

APPEL A PROJETS

Implantation d'un appart-hôtel
sur la ZA de l'Oratoire
(Petit-Caux / Biville-sur-Mer)

PROCEDURE N°2026-008

**Date limite de remise des candidatures :
Le 15 juillet 2026 à 12h00**

SOMMAIRE

1. Introduction	3
2. Présentation de Falaises du Talou.....	3
2.1 Environnement économique	5
2.2 Environnement touristique.....	5
3. Présentation de la ZA de l'Oratoire et du projet d'extension	6
4. Programme	9
4.1 Description du programme attendu.....	10
4.2 Urbanisme.....	11
4.3 Viabilisation de la parcelle	12
4.4 Cession du terrain.....	12
5. Modalités de la consultation.....	13
5.1 Cadre juridique de la consultation.....	13
5.2 Visite du site.....	13
5.3 Déclaration sans suite.....	13
6. Déroulement de la consultation.....	13
6.1 Dossier à constituer	13
6.2 Examen des candidatures.....	14
6.3 Audition et négociations.....	14
6.4 Remises des candidatures.....	15
6.5 Calendrier prévisionnel.....	15
6.6 Renseignements	15

1. Introduction

La Communauté de communes Falaises du Talou lance un appel à candidatures pour la réalisation d'un **appart-hôtel au sein de la zone d'activités de l'Oratoire** située à Petit Caux – Biville sur Mer. Ce projet s'inscrit dans une dynamique territoriale forte, portée par des investissements majeurs tels que le **chantier EPR2 de Penly**, et vise à répondre à une demande croissante en hébergements flexibles et de qualité.

En s'appuyant sur ses engagements en faveur de l'environnement et du développement durable – **labellisation Territoire Engagé pour la Nature** et candidature au **label Normandie ReSponsable** – la collectivité souhaite attirer des opérateurs capables de conjuguer qualité architecturale, performance environnementale et intégration harmonieuse au tissu local.

2. Présentation de Falaises du Talou

La Communauté de communes Falaises du Talou est située en **Normandie** dans le département de la Seine-Maritime. Elle compte 24 communes pour une population d'environ 25 000 habitants, dont la commune nouvelle de Petit-Caux réunissant 18 communes déléguées.



Sur une superficie d'environ 330 km², la Communauté de communes présente une grande diversité de paysages avec les vallées de la Béthune, de l'Eaulne et de l'Yères, les plateaux de l'Aliermont et du Petit-Caux. Tournée sur la Manche, elle profite d'une façade maritime de 14 kilomètres de long.

La Communauté de communes Falaises du Talou est un territoire accessible. Située à 15 minutes de Dieppe, à **20 minutes du terminal Transmanche Dieppe-Newhaven**, à **moins d'1 heure de Rouen**, à **2h30 de Paris** et entre les centrales de Gravelines et de Flamanville, Falaises du Talou présente une situation idéale pour les entrepreneurs en recherche d'implantation.

Falaises du Talou dispose de nombreux équipements sur son territoire : un complexe sportif Ludi'Bulle (Petit Caux / Saint-Martin-en-Campagne), une piscine (Envermeu), huit médiathèques communautaires, deux déchetteries et un point déchets verts, un réseau France Services avec sept antennes sur le territoire, un service de transport à la demande gratuit et un programme d'aides à la mobilité douce pour les habitants. Les communes du territoire proposent également différents services en lien avec l'enfance : crèche, garderie, centre de loisirs ...



2.1 Environnement économique

La Communauté de communes Falaises du Talou dispose de **8 zones d'activités** et de **3 hôtels d'entreprises (dont 1 en construction)**.

Quelques chiffres clés du territoire :

- **1 072 établissements** (hors agriculture) dont 132 entreprises industrielles.
- Quelques grands employeurs : la centrale nucléaire de Penly, Gypass (fabrication de portails), La Normande (fabrication de plats préparés), Fremach (fabrication de composants électroniques) ...
- **105 créations d'entreprises** en 2024.
- 5 399 emplois sur le territoire dont 34% des emplois dans l'industrie.
- **40 entreprises spécialisées** dans les **métaux** et la **micromécanique**.
- Plus de **150 commerces sur le territoire**, avec une Union Commerciale intercommunale le Talou Uni.
- Un territoire engagé pour la nature et tourné vers les circuits courts.

