



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (AMI)

« Programme de Conception,
construction et exploitation d'un hôtel »

Commune déléguée de
Saint-Martin-en-Campagne

Cahier des charges

Un soin tout particulier devra être apporté à l'intégration paysagère. 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 Ville de Petit-Caux se réserve le droit de modifier le projet selon des considérations administratives, juridiques, techniques ou commerciales.

1 . CONTEXTE TECHNICO ECONOMIQUE

La Ville de Petit-Caux est issue de la fusion des 18 ex-communes qui formaient l'ancienne Communauté de Communes du même nom. Le territoire a pris le statut de commune nouvelle au 1^{er} janvier 2016 et se compose désormais de 18 communes déléguées : Assigny, Auquemesnil, Belleville-sur-Mer, Berneval-le-Grand, Biville-sur-Mer, Bracquemont, Brunville, Derchigny, Glicourt, Gouchaupré, Greny, Guilmécourt, Intraville, Penly, Saint-Martin-en-Campagne, Saint-Quentin-au-Bosc, Tocqueville-sur-Eu et Tourville-la-Chapelle. La superficie du territoire est donc conséquente, avec 91km². La nouvelle municipalité est implantée sur la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne. Petit-Caux fait partie de la Communauté de Communes Falaises du Talou.

Le territoire abritait 9835 habitants au 1^{er} janvier 2021 (source INSEE), une population en nette hausse sur les dernières années. La position de la Ville et le cadre de vie offert par le territoire et ses 14km de littoral expliquent en partie l'attrait que constitue Petit-Caux.

Elle bénéficie d'une situation géographique privilégiée aux portes de l'agglomération Dieppoise et des Trois Villes Sœurs, au sein d'un territoire possédant un tissu économique particulièrement développé et en proximité immédiate de la Centrale Nucléaire de Penly (CNPE) qui devrait accueillir deux réacteurs EPR2.

La construction de ces deux réacteurs EPR2 sera l'un des plus gros chantiers européens de la prochaine décennie. Projet énergétique et projet industriel, ce grand chantier est aussi un enjeu dans le cadre du projet de territoire avec la nécessité de développement d'aménagements spécifiques. Il doit notamment permettre d'offrir aux salariés des solutions adaptées en matière de logements (pour les travailleurs temporaires, en itinérances ou pérennes), cohérentes avec les besoins de la population locale et proposant un héritage pour l'avenir.

La dimension touristique est aussi à prendre en compte du fait de la proximité immédiate des 14 km de littoral dont dispose Petit-Caux, du cadre paysager de grande qualité du territoire, du GR 21 (sentier des falaises) qui relie Le Havre au Tréport offrant une vue superbe sur la mer, et aussi un attrait culturel notamment avec le Musée d'Histoire de la Vie Quotidienne sur la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne, et plus largement du patrimoine local.

Afin de répondre à ces enjeux spécifiques et au Projet de territoire à plus long terme, la Ville de Petit-Caux lance donc un appel à projet pour la conception, la construction et l'exploitation d'un hôtel dont le territoire est dépourvu à ce jour et qui permettra l'accueil des travailleurs en itinérance en proximité immédiate du CNPE et de la clientèle touristique.

2. LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

a. Localisation

La Ville de Petit-Caux est propriétaire d'un terrain sur la Commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne d'une superficie de 6 000 m² en proximité immédiate d'un axe routier majeur (la

D925 et à moins de 1 km du CNPE (cf. plan en annexe 1). Ce terrain classé en zone AUec est une zone à urbaniser, qui dispose de réseaux en capacité suffisante à proximité. (cf. PLU de la commune déléguée de Saint-Martin-en-Campagne – Annexe 2)

Ce terrain se situe en face d'un complexe aquatique/patinoire et à proximité immédiate (moins de 10 minutes à pied) d'une zone commerciale et d'équipements sportifs et de loisirs (plan en annexe 3).

b. Description du programme

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, économes et non polluantes devra être privilégié.

Il s'agit de produire un bâtiment hôtelier de 70 à 80 chambres de milieu de gamme à haut de gamme (** à **** maximum) pour l'accueil d'une clientèle diversifiée « d'affaire » ou « touristique ».

Les services associés à l'hôtel devront être ouverts à tous : petit-déjeuner, une salle de conférence et de réunion.

Le porteur de projet sera libre de proposer toute activité complémentaire qui lui semblerait intéressante d'exploiter à travers des variantes au projet souhaité. Ces variantes devront être clairement séparées de l'offre initiale (restaurant, bar, espace détente, salle de sport...).

Les propositions d'hôtellerie et de services associés devront néanmoins rester en cohérence avec les besoins locaux spécifiques.

La présente procédure n'est pas une procédure de marché public.

Il s'agit 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 de l'équipement.

c. La dimension énergétique et environnementale

Les bâtiments afficheront des performances énergétiques en cohérence avec la RE 2020.

Le projet de construction veillera à proposer des solutions avec un faible impact sur l'environnement ou qui utilisent les milieux naturels préexistants.

Le projet s'inscrira dans une logique de bâtiment à énergie positive et de bilan carbone optimisé.

d. Clauses d'insertion sociale

Il est demandé au candidat retenu d'insérer des actions d'insertion par l'économie dans la réalisation de ces différents chantiers.

e. Montage de l'opération et mise à disposition du foncier

Il est recherché un promoteur/investisseur en capacité de concevoir, réaliser, livrer le programme et en assurer l'exploitation.

L'opérateur retenu élaborera en concertation avec la Ville son programme de construction et le permis de construire sera déposé après validation par les services et les élus de la Ville.

Dans le cadre de son projet, le candidat devra indiquer les modalités de mise à disposition du terrain (vente, bail emphytéotique ou autres).

La Ville de PETIT-CAUX se réserve de retenir un projet, tout en proposant un autre mode de mise à disposition que celui mentionné dans le projet du candidat.

DECLARATION SANS SUITE

La Ville de PETIT-CAUX se réserve le droit d'interrompre à tout moment cette consultation. Il n'aura pas à justifier sa décision et ne sera tenu à aucune indemnisation des candidats.

f. Calendrier prévisionnel de l'opération

Dépôt des candidatures	A compter du 1 ^{er} juillet 2024
Dépôt des dossiers de candidature	Au plus tard le 31 octobre 2024 à 15h59
Analyse des dossiers et entretien éventuel avec les candidats	Jusqu'au 30 Novembre 2024
Commission de sélection et choix du lauréat	Décembre 2024
Dépôt du permis de construire	Au plus tard fin mars 2025

3. CANDIDATURE ET OFFRE

Le dépôt des candidatures

Les candidatures devront être adressées avant le jeudi 31 octobre 2024 avant 16h.

Soit par voie dématérialisée à l'adresse mail suivante : proximite@mairie-petit-caux.fr.

Soit en version papier par courrier à l'attention de :

Monsieur le Maire
Pôle Proximité
3 rue du Val des Comtes 76370 PETIT CAUX

Un accusé de réception sera adressé par mail ou par courrier à chaque candidat.