

# CAHIER DES CHARGES

## APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

### PROGRAMME DE CONCEPTION, CONSTRUCTION ET EXPLOITATION D'UN HOTEL

Parc Environnemental d'Activité Bresle Maritime (PEABM) - Oust-Marest (80)



**La Communauté de Communes des Villes Sœurs (CCVS) lance un appel à projet en vue de la cession d'un terrain visant à accueillir un hôtel au sein de son parc d'activité.**

Ce projet mettra à disposition un pourcentage de ses studios dans un premier temps aux salariés de l'EPR avant d'être totalement ouvert au public à la fin du grand chantier.

Cet appel s'adresse à toute personne ou entité désireuse de mettre à profit son expertise dans le domaine de l'hôtellerie au profit du Grand Chantier EPR « Plus grand chantier d'Europe ».

Ce document a pour objet de présenter le contexte dans lequel s'inscrit le présent appel à projets, de décrire les biens concernés, et de préciser les grands enjeux locaux auxquels le projet doit répondre.

Les candidats définissent librement le contenu de leur projet.

*Cet appel à projet ne prévoit pas de la décision que prendra l'Etat concernant le lancement ou non du programme EPR2, ni de l'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation du projet.*

*Les informations du présent document sont destinées à l'étude du projet, elles n'ont pas un caractère contractuel : elles sont données à titre indicatif et ne peuvent être utilisées à d'autres*

fins. La CCVS se réserve le droit de modifier le projet selon des considérations administratives, juridiques, techniques ou commerciales.

La présente procédure n'est pas une procédure de marché public mais d'une consultation ouverte ciblant les opérateurs ayant une expérience reconnue sur ce type d'opération et présentant une garantie solide quant à la gestion future du projet.

## I. Présentation de la Communauté de Communes des Villes Soeurs

La Communauté de Communes des Villes Soeurs (CCVS) est un ensemble de 28 communes représentant aujourd'hui 35 000 habitants. Trait d'union entre la Normandie et les Hauts de France, aux portes de la Seine Maritime et de la Somme, la CCVS bénéficie de l'attrait de deux grandes Régions en périphérie d'Ile-de-France, représentant ainsi un carrefour important à la jonction de pôles économiques majeurs.

L'intercommunalité se situe aux portes de la Vallée de la Bresle (pôle mondial sur la thématique du verre) et du Vimeu (berceau de la robinetterie et de la serrurerie), sur l'axe Belgique / Bretagne, à 30 kilomètres des communautés d'agglomération de Dieppe et d'Abbeville et 90 kilomètres des Métropoles de Rouen et d'Amiens, à 200 kms de Paris et Lille. Ci-dessous, quelques données plus précises sont données :

	<p>40 km de Dieppe et 30 km d'Abbeville par la RD925, axe routier majeur du territoire</p> <p>90 km de Rouen par l'autoroute A28 (gratuite) avec deux possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit par la sortie n°7 ou 8 à Neufchâtel arrivée à Eu par la RD1314</li> <li>• Soit par la sortie n°5 à Blangy-sur-Bresle puis prendre la RD1015</li> </ul> <p>90 km d'Amiens par l'A16 et l'A28 sortie n°23 à Abbeville puis par la RD925</p> <p>190 km de Paris par l'autoroute A16 sortie à Beauvais puis prendre la RD901 puis la RD1015 à Grandvilliers. Arrivée à Eu par la Vallée de la Bresle</p> <p>180 kms de Lille, par l'autoroute A1, A29, A16 et A28, sortie 23 à Abbeville, puis RD 925.</p>
	<p>5 km du Tréport : trafic voyageurs et marchandises (la gare est sur la ligne voyageur Paris-Le Tréport)</p> <p>40km de Dieppe et 30 km d'Abbeville par la RD925</p> <p>90 km de Rouen et d'Amiens</p> <p>120 km de la gare TGV Haute Picardie</p> <p>190 km de la Gare du Nord - Paris</p>
	<p>5 km - Port de commerce et de pêche – Le Tréport</p> <p>30 km : Liaisons maritimes avec l'Angleterre (Dieppe-Newhaven)</p> <p>180 km : Eurotunnel Calais</p>
	<p>5 km : Aérodrome de Eu-Mers les Bains-Le Tréport (catégorie D)</p> <p>99 km : Aéroport de Beauvais-Tillé</p> <p>200 km : Aéroport de Roissy Charles de Gaulle</p>

