposés par HAROPA ;
- La fiabilité de l'équation économique proposée qui sera déterminée en fonction des garanties présentées par le candidat et du planning prévisionnel ;

Critère 2 : L'apport du projet à l'écosystème portuaire et territorial – 25% de la note,

- L'apport du projet à l'écosystème portuaire : l'apport en matière de transition énergétique et écologique, les synergies et complémentarité envisagées avec les acteurs en place, la contribution du projet au développement d'une économie locale décarbonée, une massification des flux ;
- L'apport du projet à la transition énergétique et écologique du tissu économique territorial ;
- L'impact social et sociétal au regard de la création d'emplois et de leur nature ;

- La contribution du projet aux enjeux de souveraineté/de développement de filières industrielles innovantes et d'avenir

Critère 3 : L'intégration du projet dans l'environnement – 15% de la note,

- L'intégration du projet dans l'environnement portuaire du site, compatibilité avec la réglementation en vigueur, niveau des nuisances (rejets, bruits, ...), niveau des risques associés notamment industriels, intégration paysagère et architecturale, modalités de gestion des flux sur la zone portuaire et sur le site (synergies avec les terminaux, trafics maritime, fluvial, ferroviaire, trafics poids lourds attendus et les modalités de leur gestion sur site ...)

Chaque projet se verra attribué une note N suivant les pondérations ci-dessous :

- Critère 1 : 60% de la note
- Critère 2 : 25% de la note
- Critère 3 : 15% de la note

6. MODALITES D'ECHANGES ENTRE HAROPA PORT | ROUEN ET LES CANDIDATS

Les candidats auront la possibilité de poser des questions jusqu'à dix jours avant la date de remise des offres initiales. Elles seront à adresser à l'adresse de messagerie « aap.msqc@haropaport.com » avec l'objet suivant « MSQC – Nom de la société – objet »

Lorsqu'elles sont de nature à concerner tous les candidats, les questions / réponses seront diffusées à tous via l'adresse de messagerie.

7. REMISE DES OFFRES

Les offres initiales ainsi que les offres définitives devront être déposée, sous format numérique au plus tard le **vendredi 25 septembre 2026 à 16h00** pour les offres initiales le cas échéant. Les candidats sont invités à prendre leurs précautions quant aux éventuelles problématiques liées à un dépôt de dernière minute.

Les offres seront adressées par courriel, à l'adresse suivante :

aap.msqc@haropaport.com

avec l'objet suivant :

« AAP MSQC - Consultation pour l'attribution d'une Convention d'Occupation Temporaire — Rouen rive gauche – Offre »

Un courriel confirmant la bonne réception des offres initiales et définitives sera adressé par HAROPA PORT | Rouen à l'expéditeur dans les 48 heures ouvrables suivant la réception de l'offre du candidat.

8. INTERRUPTION POURSUITE ET ABANDON DE LA PROCEDURE

À tout moment et jusqu'à la signature de la COT, HAROPA PORT | Rouen se réserve le droit de ne pas donner suite à la procédure de consultation y compris à l'issue de la sélection du ou des lauréats, d'en allonger le calendrier ou de ne pas attribuer la parcelle.

Les candidats, quel que soit le stade de la procédure, ne pourront prétendre à aucune indemnisation ou dédommagement en cas d'interruption de la procédure.

9. CONFIDENTIALITE

Si certaines informations transmises revêtent un caractère confidentiel, il appartiendra au candidat de le mentionner.

HAROPA PORT | Rouen s'engage alors à ne pas les communiquer aux tiers, étant précisé que ne sont pas considérés comme des tiers toute autorité de tutelle, toute autorité administrative ou judiciaire et organes de contrôle interne ou externe.

En outre, les documents transmis par HAROPA PORT | Rouen aux candidats sont strictement confidentiels.

Les candidats s'engagent ainsi :

- à ne pas communiquer ces renseignements, informations et/ou documents à des tiers à la présente procédure ;
- à ne pas utiliser ces renseignements, informations et/ou documents à d'autres fins que celles de remettre une offre à HAROPA PORT | Rouen dans le cadre de la présente procédure.

10. PROPRIETE INTELLECTUELLE

Les dossiers présentés par les candidats demeurent leur propriété intellectuelle.

11. DUREE DE VALIDITE DES OFFRES

La durée de validité des offres est de 12 mois à compter de la réception des compléments éventuels.

