ZAC DE LA BASE DE LOISIRS NAUTIQUES DE BASSE HAM

Appel à manifestation d'intérêt
Note de synthèse et cadrage

DEVELOPPEMENT D'UN COMPLEXE IMMOBILIER
« HOTELLERIE / COMMERCES / RESTAURATION / SERVICES »

Concessionnaire de la ZAC

SEBL GRAND EST
48 Place Mazelle
57000 METZ

Concédant

Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville
4, avenue Gabriel Lippmann
57970 YUTZ

Objet de la consultation

Développement d'un complexe immobilier « hôtellerie / commerces / restauration / services »

Sommaire

1. Présentation du site 3

1.1. Contexte 3

1.2. Localisation du site 3

1.3. Zone d'influence 4

1.4. Composition du site 4

1.5. Affectation des emprises 5

2. Objet de la consultation 7

2.1. Présentation du terrain 8

2.2. Présentation de l'étude urbaine 9

2.3. Les viabilités 16

2.4. Les données du PLU / PPRI 16

2.5. Les attentes de l'offre 16

3. Appel à Projet 17

1. Présentation du site

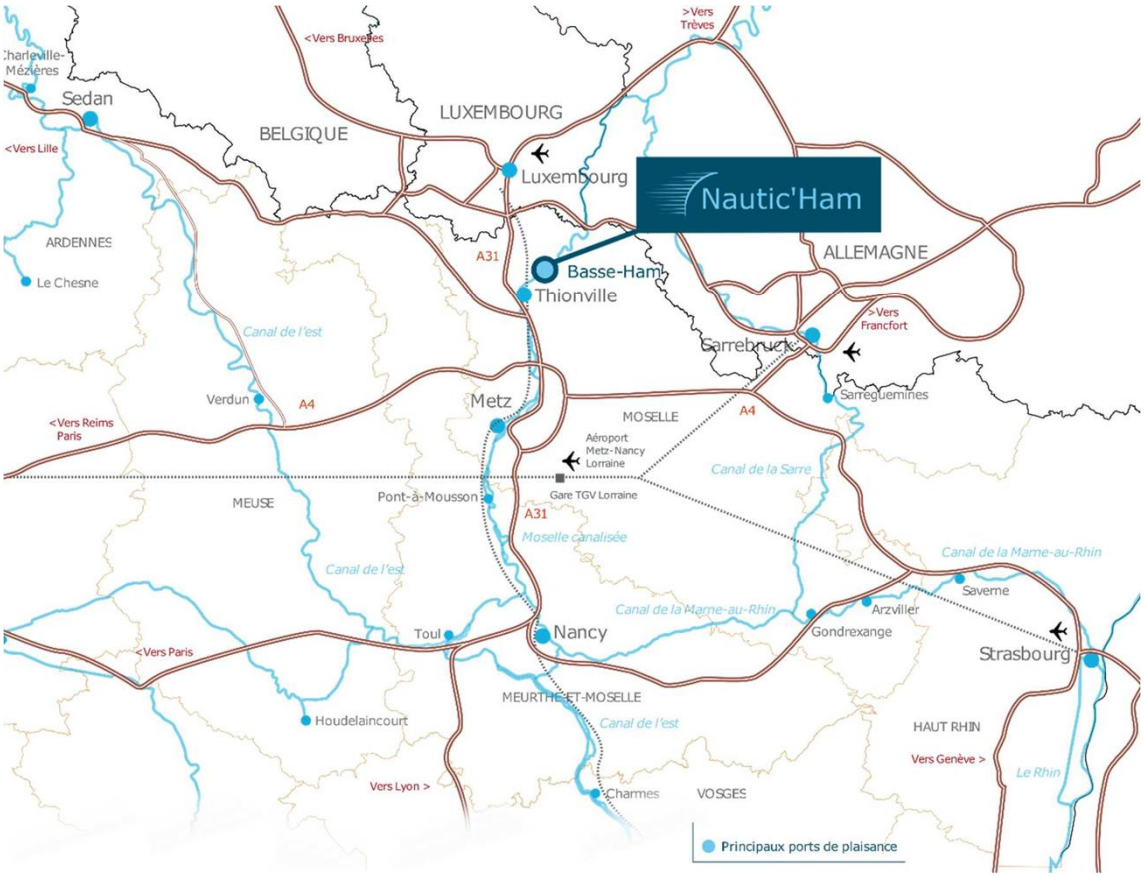
1.1. Contexte

La communauté d'Agglomération Portes de France Thionville (CAPFT), qui regroupe 13 communes, forme aujourd'hui le 2ième Pôle urbain de Moselle avec plus de 80 000 habitants répartis sur une zone géographique de 156 km².
Par délibération du Conseil Communautaire du 09 juillet 2015, la CAPFT a approuvé le dossier de réalisation de la base de Loisirs Nautiques de Basse Ham dénommée aujourd'hui : ***Nautic'Ham***.

Ainsi la CAPFT a marqué sa volonté de créer sur ce site un port de plaisance sur la Moselle et d'y développer un ensemble d'équipements et d'activités en relation directe avec l'eau ; élément naturel omniprésent sur ces emprises foncières.

Une concession d'aménagement a été attribuée à SEBL Grand Est qui a pour mission d'acquérir les terrains, de les viabiliser et de les commercialiser afin de créer un pôle attractif et cohérent sur le territoire de la CAPFT.

1.2. Localisation du site



1.3. Zone d'influence

1.4. Composition du site

Nautic'Ham se déploie sur plus de 30 hectares d'espaces naturels dont 3 étangs sur la rive droite de la Moselle, qui se décomposent de la manière suivante :

- 10 hectares (dont 1 étang), géré par la SPL dédié à ce site, accueillent :