Du fait de sa localisation, la Communauté de communes s'est historiquement créée autour de son parc d'activité Gros Jacques (ayant donné l'ancien nom de l'EPCI communauté de communes du Gros Jacques), rebaptisé Parc Environnemental d'Activité Bresle Maritime (PEABM). Le PEABM a fait l'objet d'un dossier de ZAC dès 2006, divisé entre les communes samariennes d'Oust-Marest et Saint-Quentin-Lamotte-Croix-au-Bailly et la commune seinomaritime de Ponts-et-Marais.

A 1,6 km du PEABM, la commune rurale de Saint-Quentin-Lamotte accueille une boucherie en livraison, ainsi qu'un bar proposant des services de poste, tabac-presse et dépôts de pain.

A proximité du littoral (5,8 km de la plage d'Ault), le parc bénéficie également de son voisinage avec les 3 Villes Sœurs Eu-Le Tréport-Mers-les-Bains : l'entrée du site se situe à 4,7 km de la zone commerciale des Grands Marais (Auchan, Buffalo Grill, Le Comptoir du Malt, Optical Center, Intersport, Chausséa, Vib's, McDonald's).

A l'intérieur du PEABM se trouve un restaurant-brasserie « La Parenthèse » et le parc connaît actuellement la construction d'un complexe multi-sports : escalade, terrain de paddle, foot, badminton et pickle ball, beach volley juste en face du site du projet.

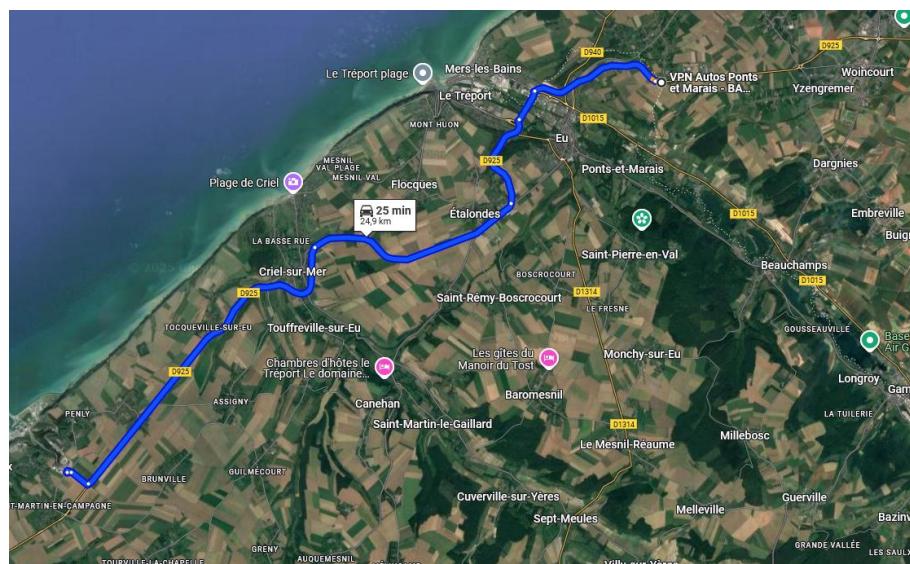
Les services de mobilité gratuits de la Communauté de Communes – la LICO (ligne régulière) et le TAD (Transport A la Demande) garantissent l'accessibilité du site et sa liaison avec les autres communes du territoire.

## II. Présentation du contexte du projet

Le site de Penly est le premier site retenu pour le lancement du programme de 6 nouveaux réacteurs de technologie EPR2 en France. Surnommé « plus grand chantier d'Europe » avec entre 8 000 et 10 000 salariés attendus au pic du chantier en 2030/2031. Une part importante de ces salariés ne sera pas issue du territoire proche et il sera nécessaire qu'ils puissent se loger à proximité du chantier.