Les objectifs en matière de développement économique :

- **Développer** et **renforcer** l'attractivité immobilière et foncière du territoire,
- **Favoriser** une économie durable et de proximité,
- **Faciliter** le développement et la pérennité des activités industrielles et artisanales,
- **Positionner** le commerce de proximité comme pilier de la vitalité territoriale.

2.2 Environnement touristique

Le territoire de la Communauté de communes Falaises du Talou bénéficie d'un patrimoine naturel, culturel et de loisirs particulièrement riche, offrant un cadre attractif pour le développement d'activités touristiques et hôtelières.

Quelques atouts majeurs du territoire :

- **Un littoral préservé** : 14 km de côtes inscrites en zone Natura 2000 « Littoral cauchois », avec ses falaises de craie, ses vallonnes et ses plages uniques abritant une biodiversité remarquable.
- **Des espaces naturels variés** : plus de 5 000 ha de forêts, trois vallées et cours d'eau (Béthune, Eaulne, Yères), zones humides, coteaux calcaires, offrant des paysages emblématiques de Normandie et propices aux activités de plein air.
- **Un patrimoine culturel et historique** : musées (musée de l'Horlogerie, musée de l'Histoire de la Vie Quotidienne), sites patrimoniaux (pont de Pierre, château de Clieu, maison Mercier, viaduc du Chemin Vert), lieux de mémoire et monuments classés.
- **Des activités de loisirs diversifiées** : 320 km de sentiers de randonnée pédestre, liaisons cyclotouristiques majeures (Vélomaritime, Avenue Verte London-Paris), sports nautiques, pêche, équitation, complexes sportifs et équipements de loisirs (Ludi'Bulle, pumptrack, mini-fermes).

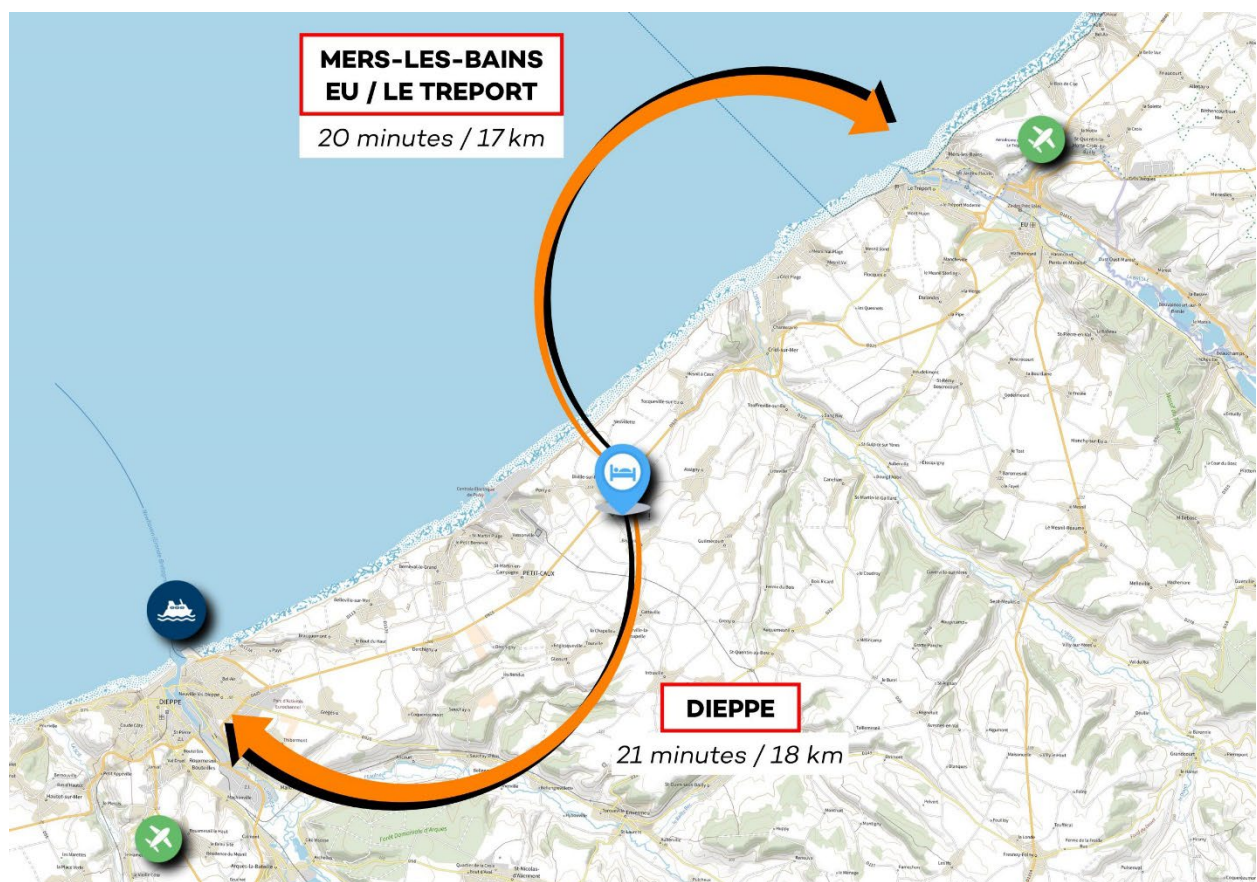
- **Des temps forts et événements toute l'année** : festivals, fêtes locales (fromage, pomme, nautisme), manifestations culturelles et commémoratives, animations estivales et semaine de la randonnée.