  - ✓ le Port de Plaisance de 90 anneaux ouvert sur la Moselle avec sa capitainerie et le magasin d'accastillage. Cet équipement, réalisé dans une démarche de développement durable, a reçu les labels « Port de Plaisance Exemplaire » et « Pavillon Bleu ».
  - ✓ Un camping de 65 emplacements.
- 1,2 hectare dédié à de l'habitat résidentiel en lien direct avec le tissu urbain de Basse-Ham. La totalité des parcelles a été commercialisée.
- 19 hectares (dont 2 étangs) qui seront dédiés à l'implantation d'un « Resort hébergement - restauration - petits commerces - loisirs - services ».

La base nautique dédiée à la voile et à l'aviron vient renforcer l'attrait du port

1.5. Affectation des emprises

Le plan de la zone est présenté ci-après.

Le zonage se décompose tel que décrit ci-après

- ***Zone A -*** Cette zone porte sur une emprise foncière de 4,8 ha dont 3,8 ha de plans d'eau (étang N°2). Cet espace est dédié à des activités de loisirs nautiques.
  Un projet de téléski nautique sportif est en cours de déploiement

- ***Zone B -*** Cette zone porte sur une emprise foncière d'environ 4,2 ha dont 2,8 ha de plans d'eau (étang N°3). Elle doit permettre le développement d'un hébergement de loisirs atypique lacustre flottant ou d'activités de loisirs nautiques.
  Un projet de téléski nautique d'apprentissage et un parc aquatique ludique est en cours de déploiement

- ***Zone C1 -*** Cette zone a la vocation d'accueillir de l'hébergement de loisirs.
  Un projet de 48 logements en cottage est en cours de développement.

- ***Zone C2 -*** Cette zone porte sur une emprise foncière d'environ 9.000 m² de terrain destiné à l'accueil activités de loisirs.
  Le PLU pourrait évoluer afin d'accueillir sur une partie de cette emprise une « résidence service » destinée principalement aux séniors
  Le reliquat est destiné à l'implantation d'activités de loisirs indoor dont le projet n'est pas encore défini.

- ***Zone D -*** Cette zone porte sur une emprise foncière d'environ 5,6 ha de terrain destiné à l'implantation d'équipements publics et de loisirs dont :
  - ✓ Des activités de loisirs (1,5 ha en commercialisation),
    Un projet d'activités sportives est en cours d'élaboration (Padel, Tennis, Fitness et remise en forme)
  - ✓ Un centre aquatique communautaire qui est service depuis fin 2022,
  - ✓ Un parking public d'environ 370 places.

