

CAHIER DES CHARGES

APPEL A PROJET EN VUE DE LA REALISATION D'HABITATS TEMPORAIRES

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 l'implantation d'habitats temporaires sur une partie du parc d'activité dont elle est propriétaire et qu'elle souhaite louer pour l'implantation d'hébergements temporaires en vue de l'accueil des salariés du Grand Chantier EPR de Penly.

Cet appel s'adresse à toute personne ou entité désireuse de mettre à profit son expertise dans le domaine de la construction modulaire qualitative 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 présage 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'EPCI 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"> • Soit par la sortie n°7 ou 8 à Neufchâtel arrivée à Eu par la RD1314 • Soit par la sortie n°5 à Blangy-sur-Bresle puis prendre la RD1015 <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 seinomarine 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 » ainsi qu'un complexe multi-sports « Côte & Sport 360 » : escalade, terrain de paddle, foot, badminton et pickle ball, beach volley juste en face du site du projet.

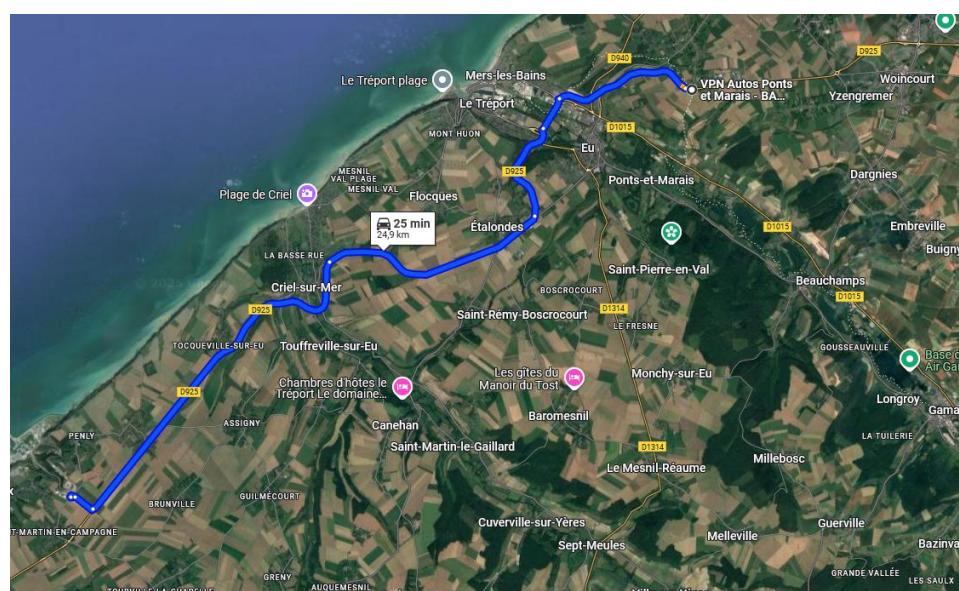
Les services de mobilité gratuits de la Communauté de Communes – la LICO (ligne régulière) et le TAD (Transport A la Demande) garantissent l'accessibilité du site et sa liaison avec les autres communes du territoire.

II. Présentation du contexte du projet

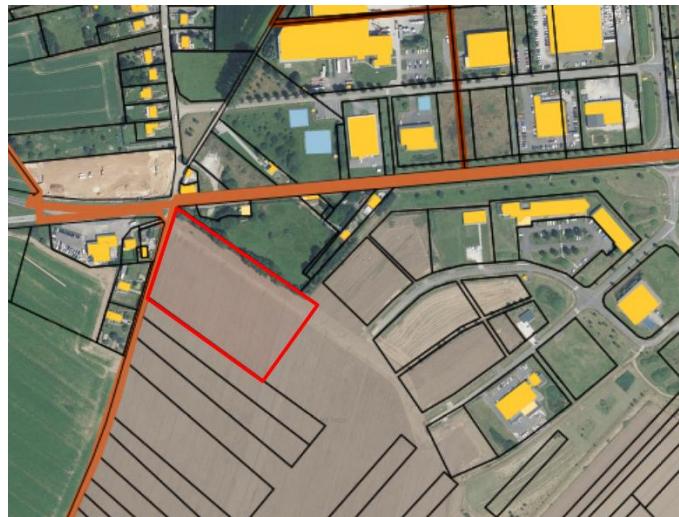
Le site de Penly est le premier site retenu pour le lancement du programme de 6 nouveaux réacteurs de technologie EPR2 en France. Surnommé « plus grand chantier d'Europe » avec entre 8 000 et 10 000 salariés attendus au pic du chantier en 2030/2031. Une part importante de ces salariés ne sera pas issue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



