

LES AMBITIONS DU PROJET

Quels besoins ?

La CCVD souhaite implanter sur l'Écosite un projet hôtelier innovant et singulier, correspondant aux attentes et aux valeurs du territoire (innovation, développement durable, qualité environnementale...). Le projet devra ainsi :

- Pallier à l'absence d'une offre d'hébergement sur place
- Offrir la possibilité de prendre un repas (en complément de l'offre de restauration existante sur l'Écosite mais qui fait défaut les soirs et les week-ends)
- Répondre à la demande de tous les publics de l'Écosite : professionnels, stagiaires, artistes en résidence, touristes, locaux
- Offrir un lieu de vie et de convivialité sur l'Écosite

A noter que les gammes de prix proposées devront être en adéquation avec la diversité des besoins.

En terme de calendrier, le besoin de la CCVD est immédiat ; le projet peut se réaliser rapidement.

Qualité environnementale

S'implantant dans un contexte territorial porteur d'une ambition environnementale forte - et ce à toutes les échelles - le futur projet hôtelier devra s'inscrire dans cette même recherche d'**exemplarité environnementale**.

À l'instar des autres installations de l'Écosite, la conception des constructions et des aménagements devra ainsi être faite dans une logique bioclimatique et durable : implantation et orientation selon les vents dominants, les précipitations et l'ensoleillement, performance énergétique des bâtiments, recours à des matériaux issus de filières locales, éco-matériaux, énergies renouvelables, végétation adaptée au climat local pour l'aménagement des abords, traitement des eaux pluviales par noues paysagères, etc.

Les constructions et les aménagements devront également optimiser l'accueil d'une biodiversité importante : végétalisation, intégration de micro-habitats (gîtes, nichoirs, abris...), limitation des nuisances de l'éclairage, etc.

Enfin, l'offre touristique proposée devra s'inscrire dans une démarche d'éco-tourisme, que soutient le Département de la Drôme au travers de sa stratégie de développement touristique 2016-2021, basée sur le slow tourisme, et plus particulièrement autour des 3 filières outdoor, bien-être et agritourisme : valorisation des produits du terroir et saisonniers dans l'offre de restauration, partenariat avec les acteurs locaux, liaison avec les circuits cyclotouristiques, utilisation de produits écologiques pour l'entretien, limitation des déchets, etc.

Quelques images de références...



↑ La grée des landes (La Gacilly - Morbihan)



↑ Eco-domaine Les grands cépages (Sorgues - Vaucluse)

Insertion dans le site

Une attention forte devra être portée à la bonne **intégration paysagère** du projet. L'implantation du ou des bâtiments sur la parcelle, son rapport aux bâtiments voisins, les couleurs et les matériaux, le traitement des abords, la qualité des vues sur le lac et le grand paysage... devront être soignés, afin d'offrir aux différents publics qui s'y croiseront un lieu sympathique où l'on se sente bien.

Les **connexions avec le site et les équipements environnants** devront être travaillées. Les circulations douces devront être aisées et directes vers le Campus, le plan d'eau, le restaurant existant, etc.

Qualité architecturale

Tout comme la qualité environnementale ou la bonne insertion paysagère du projet, une attention forte devra être portée à la **qualité architecturale** de celui-ci.

Les constructions et aménagements devront être faits dans le respect des dispositions du cahier des charges de vente ou de location de terrain, notamment en ce qui concerne l'implantation, les matériaux, les ouvrages annexes, etc. Néanmoins, d'autres points devront également bénéficier d'une attention particulière dans un souci de qualité architecturale : la lisibilité de la fonction hôtelière des bâtiments, la qualité des ambiances intérieures (volumes, lumières, mobilier,...), la modularité des chambres, etc.

La CCVD est ouverte aux réponses architecturales atypiques. Le projet pourra intégrer des hébergements insolites si le concept proposé le nécessite.

Quelques images de références...



↑ Eco-domaine Les grands cépages (Sorgues - Vaucluse)



↑ The Student Hotel (Barcelone)



↑ Halle Pajol - Auberge de jeunesse Yves Robert (Paris)

Croisement des différents publics

Le projet proposé devra répondre aux besoins des différents publics présents sur l'Écosite : professionnels, touristes, étudiants, stagiaires, artistes en résidence et locaux (habitants et travailleurs de l'Écosite).

Le projet devra même encourager le croisement et le brassage de ces différents publics notamment à travers des espaces partagés de convivialité tels qu'un espace bar, un restaurant, etc. Ces espaces de convivialité devront être tournés vers le Campus.

Diversité des espaces proposés

Afin de répondre aux besoins des différents publics ciblés, le projet devra proposer des réponses diversifiées dans le type de services offerts :

- Large gamme des types de couchages : chambres privatives, petites, grandes, dortoirs, avec coin cuisine, etc.
- Services complémentaires à l'hébergement : espaces communs type cuisine partagée, espace jeux, bar, salon, accueil d'événements culturels, espaces de co-working, espace bien-être et détente, etc.

Quelques images de références...



↑ Halle Pajol - Auberge de jeunesse Yves Robert (Paris)



↑ The Student Hotel (Barcelone)



↑ Jo & Joe (Hossegor - Landes)

LES CONDITIONS DE PARTICIPATION ET LE DÉROULÉ DE L'AMI

Objet de l'AMI

Les objectifs de la démarche menée par la Communauté de Communes du Val de Drôme en Biovallée sont :

- D'identifier les acteurs susceptibles d'être intéressés par la conception, la réalisation et l'exploitation d'un projet hôtelier répondant aux ambitions définies précédemment,
- De connaître les grandes lignes du projet qu'ils seraient susceptibles de proposer à la collectivité,
- Puis de sélectionner un projet de qualité et satisfaisant aux objectifs de la collectivité.