- ***Zone J -*** Cette zone porte sur une emprise foncière d'environ 6.500 m² de terrain permettant la construction d'un complexe immobilier visant à accueillir à minima :
  - ✓ Des petites cellules commerciales,
  - ✓ De la restauration
  - ✓ Une salle de séminaire et de réception associée à un établissement de restauration
  - ✓ Un complexe hôtelier.
  - ✓ Des services aux plaisanciers

  Cette zone est le support de réflexion du présent appel à manifestation d'intérêt

2. Objet de la consultation

Le développement de la base de loisirs nautiques de Basse Ham constitue, pour le territoire de la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville, une opportunité de reconversion d'une ancienne friche industrielle. Elle englobe notamment 3 plans d'eau issus de l'exploitation de gravières et l'ancien site de la *Société Lorraine de Revalorisation* (SLR), dont l'activité principale consistait en la récupération de matériaux ferreux et non ferreux issus de la sidérurgie.

La requalification du foncier permet la mise sur le marché de nouvelles surfaces à bâtir dont la destination « loisirs » vient compléter l'offre foncière du territoire.

Comme précisé, l'emprise foncière objet de la consultation s'inscrit dans un ancien environnement industriel requalifié en « zone nature ». Il en résulte la nécessité de gérer, in situ, les volumes de terrassement afin de ne pas évacuer des terres qui seraient contaminées et limiter ainsi les coûts de mise en Installation de stockage de déchets inertes (ISDI).

Le complexe immobilier « hôtellerie / commerces / restauration / services » à développer est destiné à l'accueil :

- En rez-de-chaussée :
  - De petites cellules commerciales,
  - De points de restauration de différentes gammes (Sandwicherie, Snacking, Moyen voir haut standing),
  - D'une salle de réception/séminaire associées ou non à un point de restauration,
  - D'un garage à bateau (option) qui pourrait être loué à l'exploitant du port de plaisance.
- En R+1 et R+2
  - Un complexe hôtelier 4 étoiles

L'emprise fléchée pour le développement de complexe immobilier est matérialisée en violet sur le plan ci-dessous :

Localisation de l'emprise foncière

Le ou les candidats retenu(s) fera/feront l'objet d'un agrément par la Communauté d'Agglomération Portes de France Thionville avant la cession des emprises foncières par le concessionnaire (SEBL Grand Est)

Après signature du compromis de vente, le ou les candidat(s) réaliseront l'ensemble des démarches administratives et juridiques nécessaires à l'engagement du projet (Permis de construire, signature de baux ou de projet de cessions à des preneurs des différents volumes, …).

Cette opération devra bien évidemment s'intégrer d'un point de vue spatial et fonctionnel au contexte urbain et paysager du site. Ces différents aspects analysés au travers d'une étude Urbaine menée au printemps 2023 par URBICUS sont développés ci-après.