Objectifs en matière de développement touristique :

- **Valoriser** et **préserver** les atouts naturels et patrimoniaux du territoire.
- **Renforcer** l'offre d'hébergement et de services touristiques, notamment pour les séjours de moyenne et longue durée.
- **Développer** les activités de pleine nature et les circuits courts.

3. Présentation de la ZA de l'Oratoire et du projet d'extension

Située à **3 kilomètres de la centrale nucléaire de Penly** et bordant la RD925, la zone d'activités de l'Oratoire (Petit-Caux / Biville-sur-Mer) est une zone présentant un intérêt fort pour le territoire. La zone actuelle est aménagée sur une emprise de 2 hectares et regroupe 6 entreprises ainsi qu'un hôtel d'entreprises (composé de 5 cellules et 3 bureaux).



Dans le cadre de ses compétences, la collectivité a engagé un projet de développement et d'extension, dans la continuité de la zone actuelle. Ce projet d'extension sur 7.4 hectares se décompose en **2 phases** :

- **La première sur 3.2 hectares**, dont 2.2 hectares de surfaces cessibles, livrables en mi-2026.
- **La seconde sur 4.2 hectares**, dont 2.7 hectares de surfaces cessibles, livrables en mi-2027.

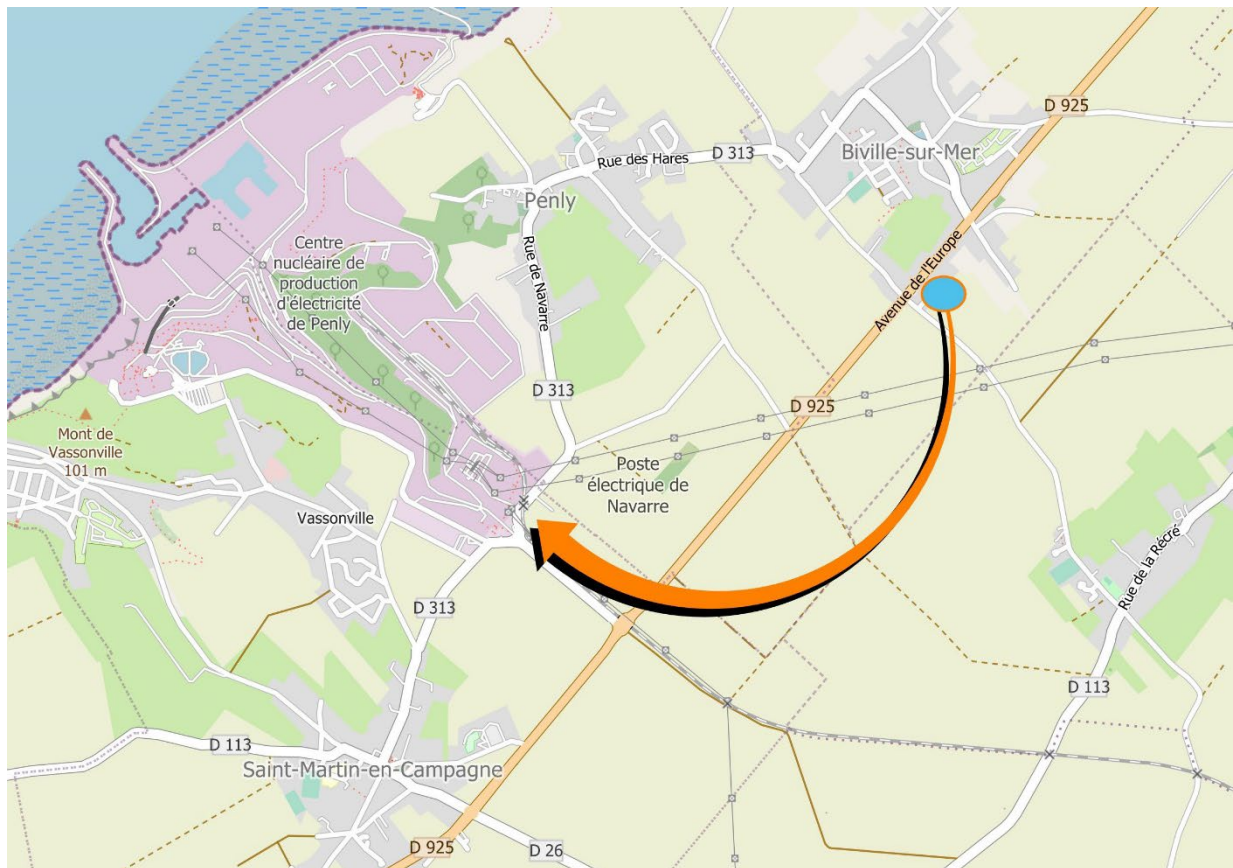


Entre Dieppe et le Tréport, à 2h30 de Paris, **ce projet se situe en proximité directe de la centrale nucléaire de Penly**, site choisi par EDF pour l'implantation d'un double EPR de deuxième génération et qui, de ce fait, accueillera un des plus gros chantiers européens.

Zone idéale pour accueillir des entreprises en lien avec le nucléaire mais pas que, cette zone est un point stratégique dans un contexte de pénurie foncière importante. La centrale nucléaire de Penly se situe à 3 kilomètres et la centrale nucléaire de Paluel se situe à 60 kilomètres.

Candidate au **label « Normandie Responsable »**, cette zone d'activités prévoit un aménagement vertueux prévu en conformité avec les orientations économiques définies par la collectivité et en lien avec ses compétences.

En complément de ce projet d'extension, et dans le cadre du **label Territoire Engagé pour la Nature (TEN)**, la Communauté de communes Falaises du Talou a entrepris des travaux de restauration du verger implanté à côté de la zone d'activités.