Le présent appel à projet (AAP) s'inscrit dans le contexte du Grand Chantier copiloté par l'Etat et EDF ; il doit permettre de faire émerger des solutions de logement ou d'hébergement sur des terrains disponibles pour des durées limitées. Dans ce cadre, la Communauté de Communes souhaite mettre à disposition les terrains de son parc d'activité au profit d'implantation d'une forme d'habitat vouée à disparaître à la fin du Chantier pour laisser place à l'activité auquel le terrain est destiné.

L'entrée du PEABM se situe à 25 km (25mn en voiture) de la centrale, à proximité du projet de parking déporté réservé à EDF, ce qui justifie d'autant plus le choix de ces terrains.



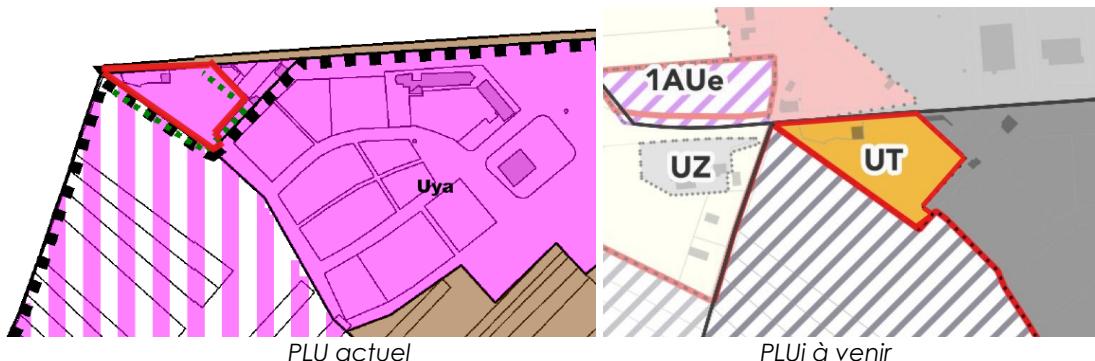
Les parcelles envisagées sont situées sur la commune d'Oust-Marest (80), à proximité immédiate de la route départementale 925. Le terrain d'implantation sont les parcelles A423 et A199 d'une superficie totale de **9024 m<sup>2</sup>**.



Parcelles A423 et A199

Le terrain se situe en dehors de ZNIEFF et d'inventaires naturels, hors secteur des Bâtiments de France. Située en plateau, aucun axe de ruissellement ou indice de cavité souterraine n'y est répertoriée. Aucun Plan de Prévention des risques ne s'applique aux parcelles concernées.

Le terrain est classé en zone Uya du Plan Local d'Urbanisme actuel d'Oust-Marest (constructibilité à destination économique), et en zone Ut (tourisme) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration (approbation prévue au 2e semestre 2026).



Un bâtiment de 130 m<sup>2</sup> en friche se trouve sur le terrain (seuls les 4 murs porteurs existent), il pourra selon le projet être utilisé ou être démolí.



### Les avantages

- Un terrain déjà viabilisé et purgé de tout recours administratif
- Les règles d'urbanisme ne permettant pas la construction de logements, l'hypothèse d'un dépôt d'un permis précaire a été validé par les services de l'Etat, permettant de s'affranchir de certaines règles d'urbanisme du PLUi(i) sur la durée du projet.

### **III. Attentes du projet**

La future construction devra présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Un soin tout particulier devra être apporté à l'intégration paysagère du bâtiment. L'emploi d'énergies renouvelables, économies et non polluantes devra être privilégié.

Il s'agit de produire un bâtiment hôtelier composé de **20 studios hôteliers**, de milieu de gamme pour l'accueil d'une clientèle dite « d'affaire », en lien avec le parc d'activités (carré des affaires à 200m, entreprises). Chaque chambre devra comporter une salle d'eau et une kitchenette équipée.