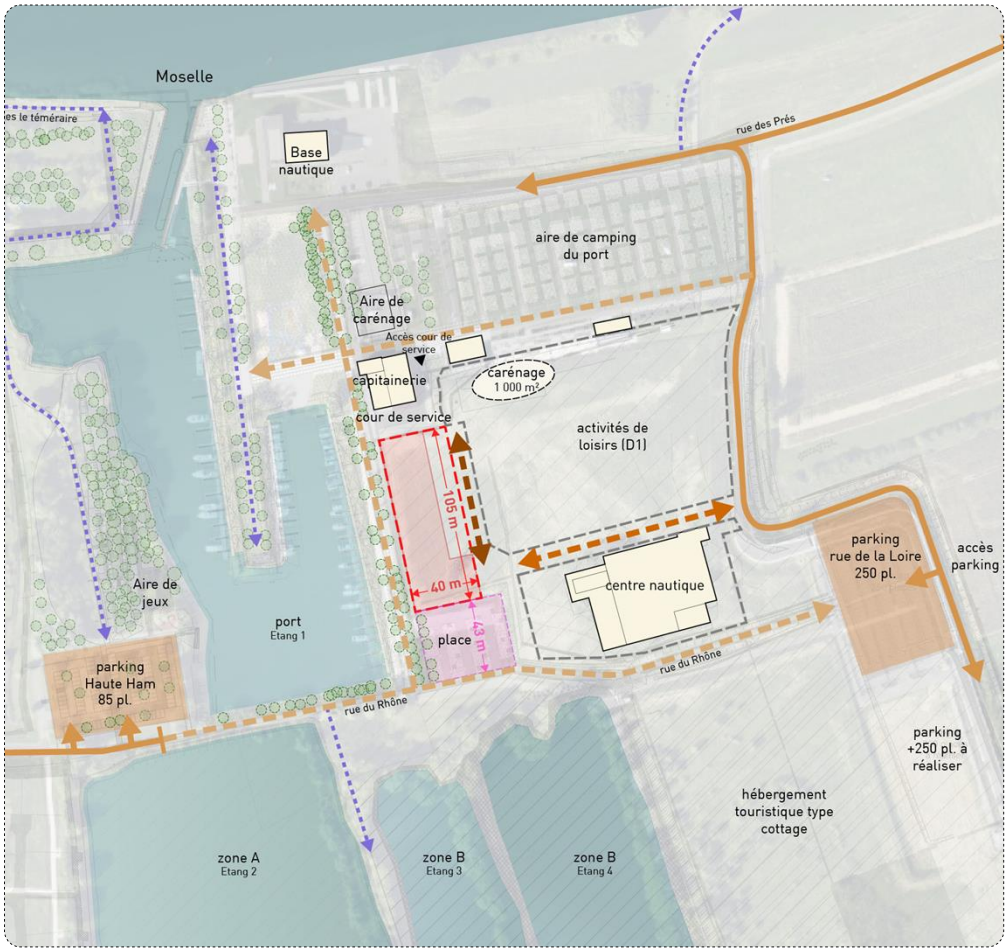
2.1. Présentation du terrain

Le terrain constructible représente une emprise d'environ 50 à 60 m de profondeur sur 110 m de long. Il est bordé :

- Au Nord par la cour de service desservant le hangar d'entretien des bateaux implanté à l'arrière de la capitainerie,
- A l'Est par le futur projet d'équipement sportif (Padel/Tennis/Fitness et remise en forme),
- Au Sud par la place des 3 étangs. Cet espace est classé en zone rouge du PPRI,

  *Nota : **La Paillotte** de M Ylmaz GUNES est une installation précaire, implantée sur la place des 3 étangs, pour laquelle la collectivité souhaite garantir 1 à 2 saisons d'exploitation. Le programme de construction devra donc tenir compte de cette occupation pendant la réalisation des travaux*

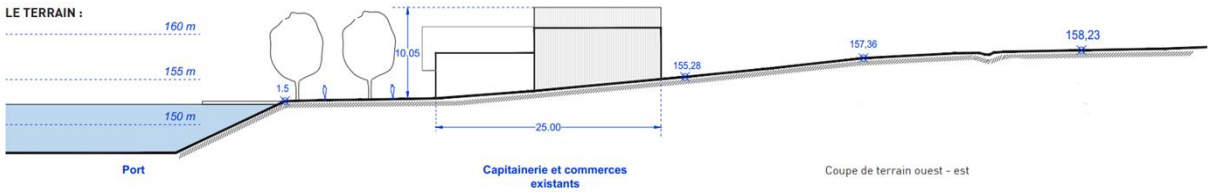
  *L'exploitant de **La Paillotte** pourrait être intéressé pour intégrer une cellule en RDC destinée à la restauration*
- A l'Ouest par l'espace de promenade le long des quais du port de plaisance. Cet espace est classé en zone rouge du PPRI.



Localisation de l'emprise foncière dédiée au projet de complexe immobilier
(hors parking et espaces verts)

En termes de topographique, le terrain :

- Est plat dans la grande longueur,
- Présente un dénivelé positif depuis les quais du port jusqu'au fond de la parcelle d'environ 4,5 m.