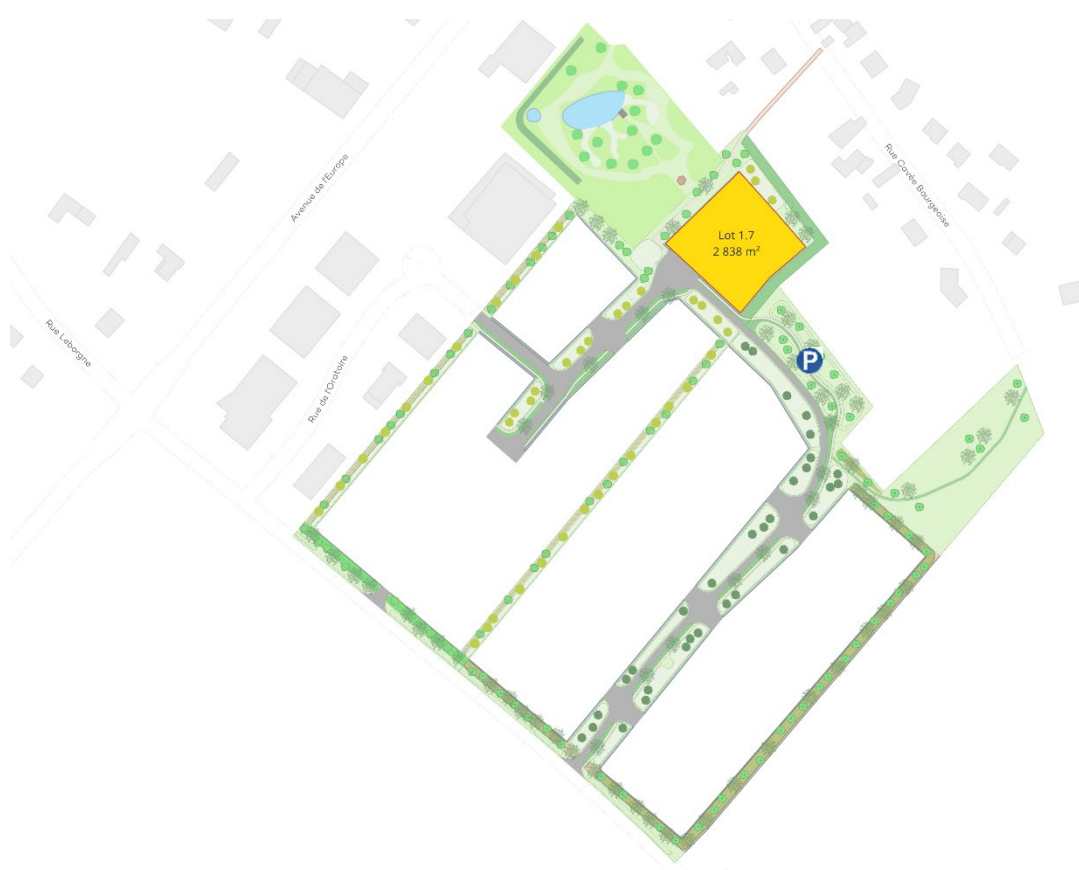


4. Programme

La Communauté de communes vise un établissement hôtelier de **type appart-hôtel**, c'est à dire une résidence hôtelière proposant, au sein d'une même structure, des logements meublés de type **studio ou appartement**. Chaque unité dispose donc d'espaces de vie autonomes comprenant notamment une kitchenette ou une cuisine équipée, ainsi qu'une salle de bain privative.

Ce type d'hébergement combine l'autonomie d'un logement indépendant avec les prestations d'un hôtel (accueil, fourniture et entretien du linge, ménage, connexion internet, services complémentaires tels que petit-déjeuner ou conciergerie).

Il répond particulièrement aux besoins de **séjours de moyenne ou longue durée**, qu'il s'agisse de **clientèle professionnelle**, liée notamment au grand chantier, ou de visiteurs recherchant un confort supérieur et des services adaptés.



4.1 Description du programme attendu

L'établissement devra proposer une capacité d'accueil adaptée aux besoins identifiés sur le territoire, notamment en lien avec la fréquentation professionnelle générée par le chantier EPR2. À titre indicatif, il est attendu :

- **Nombre d'unités d'hébergement** : Environ 60 logements meublés, de typologies variées afin de répondre aux besoins diversifiés des clients.
- **Superficie des logements** : Entre 15 et 20 m²
- **Équipements en logement** : kitchenette ou cuisine équipée, salle de bain privative, espace de travail, accès internet haut débit.