12. PROBITE ET LUTTE CONTRE LA CORRUPTION

Principe général

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) s'engage(nt) à faire preuve, dans le cadre de l'exécution de sa convention d'occupation du domaine public/privé portuaire, de la plus stricte probité. Il(s) s'interdit(s) tout acte de corruption, de trafic d'influence, de favoritisme, de prise illégale d'intérêts, de détournement de fonds publics ou de fraude, au sens des dispositions des articles 432-

10 à 432-17, 433-1, 433-2 et 445-1 et suivants du code pénal. Il s'engage, en outre, à respecter les règles de déontologie et d'intégrité applicables dans les relations avec HAROPA PORT | ROUEN et les autres usagers du domaine public/privé.

Obligations du Bénéficiaire

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) déclare(nt) avoir obtenu la présente autorisation d'occupation du domaine public/privé sans avoir offert, promis, sollicité ou reçu, directement ou indirectement, aucun avantage ou bénéfice illicite. Il(s) s'engage(nt) à ne pas recourir à de tels procédés, dans le cadre de l'exécution de sa convention d'occupation du domaine public/privé, des éventuels renouvellements ou sous-occupations.

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) veille(nt) à ce que ses dirigeants, salariés, mandataires, sous-traitants, fournisseurs ou partenaires agissant pour son compte respectent les mêmes obligations.

Information et transparence

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) informe(nt) sans délai HAROPA PORT | ROUEN de tout fait, plainte, enquête, poursuite ou condamnation en lien avec des infractions de corruption ou de manquement à la probité dont il(s) aurai(en)t connaissance. Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) déclare(nt) ainsi que ni lui, ni l'un de ses salariés ou dirigeants, n'ont fait l'objet de condamnations judiciaires définitives pour un motif d'atteinte à la probité sur les dix (10) dernières années.

Sur demande de HAROPA PORT | ROUEN, Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) communique(nt) toute information utile à la vérification du respect des obligations du présent article.

Le(s) candidat(s) ou lauréat(s) s'engage(nt) à coopérer pleinement et à fournir tous documents ou explications nécessaires à cet effet.

En outre, le(s) candidat(s) ou lauréat(s) s'engage(nt) à informer et sensibiliser ses salariés à la prévention et à la détection de la corruption et des atteintes à la probité, et plus particulièrement aux dispositions prévues dans le code de conduite anticorruption de HAROPA PORT | ROUEN ([cliquez ici](#) pour le consulter) pour ce qui concerne les dirigeants, salariés, mandataires, sous-traitants, fournisseurs ou partenaires agissant pour son compte et qui participent l'exécution de la convention d'occupation du domaine privé/public.

Sanction et résiliation

Tout manquement grave ou répété aux obligations prévues par la présente clause, tout acte de corruption, de fraude, de trafic d'influence ou tout autre manquement à la probité, qu'il soit établi judiciairement ou constaté par HAROPA PORT | ROUEN après procédure contradictoire, constitue un motif de résiliation de plein droit de la convention, sans préavis ni indemnité au profit d(es)u candidat(s) ou lauréat(s).

Cette résiliation intervient sans préjudice des poursuites pénales qui pourraient être engagées ni des dommages et intérêts susceptibles d'être réclamés par HAROPA PORT | ROUEN pour le préjudice subi.

CHAPITRE II - DOSSIER DE CANDIDATURE ET D'OFFRE INITIALE

1. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURE ET D'OFFRE INITIALE

Les dossiers des candidats seront rédigés en langue française et les montants exprimés en euros hors taxe et seront remis selon les modalités prévues à l'article 7 du chapitre II – Règlement de consultation. Le dossier sera structuré en plusieurs parties, tel que défini ci-dessous. Le candidat s'attachera à porter à la connaissance de HAROPA PORT | Rouen les éléments factuels utiles à l'évaluation des critères définis dans le règlement de consultation.

Chaque candidat aura à produire un dossier de candidature et d'offre initiale comprenant les pièces suivantes, datées et signées par lui :

- Une description du candidat telle que définie à l'article 2 du présent chapitre ;
- Une description du projet d'implantation, tel que défini à l'article 3 du présent chapitre ;
- Le projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT), dont la signature n'engage à ce stade le bénéficiaire qu'à respecter les conditions de mise à disposition relevant du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Un extrait Kbis de moins de trois (3) mois ;
- L'ensemble des documents et justificatifs que le candidat jugera utile pour appuyer son offre.