2.2. Présentation de l'étude urbaine

Présentation générale

Début 2023, le bureau d'études URBICUS a réalisé une étude urbaine de calibrage d'un projet immobilier répondant aux souhaits de la commune de Basse Ham et de la CAPFT, à savoir :

- Une implantation des bâtis à réaliser ne présentant pas une hauteur « écrasante » lorsque l'on se promène sur les quais,
- Une surface de plancher destinées aux cellules commerciales et à la restauration suffisante mais pas excessive au risque d'avoir des locaux vacants,
- Une absence de chambres au Rez-de-chaussée,
- L'accessibilité aux commerces et établissements de restauration, pour les services de livraisons et d'enlèvement de ordures ménagères, devra obligatoirement être faite par la voirie d'accès située à l'arrière. L'accès public se fera par l'avant (coté port)
- La proposition de services supplémentaires aux plaisanciers par l'incorporation d'un garage à bateau sécurisé (option).

Cette étude urbaine complète le cahier des charges de cession de terrain équipés et son annexe.

Il résulte de cette étude une possibilité de développer un projet selon des volumétries présentées dans les tableaux ci-après. Ces superficies de plancher projetées sont données à titre indicatif. Chaque prospect sera libre de les faire évoluer **dans la limite de 15%** et ceci afin de respecter les grandes caractéristiques du projet édictées ci-avant.

Option 1 :

Niveau	Surface de plancher
R+2 - Habitat tourisme	776
R+1 - Habitat tourisme	1430
RDC - Commerces - restaurant - services	850
RDC - Parking bateau	0
TOTAL	**3056**

Dans cette configuration, le bâti projeté épousera le TN

Option 2 :

Niveau	Surface de plancher
R+2 - Habitat tourisme	776
R+1 - Habitat tourisme	1430
RDC - Commerces - restaurant - services	850
RDC - Parking bateau	1090
TOTAL	**4146**

Dans cette configuration, le bâti projeté s'intègrera dans le TN afin de permettre le déploiement du garage à bateaux.

Décomposition des niveaux

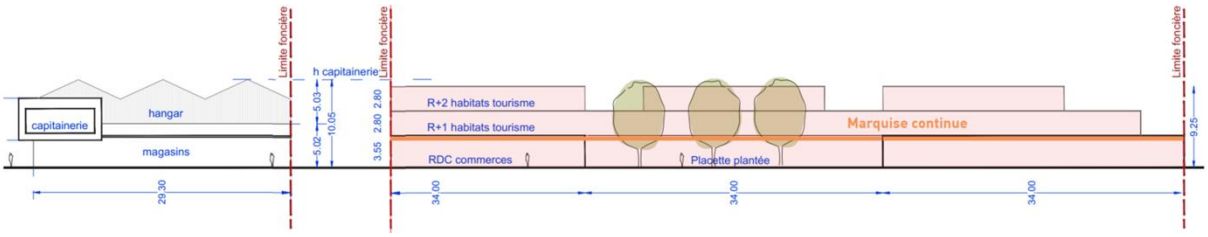
Rez-de-Chaussée

Ces volumes sont destinés aux commerces, établissements de restauration et aux services
Les activités pouvant être accueillies au Rez-de-Chaussée pourront être diverses comme :

- De la restauration de plusieurs gamme (Sandwicherie, restauration rapide, restauration familiale, Restauration gastronomique…)
- Des petits commerces (location de vélos, commerces de proximité à destination de l'ensemble des utilisateurs de la base de loisirs, …)
- Des services (location de place de stationnement bateaux, des sanitaires publics, des équipements sportifs comme du surf indoor (flow-rider), location de bateaux ballades, location de jet ski, …)

Le projet imaginé a 3 grandes composantes :