- **Services hôteliers** : accueil/réception, fourniture et entretien du linge, ménage régulier, petit-déjeuner, conciergerie.
- **Services complémentaires à étudier** : salle de réunion ou espace de coworking, laverie, local vélos, borne de recharge pour véhicules électriques.
- **Espaces communs** : hall d'accueil convivial, éventuellement terrasse ou espace extérieur paysager.
- **Performances énergétiques** : Atteinte d'un niveau élevé de performance environnementale et énergétique (niveau réglementaire RE2020 ou supérieur), intégrant des solutions favorisant la sobriété énergétique, le recours aux énergies renouvelables et la réduction de l'empreinte carbone sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment.
- **Qualité architecturale** : Conception soignée et intégrée au paysage local, utilisation privilégiée de matériaux biosourcés et de matériaux qualitatifs, garantissant durabilité, confort et esthétique.
- **Intégration paysagère** : Intégration paysagère soignée, plantation d'espèces locales et en lien avec les espaces verts voisins sur le thème des vergers normands. Des esquisses paysagères ou des visuels de projets similaires pourront être joints pour permettre d'apprécier l'intégration du projet.
- **Stationnements** : Nombre de stationnement à mettre en cohérence avec le programme final de l'opération (nombre de chambres, services annexes proposés, ...). A noter qu'un parking mutualisé d'environ 40 places sera réalisé dans la phase n°2 d'extension de la zone d'activité juste à côté du futur hôtel.