Il est ici rappelé que l'offre définitive sera constituée des mêmes pièces, le cas échéant modifiées dans les conditions décrites à l'article 3 du Chapitre II.

La description du candidat et du projet sous format papier et numérique devra être remise en respectant la structure suivante :

- 01_ Candidat et équipe projet (répertoire)
 - 01_01_ Candidat - document 1
 - 01_02_ Equipe projet - document 2
- 02_ Activité (répertoire)
 - 02_01_ Description de l'activité – document 3
 - 02_02_ Montage financier – document 4
 - 02_03_ Projet de COT – document 5
- 03_ Projet (répertoire)
 - 03_01_ Présentation du projet – document 6
 - 03_02_ Planning prévisionnel- document 7
 - 03_03_ Esquisse – document 8

2. DESCRIPTION DU CANDIDAT

Si le candidat est un groupement d'entreprises, chaque entreprise du groupement devra être décrite spécifiquement et conformément à toutes les dispositions du présent chapitre. Toujours dans cette hypothèse, le dossier devra être porté par un mandataire².

Présentation du candidat

La description du candidat devra comprendre une présentation de la société, de ses activités, chiffres clés (effectifs, etc.), références.

Si le projet du candidat suppose la création d'une société dédiée, la présentation devra exposer notamment la gouvernance et l'organisation générale de la société et justifier par tout moyen l'état d'avancement de la démarche de création en cours.

Les éventuels partenariats envisagés (conception, construction, exploitation, débouchés commerciaux, etc.) seront également décrits. Si le candidat s'adjoit les services d'une ou plusieurs sociétés pour fiabiliser la réalisation de son projet, la présentation devra exposer leur rôle et modalités d'intervention aux différentes étapes du projet.

Capacité économique et financière du candidat

Le candidat fournira une déclaration concernant son chiffre d'affaires global et, le cas échéant, le chiffre d'affaires du domaine d'activité concerné par le projet, portant sur les trois derniers exercices disponibles et tout élément qu'il jugera utile pour apporter la preuve de sa capacité économique et financière.

3. LE PROJET

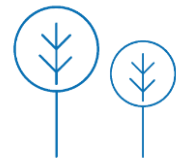
Le candidat remettra un dossier présentant son projet et comprenant tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension de son projet sur la parcelle, notamment :

- La présentation générale du projet : note d'intention, valorisation envisagée des terre-pleins mis à disposition, intégration du projet dans l'écosystème portuaire, interaction avec les autres acteurs de la zone industrielle et portuaire le cas échéant ;
- La présentation environnementale : engagement du candidat en la matière, maîtrise des nuisances de toute nature, gestion des déchets, mesures de réduction des gaz à effet de serre... ;
- Les modalités de gestion des flux (par type) sur la zone portuaire et sur le site (gestion des entrées/sorties sur le site...) ;
- L'impact du projet en termes de création d'emplois.
- *Il appartient au candidat de vérifier la compatibilité réglementaire de son projet, notamment au vu du plan local d'urbanisme (PLUi), du plan de prévention des risques inondations (PPRI),*

² A l'exclusion du mandataire, une modification de la composition pourrait être acceptée sous réserve qu'elle n'altère pas les garanties présentées par le candidat.

des obligations en matière de loi sur l'eau prévues dans le code de l'environnement, des différentes réglementations et servitudes qui lui sont imposées.

- A ce titre, le candidat est invité à préciser les conditions de faisabilité technique et réglementaire de son projet. Dans l'éventualité où le projet présenterait des écarts avec la réglementation en vigueur, des points de vigilance au regard de l'environnement au sens large ou encore des besoins spécifiques en termes de ressources (utilités, eau, matières premières, ...), le candidat précise les moyens et méthodes de traitement qu'il prévoit de déployer pour les traiter. Ces éventuels aspects seront le cas échéant intégrés à son planning prévisionnel.
- Le régime de classement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sera précisé.



CHAPITRE III - CAHIER DES CHARGES

1. DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Les fonciers et plan d'eau proposés sont situés au cœur de la Métropole Rouen Normandie en rive gauche sur les communes de Grand-Quevilly et Petit-Couronne. Au titre du PLUi, le zonage applicable est celui de l'UXM / UXI - Zone urbaine d'activités industrielles (grandes industries)

Ces fonciers se trouvent à proximité d'appontement et/ou de quai maritime permettant importation ou l'exportation de produits finis ou semi-finis sous forme de vracs liquides ou solides. Ils sont desservis par le boulevard maritime et la route des docks offre un accès à l'échangeur de la N338 (SUD III) se situant à moins de 3,5 km.