1. La création d'une marquise devant l'ensemble bâti dans le prolongement de celui implanté devant la capitainerie

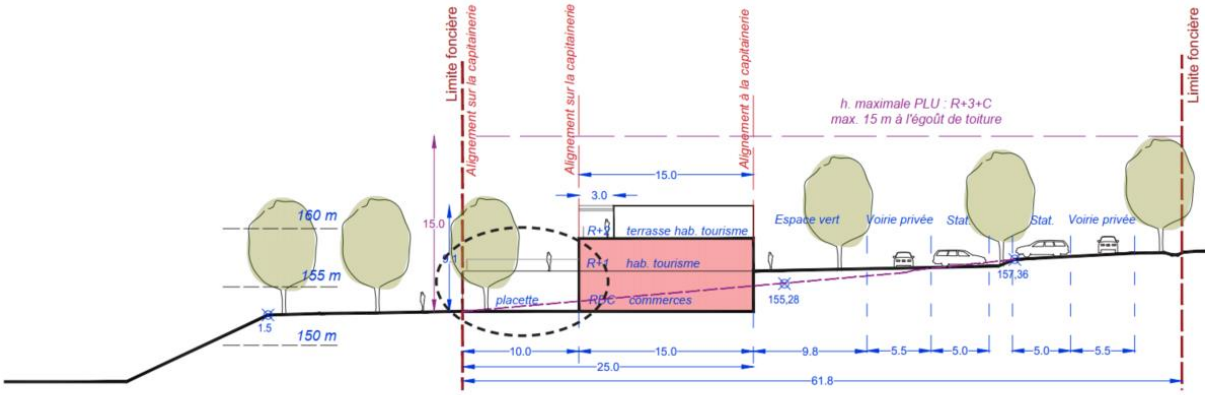


- Marquise, élément de continuité sur l'eau, promenade piétonne
- Vitrine et commerces

2 . La création d'un espace de respiration sur la longueur du bâtiment par l'implantation d'une placette en cœur d'ilot,

Cette placette devra être arborée et aménagée avec des revêtements de sol homogène avec les aménagements réalisés sur les quais du port.

Après aménagement, cette placette pourrait faire l'objet d'une rétrocession éventuelle à la SPL Moselle Nord Plaisance à l'€ symbolique. Ce transfert de propriété permettrait à termes d'assurer une gestion homogène des espaces publics extérieurs.