4.2 Urbanisme

Le terrain se situe en zone **1AUe** du Plan Local d'Urbanisme, l'ensemble des règles applicables à cette zone sont accessibles sur le Géoportail de l'Urbanisme : (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>)

Les principales contraintes urbanistiques sont les suivantes :

- **Traitement des eaux pluviales** de façon naturelle et gérer à l'échelle de la parcelle ;
- La hauteur des constructions ne devra pas dépasser **12m au faîtage** ;
- Les constructions devront être reculées d'au moins **5m** par rapport au domaine public et **5m** par rapport aux limites séparatives ;
- Le projet maintenir à minima **10% d'espaces de pleine terre** ;
- Le projet devra respecter le **cahier de prescriptions, architecturales, paysagères et environnementales** applicable sur l'ensemble de la zone (document annexé à l'appel à projets)



4.3 Viabilisation de la parcelle

Dans le cadre de l'extension de la zone d'activités, la collectivité réalisera la viabilisation complète du lot 1.8 destiné à accueillir le projet d'appart-hôtel. Les travaux comprendront notamment :

- **Accès et voirie** : création ou aménagement des voies d'accès, stationnements, trottoirs, signalisation et éclairage public.
- **Réseaux** : raccordement de la parcelle aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif, d'électricité, et de télécommunications (fibre optique incluse).
- **Gestion des eaux pluviales** : Gestion des eaux pluviales à la parcelle (cf guide en annexe)
- **Aménagements paysagers de la zone d'activités** : intégration d'éléments végétalisés en cohérence avec le projet global d'extension et les objectifs environnementaux de la collectivité.

4.4 Cession du terrain

Le lot 1.8, d'une surface d'environ **2 838 m²**, sera cédé par la collectivité au porteur de projet retenu, conformément aux conditions définies dans le présent appel à projets.

Le prix de vente est estimé à **35 €/HT/m²**, conformément à la délibération du Conseil communautaire en date du 10 décembre 2024.

La cession interviendra **après finalisation des procédures administratives et contractuelles nécessaires**, incluant notamment la signature de la promesse de vente et de l'acte authentique.

Le porteur de projet devra s'engager à respecter les prescriptions urbanistiques et environnementales applicables, ainsi que les conditions spécifiques liées à la réalisation du programme décrit dans cet appel à projets.

La collectivité se réserve le droit de garantir la bonne exécution du projet par des clauses spécifiques dans les actes de cession (clauses de reprise, pénalités, etc.).

5. Modalités de la consultation

5.1 Cadre juridique de la consultation

La présente consultation porte sur la cession de gré à gré d'un lot situé sur la zone d'activités de l'Oratoire à Petit Caux.

La cession de biens immobiliers appartenant à une collectivité territoriale relevant des dispositions de l'article L.3213-2 du Code général des Collectivités territoriales, cette consultation ne relève en aucun cas d'un marché public.

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Le dossier des candidats sera entièrement rédigé en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

5.2 Visite du site

À tout moment, le candidat pourra librement se rendre sur l'emprise du site.

5.3 Déclaration sans suite

La Communauté de communes 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.

6. Déroulement de la consultation

6.1 Dossier à constituer

Tout candidat à l'acquisition du lot devra transmettre à la Communauté de communes un dossier contenant obligatoirement :

→ **Un dossier administratif :**

- Le présent document paraphé et signé ;
- Une présentation du candidat (un référent unique en indiquant son nom, ses coordonnées et fonction) ainsi que la présentation de l'activité de la société ;
- Solidité de l'entreprise et expérience en matière d'investissement et de gestion de produits immobiliers touristiques.