2. DONNEES D'ENTREE

HAROPA PORT | ROUEN met à disposition des candidats, pour la constitution de leur projet, un ensemble de données et de documents détaillés ci-dessous.

Il est précisé que HAROPA PORT | ROUEN ne garantit pas l'exactitude des données transmises, notamment en raison de l'évolution que certaines peuvent connaître, ou de leur source qui peut être extérieure. HAROPA PORT | ROUEN ne garantit pas non plus la mise à jour, l'intégrité, l'exhaustivité des données et en particulier, que les données sont exemptes d'erreurs (de localisation, d'identification, d'actualisation ou d'imprécisions).

Dans son projet, le candidat est invité à décrire d'éventuels besoins en données supplémentaires non-incluses ci-dessous. Le candidat sera responsable d'apporter ces données en précisant leur source. Autant que possible, HAROPA PORT | ROUEN assistera le candidat retenu en lui apportant les données qui lui sont accessibles.

3. DONNEES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES

Les annexes et éléments listés ci-dessous ont pour objet d'alimenter les candidats avec des éléments de contexte pour leur permettre d'adapter leur projet et d'améliorer la fiabilité de leur offre. Elles ne sont pas exhaustives et le candidat collectera les informations qu'il estime nécessaires auprès des autorités compétentes. Certaines d'entre elles pourront être annexés à la COT.

Pour rappel, le projet de COT fournit en annexe 1 doit être dûment complété pour permettre l'analyse des projets. Les compléments apportés par le candidat dans ce document constituent des éléments essentiels de son offre.

PLUi - Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Rouen

Carte interactive représentant le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Métropole de Rouen – [Cliquez ici](#)

Le site Charvet est situé en zone UXM-e ([Lien du règlement de zone](#)) - La zone UXM correspond à la zone d'activités mixtes où, à la différence des autres zones à vocation d'activités, il n'y a pas de typologies d'activités visées (toutes les destinations et sous destinations sont autorisées).

Selon le PLUi, dans le secteur indiqué « e » sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaires à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques

nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques. L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation.

Le site HFR est situé en zone UXM-e ([Lien du règlement de zone](#)) - La zone UXM correspond à la zone d'activités mixtes où, à la différence des autres zones à vocation d'activités, il n'y a pas de typologies d'activités visées (toutes les destinations et sous destinations sont autorisées).

Selon le PLUi, dans le secteur indiqué « e » sont également autorisés toute construction, installation et aménagement nécessaires à la production d'énergies renouvelables et les ouvrages techniques nécessaires à la gestion de ces installations à condition d'une bonne intégration paysagère des dispositifs techniques. L'implantation de panneaux photovoltaïques est autorisée sous réserve de réversibilité à l'issue de la période d'exploitation.

Le site « réf 5716 » est situé à cheval en zone UXM - ([Lien du règlement de zone](#)) - commune de Grand-Quevilly et en zone UXI - ([Lien du règlement de zone](#)) - sur la commune de Petit-Couronne.

Le site « réf 4771 » est situé à cheval en zone UXM - ([Lien du règlement de zone](#)) - commune de Grand-Quevilly.

Le plan d'eau de La « darse des docks » est situé en zone NA - ([Lien du règlement de zone](#)) - commune de Petit-Couronne.

PPRT – Zonage Réglementaire ([cliquez ici](#) pour la carte interactive de la DDTM de Seine-Maritime)

Le site Charvet est situé de part et d'autre sur plusieurs zones d'autorisation sous conditions et de recommandations :

- Zone rouge foncé (R) d'interdiction renforcée,
- Zone rouge clair (r) d'interdiction avec quelques aménagements,
- Zone bleu foncé (B) d'autorisation sous conditions.

Le site HFR est situé de part et d'autre sur plusieurs zones d'autorisation sous conditions et de recommandations :

- Zone rouge clair (r) d'interdiction avec quelques aménagements,
- Zone bleu foncé (B) d'autorisation sous conditions,
- Zone bleu clair (b) d'autorisation sous conditions.

Le site « réf 5716 » est situé de part et d'autre sur plusieurs zones d'autorisation sous conditions et de recommandations :

- Zone bleu clair (b) d'autorisation sous conditions (quasiment la totalité du site).
- Zone bleu foncé (B) d'autorisation sous conditions.