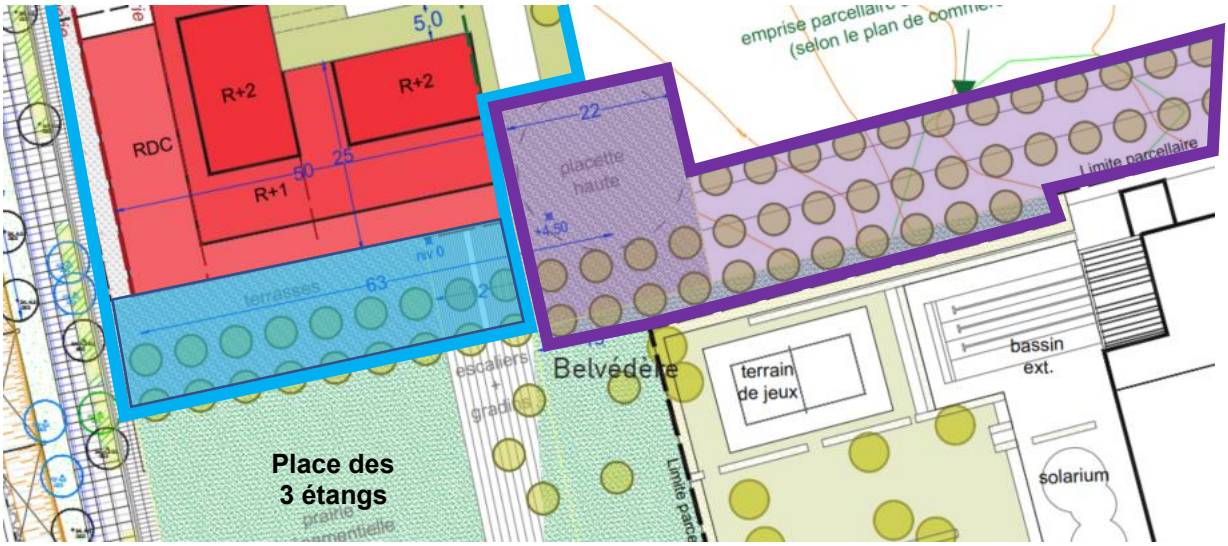


Coupe ouest-est

3. Une création par le porteur de projet :

- D'une liaison (Escalier, cheminement, …) entre la voirie de desserte et la place des 3 étangs située en contrebas (dénivelé 4,5 m),
- Au sud de la parcelle les constructions à édifier seront en retrait de 15 m par rapport à la limite foncière sud. Cet espace extérieur ainsi libéré, faisant partie des emprises cédées, il pourra être destiné à des espaces de restauration.
  Par ailleurs cet espace extérieur (en bleu sur le schéma ci-dessous) sera le prolongement visuel de la voirie de desserte (en violet sur le schéma ci-dessous) qui se termine en impasse.
  Cet espace Il devra être donc arboré d'alignement d'arbres dans le prolongement de la voirie à constituer et être aménagé avec des revêtements de sol homogène avec les équipements avoisinants.
  Après aménagement, cette espace pourrait faire l'objet d'une rétrocession éventuelle à la SPL Moselle Nord Plaisance à l'€ symbolique. Ce transfert de propriété permettrait à termes d'assurer une gestion homogène des espaces publics extérieurs.

La place des 3 étangs sert en période estivale d'aire de jeux et accueille ***La Paillotte***, son fonctionnement, notamment devra être maintenu pendant la durée des travaux.
Il est a noté que l'exploitant de ***La Paillotte*** pourrait être intéressé pour intégrer une cellule en RDC destinée à la restauration



Limite du complexe immobilier à construire

Voirie de desserte

Espace extérieur intégré au complexe immobilier pouvant faire l'objet, après aménagement, d'une rétrocession à la collectivité

Premier et deuxième niveaux

Ces volumes sont destinés au développement de l'ensemble hôtelier 4 étoiles.

Afin de garantir l'absence d'effet « masse » pour les promeneurs, le projet s'attachera à décaler les volumes supérieur d'environ 10 m par rapport au nu avant du rez-de-chaussée. Le schéma ci-après présente une implantation possible.

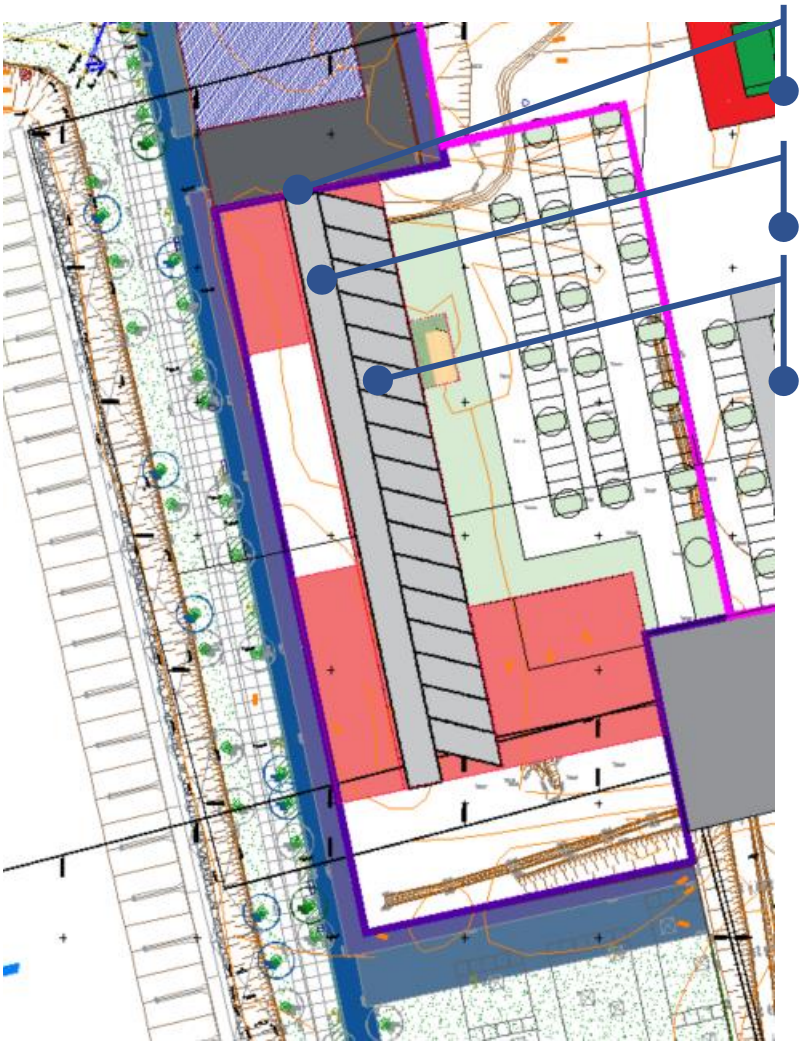
Il est précisé que dans cette configuration le toit du R+1 permet de développer des espaces extérieurs au niveau R+2