→ **Un dossier technique :**

- Note de présentation du projet envisagé
- Une étude de marché ;
- Un schéma d'aménagement d'ensemble précisant les choix architecturaux et

- paysager ;
- Une insertion paysagère
- Une estimation financière de réalisation du projet ;
- Calendrier prévisionnel de réalisation des différentes phases (études préalables et conception, investigations de terrain, réalisation et construction) ;
- Bilan financier prévisionnel sur les 3 premières années ;

6.2 Examen des candidatures

Les projets seront analysés et classés sur la base des critères suivants :

- 1) **Pertinence du programme proposé**
 - Adéquation du nombre et du type de logements aux besoins identifiés (clientèle professionnelle et touristique).
 - Fonctionnalité des aménagements et diversité des typologies proposées.
- 2) **Qualité architecturale et intégration paysagère**
 - Qualité du parti architectural et insertion harmonieuse dans le site et son environnement.
 - Utilisation de matériaux biosourcés et qualitatifs, durables et à faible impact environnemental.
- 3) **Performances environnementales et énergétiques**
 - Niveau de performance visé (RE2020 ou supérieur).
 - Dispositifs favorisant la sobriété énergétique, le recours aux énergies renouvelables et la réduction de l'empreinte carbone.
- 4) **Services annexes proposés et valeur ajoutée pour le territoire**
 - Qualité et diversité des services hôteliers et complémentaires.
 - Contribution à l'attractivité de la zone d'activités et du territoire.
- 5) **Solidité financière et crédibilité du porteur de projet**
 - Capacité à financer et à réaliser l'opération dans les délais prévus.
 - Références et expériences antérieures dans des projets similaires.
- 6) **Délais et calendrier de réalisation**
 - Réalisme et précision du planning de mise en œuvre.
 - Engagement sur des délais compatibles avec les objectifs de la collectivité.

Les critères ci-dessus ne seront ni pondérés ni hiérarchisés, il s'agit de fournir les éléments qui permettront à la collectivité d'apprécier la qualité et la cohérence du projet dans sa globalité.

6.3 Auditions et négociations

La collectivité se réserve la possibilité d'auditionner et de négocier avec les trois (3) candidats dont les projets sont les mieux classés sur la base de critères définis ci-dessus.

Toutefois, l'acheteur se réserve la possibilité d'attribuer l'appel à projets sur la base des offres initiales, sans aucune négociation ou audition.

6.4 Remises des candidatures

Les plis doivent être remis au plus tard à la date et l'heure mentionnées en page de garde du présent document. Les plis déposés postérieurement seront considérés comme étant hors délai. Les candidats devront obligatoirement transmettre leurs propositions de manière électronique.

→ Transmission électronique

L'adresse mail à utiliser pour la remise des offres est la suivante :

marchespublics@falaisesdotalou.fr

La liste des formats de fichiers acceptés est la suivante :

- Portable Document Format (.pdf),
- Compressés (exemples d'extensions : .zip, .rar),
- Applications bureautiques (exemples d'extensions : .doc, .xls, .pwt, .pub, .mdb),
- Multimédias (exemples d'extensions : gif, jpg, png).

→ Copie de sauvegarde

Il est rappelé que le candidat peut, s'il le souhaite, faire parvenir une copie de sauvegarde dans les délais impartis pour la remise des candidatures ou des offres soit sur un support papier ou sur support physique électronique, soit par voie électronique.

La copie de sauvegarde transmise à la collectivité sur support papier ou sur support physique électronique doit être placée dans un pli comportant la mention " copie de sauvegarde ".

6.5 Calendrier prévisionnel

Examen des candidatures et pré-sélection	Juillet 2026
Auditions/Négociations (le cas échéant)	Septembre 2026
Examen des candidatures négociées	Octobre 2026
Sélection du lauréat	Novembre 2026

6.6 Renseignements

Pour tout renseignement complémentaire, les candidats transmettent impérativement leur demande par mail à l'adresse suivante :

marchespublics@falaisesdotalou.fr

Cette demande doit intervenir au plus tard dix (10) jours avant la date limite de remise des plis.