PPRN – Zonage Réglementaire ([cliquez ici](#) pour la carte interactive de la DDTM de Seine-Maritime)

Il existe un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) pour la commune de Grand-Quevilly : PPRI – Seine boucle de Rouen approuvé en avril 2009 (Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau).

Le site Charvet est essentiellement classé en zone B2 du PPRI :

Zone bleue (B2) : zone de contraintes plus faibles comportant principalement des prescriptions. Les aménagements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau y sont autorisés.

Le site HFR est classé en zone B2 et R2 du PPRI :

Zone rouge (R2) de contraintes fortes : « les inondations y sont redoutables en raison de la hauteur d'eau, de l'importance de la vitesse d'écoulement, de la durée et de la fréquence des inondations. Il convient d'y conserver les capacités d'extension des crues afin de ne pas augmenter les conséquences en amont et aval. » Les aménagements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau y sont toutefois autorisés.

Le site « réf 5716 et 4771 » est essentiellement classé en zone B2 du PPRI :

Zone bleue (B2) : zone de contraintes plus faibles comportant principalement des prescriptions. Les aménagements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau y sont autorisés.

Synthèse géotechnique des zones

InfoTerre et son visualiseur cartographique sont des outils de découverte pour connaître et comprendre le sous-sol. InfoTerre offre aux professionnels de l'aménagement et au grand public un accès à la connaissance géologique digitale et à des données géoscientifiques interopérables.

[Accueil | InfoTerre \(brgm.fr\)](#)

Synthèse des réseaux présents sur les trois fonciers

Pour connaître la présence des réseaux et leurs situations, les candidats établiront une DICT pour le foncier concerné. Les DT/DICT auprès des exploitants de réseaux doivent être réalisées par les candidats via le guichet unique suivant :

<https://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr/gu-presentation/construire-sans-detruire/teleservice-reseaux-et-canalisation.html>

Rapports synthétiques des risques (source : [Géorisques](#))

- **Site foncier « réf. 5716 »** - 191 Boulevard des Docks 76650 Petit-Couronne ([49°24'06.1"N 1°01'07.3"E](#)) – pour obtenir la fiche Géorisques [cliquez ici](#)
- **Site foncier « CHARVET »** - 2305 Boulevard de Stalingrad 76120 Le Grand-Quevilly ([49°24'48.6"N 1°01'05.9"E](#) / [49°24'58.7"N 1°01'11.6"E](#)) – pour obtenir la fiche Géorisques [cliquez ici](#)
- **Site foncier « HFR »** - 7 Boulevard des Docks 76650 Petit-Couronne ([49°24'10.8"N 1°00'52.6"E](#)) – pour obtenir la fiche Géorisques [cliquez ici](#)
- **Site plan d'eau Darse des docks** – se situant entre le boulevard des docks et le Boulevard Maritime 76650 Petit-Couronne ([49°23'55.9"N 1°00'59.9"E](#)) – pour obtenir la fiche Géorisques [cliquez ici](#)

HAROPA PORT | Rouen ne garantit pas l'exhaustivité de ces données. Les candidats peuvent mener les recherches complémentaires qu'ils jugeraient utiles. Par ailleurs HAROPA PORT | Rouen ne peut être tenu responsable de l'exactitude de l'ensemble des données fournies.

Condition technique particulière pour le site « Charvet » : A ce jour, une partie restreinte (une surface de 4 000 m² environ) du foncier est susceptible d'être affecté à un opérateur public pour des raisons d'intérêt général. L'emprise n'est pas encore précisément connue.

4. CONDITIONS FINANCIERES

Le projet de Convention d'Occupation Temporaire est joint au dossier de consultation (Annexe 1). Pour rappel, celui-ci devra être complété par le candidat. La Convention d'Occupation Temporaire définit les conditions particulières applicables à l'occupation de la parcelle et notamment l'objet de la convention, la durée du titre, les conditions de redevances, les niveaux d'assurances, les modalités d'indemnisation en cas de résiliation anticipée, les clauses résolutoires.

Les Conditions Générales d'Occupation (Annexe 2) ainsi que leur mise à jour éventuelle seront annexées au futur titre d'occupation et seront applicables pendant toute la durée du titre.

Conditions financières

Le mécanisme de décomposition de la redevance domaniale pour occupation du domaine public est décrit à l'article 16 « Redevance » du projet de Convention d'Occupation Temporaire (annexe 1).