Focus sur les caractéristiques du garage à bateau (option)

La parcelle étant assez profonde, l'exploitation du Rez-de-chaussée a été imaginé afin de permettre une double fonction :

- Sur l'avant seront installés les commerces, les espaces de restauration et les services,
- Sur le fond de parcelle pourrait être développé un garage à bateau.

17 places de stationnement en épis peuvent être développées, telles que présentées sur le schéma suivant :



Porte d'entrée

Voie de circulation : 5 m de large

Place de stationnement :
- 4,5 m de large
- 10 m de long

- Hauteur sous plafond 5 m utile
- Porte d'entrée – passage libre 5 m de haut

Dans l'optique d'un positionnement de la collectivité sur la possibilité de développer ce projet, l'offre explicitera la valorisation (vente ou location) de ce volume.

2.3. Les viabilités

En matière de viabilisation l'emprise foncière est/sera desservie à proximité immédiate par les réseaux suivants :

- Voirie d'accès et de desserte par l'arrière de la parcelle au Nord du Centre Aquatique Communautaire,
- Réseaux EP/EU,
- Eau potable,
- Electricité Basse tension et Haute tension,
- Gaz,
- Génie civil pour le téléphone et la fibre,

Le raccordement sur les réseaux est à la charge de l'acquéreur.

2.4. Les données du PLU / PPRI

La commune de Basse Ham dispose d'un PLU et d'un PPRI approuvé par délibération du Conseil Municipal (joint en annexe).

Il est de la responsabilité du prospect de présenter un projet conforme aux documents en vigueur.

2.5. Les attentes de l'offre

Présentation de l'offre

Le candidat à l'acquisition devra se conformer aux termes du Règlement de consultation et produire à minima :

- Une note de présentation du candidat (entreprise(s), groupe, CA, effectifs, activités, …),
- Une description précise du projet d'implantation,
- Esquisses
- Une approche des conditions économiques de réalisation du projet,
- Une offre financière d'acquisition foncière sur le modèle joint en annexe du règlement de consultation,
- Une proposition de planning de déploiement du projet (obtention des autorisations, travaux, Commercialisation,).

Valorisation foncière

Le candidat présentera librement une offre d'acquisition foncière et prendra soin de compléter l'annexe au règlement de consultation.

A titre informatif, la valorisation attendue sur cette emprise foncière est à minima de 380.000 € HT.

3. Appel à Projet

Le prospect devra au travers de son projet :

- Respecter le présent cahier des charges ainsi que les réglementations en vigueur,
- Proposer l'implantation d'un ensemble immobilier en adéquation avec le cahier des charges de cession de terrains équipés et répondant aux attentes des collectivités,
- Proposer une offre économique cohérente,
- S'engager à assurer une coordination étroite avec :
    - SEBL Grand Est qui a en charge la commercialisation des emprises foncières,
    - La commune de Basse Ham et la CAPFT,
    - La SPL Moselle Nord Plaisance chargée de la gestion du port de plaisance et du camping de Basse Ham.
- Intégrer une adhésion obligatoire à une éventuelle association syndicale à constituer dont la SPL gestionnaire de la base de loisirs sera partie prenante. Cette association aura pourra avoir plusieurs objectifs comme : la gestion des espaces publics communs, la passation de contrat groupé pour l'entretien, la surveillance ou des prestations de services diverses…