Les **services** associés à l'hôtel devront être ouverts à la clientèle : a minima une laverie et un espace de loisir dont le porteur de projet sera libre d'en proposer le contenu (espace détente, sport...) et qui pourra être transformée in fine en une salle de conférence et de réunion.

Un **lien fonctionnel** devra être proposé avec la parcelle A453 au sud qui accueillera de l'habitat temporaire pour l'EPR. Cela comprend l'accessibilité de l'accès bus et des services de l'hôtel susvisés.

Afin de se conformer le plus possible à la réglementation pour sa seconde vie, le projet devra se conformer au futur PLUi (objectif d'approbation d'ici septembre 2026), à savoir :

- Une hauteur maximale de 18 mètres par rapport au terrain naturel
- Tous les types de toiture sont autorisés exceptés les toitures à demi-croupe, papillon et en dents de scie. Elles seront obligatoirement d'aspect tuiles ou ardoise, ou en zinc ou bas acier en cas d'architecture contemporaine
- Afin de garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle, il est imposé une emprise au sol limitée à 50% maximum du terrain (et 40% en espace perméable dont 50% en surface de pleine terre)
- Un minima de 1 place de stationnement pour 2 chambres et 1 place vélo pour 3 chambres sont recherchés. Les aires de stationnement rechercheront la perméabilité et ceux de plus de 1000m<sup>2</sup> devront intégrer des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Il est attendu des porteurs de projets de proposer la conception, la réalisation et la gestion de l'opération hôtelière, en lien avec l'AIE du Chantier.

Le candidat devra justifier de la recherche d'un équilibre financier robuste optimal (coût de sortie et montage financier).

S'il l'estime plus rentable, le candidat pourra proposer d'accompagner le projet avec la réalisation d'un ensemble modulaire, de 50 lits tout au plus, qui sera démonté à la fin du Grand Chantier. Dans ce cas, un logement pourra accueillir une, deux ou trois chambres (les chambres sont individuelles et ne peuvent être partagées), chaque logement devant proposer une salle d'eau et une kitchenette. Le stationnement devra être garanti à hauteur de 80 à 100% de places par lit.

Un soin tout particulier devra être apporté à l'intégration paysagère. L'habillage des façades sera fait en harmonie avec les bâtis avoisinants et restera sobre afin que le projet reste discret au sein du parc. Les couleurs vives sont proscrites.

#### IV. Conditions de vente

Le prix de vente sera proposé par le candidat dans son offre. Cette proposition sera analysée en lien avec l'avis des domaines nécessairement requis.

La vente sera réalisée sous la condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire conforme aux règles de l'urbanisme ou de l'obtention de tout autre document administratif nécessaire à la réalisation des travaux.

Sera intégré au contrat de vente le fait que l'acquéreur s'engage à réaliser les travaux selon le calendrier prévisionnel qu'il aura présenté. Sauf cas de force majeure, si l'acquéreur n'a pas respecté le délai susvisé, la CCVS se réserve le droit de le mettre en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de 3 mois. Si passé ce délai l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, des astreintes dont les modalités seront intégrées au contrat de vente seront imposées et une clause pénale forfaitaire sera également prévue en cas d'inexécution du contrat par le candidat.

La cession pourra être résolue par décision de la CCVS, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. L'acquéreur aura le droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

1. Si la résolution intervient avant le commencement de tout travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite du montant du préjudice subi par la CCVS lequel sera réputé ne pas être inférieur à 10% du prix de cession.
2. Si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés. La plus-value ou la moins-value, sera fixée par voie d'expertise contradictoire (par exemple Direction Générale des Finances Publiques, France Domaine, ou désigné d'office par le Président du Tribunal de Grande Instance). En cas de désaccord entre les experts, un tiers arbitre sera désigné par la Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble à la requête du plus diligent des experts ou des parties.

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Des clauses suspensives et résolutoires pourront être ajoutées à l'acte de vente sur la base d'un accord commun entre les parties.