Le dossier de projet pourra porter sur l'une, l'autre ou les deux parcelles réservées. Un phasage dans le temps entre les deux parcelles est également possible.

Compétences recherchées

La CCVD recherche une équipe qui soit en mesure de rassembler l'ensemble des compétences nécessaires au portage d'un tel projet. Celles-ci concernent notamment les domaines suivants :

- Conception architecturale et paysagère, avec une forte dimension environnementale,
- Montage et financement,
- Construction et aménagement,
- Exploitation du projet hôtelier et de restauration.

Remise des dossiers de candidature

Les équipes intéressées devront remettre à la collectivité les documents suivants :

- **Lettre de motivation**
- Dossier décrivant les **moyens matériels et humains** de la (ou des) société(s). Les personnes qui seront amenées à travailler sur l'opération seront identifiées (nom et qualités), un chef de projet sera désigné.

- Dossier présentant le **volet financier** de la (ou des) société(s) (chiffres d'affaire, groupe financier) et la **solidité du montage financier du projet**.
- Dossier de **références en matière d'opérations similaires**. Il comprendra tout document iconographique permettant d'apprécier l'opération, et indiquera le lieu et la date de réalisation, le maître d'oeuvre, le type de produits.
- Document graphique présentant **les principes d'aménagement et de constructions** qui seront appliqués sur tout ou partie du site de projet. Ce document doit avoir une portée pédagogique pour permettre aux élus de visualiser les grandes lignes du projet envisagé. Il n'a pas de portée contractuelle, la collectivité et le futur opérateur s'engageront sur les documents liés aux autorisations d'urbanisme.
- **Note technique et financière**, détaillant le concept proposé :
 - > Fonctionnement : services proposés, types de clientèle visés, horaires, etc.
 - > Qualité environnementale, paysagère et architecturale du projet (constructions et aménagement de la parcelle, aménagements et ambiances intérieures)
 - > Gamme de prix pour les différentes prestations proposées

Critères de sélection

La collectivité sera particulièrement attentive :

- A la qualité du concept proposé au regard des besoins et ambitions fixés dans ce document :
 - > Qualité environnementale
 - > Insertion paysagère et fonctionnelle dans le site
 - > Qualité architecturale
 - > Croisement des publics
 - > Diversité des espaces proposés
- Aux gammes de prix correspondantes aux prestations de ce concept
- Aux garanties financières de l'équipe

Suites à donner à l'AMI

L'équipe retenue engagera une phase de négociation et de précision de son projet avec la CCVD dans l'objectif de se porter acquéreur du terrain disponible, déposer un permis de construire et réaliser le projet.

Calendrier

1/ Publication de l'AMI : 18 février 2019

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt est publié sur le site de la CCVD et dans les réseaux locaux de développement du tourisme.

2/ Visite partagée du site : 12 avril 2019 14h-16h

Il est proposé aux équipes souhaitant candidater de réaliser une visite partagée et commentée du site de projet et de son environnement direct, en présence de la CCVD. Cette visite sera l'occasion de prendre connaissance des lieux et d'échanger sur les ambitions portées par la CCVD. Cette visite n'est pas obligatoire. Toute participation devra faire l'objet d'une inscription préalable auprès de la CCVD.

3/ Date limite de dépôt des dossiers de candidature : 14 juin 2019 à 12h

Les dossiers de candidature complets devront être transmis par courrier avec AR ou déposés contre récépissé au plus tard le 14 juin 2019 à 12h, au siège de la CCVD.

4/ Analyse des dossiers de candidature : été 2019

Une commission se réunira pour analyser les dossiers de candidature reçus. La commission se réserve la possibilité d'inviter quelques équipes qu'elle aura préalablement sélectionnées à venir présenter leur projet lors d'un entretien.

5/ Sélection de l'équipe retenue : septembre 2019

Contact à la CCVD

Clothilde Dutry

Responsable Biovallée - Le Campus

Tel : 04 75 25 97 21

CDUTRY@val-de-drome.com

Pour en savoir plus

Site de la CCVD

<http://www.valdedrome.com/>

Site du Campus

<http://www.biovallee-lecampus.fr/>

Site de l'Association Biovallée

<https://biovallee.net/>

PLU de la commune d'Eurre

<http://www.mairie-eurre.com/fr/information/79687/plu>

SCoT Vallée de la Drôme

<http://www.scot-valleedrome.fr/>

Office de tourisme de la Vallée de la Drôme

<https://valleedeladrome-tourisme.com/>

Agence de Développement Touristique de la Drôme

<http://www.ladrometourisme.com>

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Cahier des charges de vente ou de location de terrain

Écosite du Val de Drôme Parcelles B40 et B41 destinées à de l'hôtellerie

- > Cahier des charges
- > Annexe I
- > Annexe II : Palette végétale retenue à l'Écosite pour les aménagements paysagers
- > Annexe III : Étude pédologique pour la gestion des eaux pluviales
- > Annexe 4 : Plan de l'Écosite
- > Annexe 5 : Programme des travaux
- > Annexe 6 : Plan de lots
- > Annexe 7 : Abris à déchets
- > Annexe 8 : Clôtures

Annexe 2 : Recherche de références significatives

Recherche effectuée par le CAUE dans le cadre de son accompagnement à la CCVD



caue

Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Drôme

44 rue Faventines

Accueil public : place Jean Collombet

BP 1022 - 26010 Valence Cedex

tél. 04 75 79 04 03 - fax. 04 75 79 04 17

caue@dromenet.org

<http://caue.dromenet.org>