Redevance de base

- Redevance de base minimale de 6,487 €HT/m²/an pour les terrains / TP et plan d'eau (conditions économiques de 2026). Ce tarif fera l'objet d'une modulation à la hausse en cas d'absence de trafic portuaire (maritime et/ou fluvial) ;
- Les candidats auront la possibilité de surenchérir sur la redevance de base ;
- Une redevance R3 sur l'excédent brut d'exploitation de l'activité est envisagée, ainsi qu'une redevance R2 liée aux travaux réalisés par le port au bénéfice du client (le cas échéant).

Redevance travaux

Dans l'hypothèse où le candidat solliciterait auprès de HAROPA PORT | Rouen la réalisation de travaux spécifiques d'aménagement sur la parcelle (aménagement particulier, mesures compensatoires, ...), une redevance travaux pourrait être mise en place selon les modalités des tarifs domaniaux 2024.

Redevance complémentaire

La redevance complémentaire, dont les modalités de calcul sont à déterminer, est systématiquement appliquée à toute COT délivrée par HAROPA PORT | Rouen à l'issue d'une procédure de sélection.

Le candidat devra proposer :

Un ou plusieurs seuils pour l'application de la redevance complémentaire,

Eventuellement un seuil de déclenchement du mécanisme de la redevance complémentaire,

Une quantité en pourcentage ou un montant en Euros pour chaque seuil,

Le candidat devra définir la méthode de calcul de l'indicateur ainsi que les pièces justificatives, qui seront fournies pour le calcul de la redevance complémentaire.

5. DUREE ET DROITS REELS

Durée

La durée de la (ou des) COT doit être en adéquation avec les investissements projetés. Le candidat devra préciser la durée souhaitée dans le projet de COT.

Il est précisé que HAROPA PORT | Rouen examinera la durée demandée au regard des éléments apportés par le candidat concernant les investissements projetés. Les investissements s'entendent comme les investissements initiaux liés aux immeubles, ouvrages et constructions édifiés sur le site en ce compris les process industriels, ainsi que ceux devant être réalisés pendant la durée du titre d'occupation et nécessaires pour l'exploitation du site objet du titre d'Occupation.

La demande de durée sera notamment évaluée en fonction des éléments fournis dans le business plan. HAROPA PORT | Rouen se laisse la possibilité de revenir vers le candidat si la durée n'était pas en adéquation avec le projet présenté.

Droits réels

Le candidat bénéficiera de droit réel pour son projet, conformément à l'article L 2122-6 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP) : « Le titulaire d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public de l'Etat a, sauf prescription contraire de son titre, un droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réalise pour l'exercice d'une activité autorisée par ce titre³. Ce droit réel confère à son titulaire, pour la durée de l'autorisation [...] les prérogatives et obligations du propriétaire » sur les constructions qu'il a édifiées. Il s'agit notamment de :

- de céder les ouvrages porteurs des droits réels, sous réserve de l'agrément préalable HAROPA PORT | Rouen (article L.2122-7 du CGPPP) ;

³ Nota : l'octroi d'une COT avec droit réel doit faire l'objet d'un acte notarié, et donc d'une publicité par le notaire auprès des services de la publicité foncière (honoraires du notaire et frais d'établissement du document d'arpentage à la charge du lauréat). Cet octroi de droit réel comporte des incidences fiscales, puisqu'un occupant avec droit réel devient personnellement et directement redevable des impôts fonciers afférents au site qu'il occupe.

- de financer les ouvrages édifiés par le lauréat en facilitant l'obtention des crédits nécessaires au financement de la construction de ses ouvrages en recourant soit aux sûretés hypothécaires (article L.2122-8 du CGPPP), soit au crédit-bail (article L.2122-13 du CGPPP) ;
- en cas de résiliation anticipée par HAROPA PORT | Rouen pour un motif d'intérêt général (article 2.11.2 des CGO) : indemnisation du préjudice direct, matériel et certain conformément à l'article L.2122-9 du CGPPP.

CHAPITRE IV - ANNEXES

Annexe 1 : Brochure HAROPA PORT ([cliquez ici](#))

Annexe 2 : Projet de Convention d'Occupation Temporaire (COT) et Cahiers des Charges

Annexe 3 : [Tarifs Domaniaux 2026](#) de HAROPA PORT

Annexe 4 : Plan de situation et de délimitation des fonciers proposés