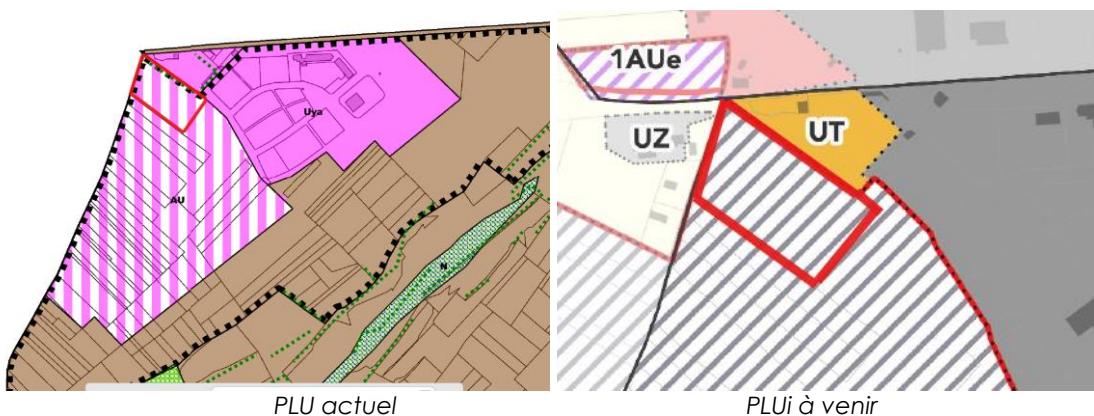
Les parcelles envisagées sont situées sur la commune d'Oust-Marest (80), à proximité immédiate de la route départementale 925. Le terrain d'implantation est d'environ **1,8 ha** sur une partie de la parcelle A453.



Parcelle A453

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 AU du Plan Local d'Urbanisme actuel d'Oust-Marest (constructibilité à destination économique), et en zone 1AUz (extension d'activité économique) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en cours d'élaboration (approbation prévue au 2^e semestre 2026). Un bail équivalent à la durée du chantier sera signé avec la collectivité qui mettra à disposition ses terrains viabilisés.



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 PLU(i) sur la durée du projet.

III. Attentes du projet

Le projet devra comporter une majorité de logements individuels et au maximum 20 % de logements partagés. Chaque logement devra comporter une salle d'eau et une kitchenette équipée.

L'opération envisagée porte sur un total **de 250 à 300 lits**, un logement pouvant accueillir une, 2 ou 3 chambres (nota : les chambres sont individuelles et ne peuvent être partagées). Le stationnement devra être garanti à hauteur de 80 à 100% de places par lit. Des espaces communs pourront être intégrés au projet afin d'offrir des services aux salariés logés (laverie, salle TV, espace de restauration, ...).

Il est attendu des porteurs de projets de proposer

- La conception, la réalisation et la livraison d'opérations innovantes mobilisant des solutions modulaires, rapidement mobilisables et déplaçables à l'issue de la période de disponibilité des terrains (2035)
- La gestion du projet, 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), en tirant parti si besoin du caractère réutilisable des modules. **Le prix annuel de location sera proposé par le candidat dans son offre** en fonction de l'équilibre financier de la candidature.

Un **lien fonctionnel** est à nécessairement prévoir avec les parcelles A423 et A199 au nord, où il sera prévu différents services (laverie, loisir et accès au bus de ramassage). Le présent appel d'offres, s'il inclut ces services, devra prendre cela en compte.

Le caractère innovant repose sur des procédés constructifs permettant le démontage, le transport et le remontage de logement de qualité, sur le plan architectural et environnemental et à coûts maîtrisés.



Eiffage Immobilier, Valenton (94)

Procontain, Montreuil (93)

Dans la mesure du possible des normes architecturales et de l'équilibre économique du projet, celui-ci privilégiera la verticalité afin de garantir le moins d'emprise au sol possible. Des espaces de pleine terre devront impérativement être prévus pour garantir une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

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

A la fin du grand chantier, le terrain sera restitué nu de construction à la CCVS.