

## CAHIER DES CHARGES

# APPEL À CANDIDATURES POUR LA DÉLIVRANCE D'UNE AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (AOT) DU DOMAINE PUBLIC SUR LE SITE DE :

L'EX CASINO FRONT DE MER DE FÉCAMP  
BOULEVARD ALBERT 1ER  
76400 FÉCAMP



**DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : Le 2 Juin 2025 16 h 00**

# CONTENU

<b>I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION .....</b>	<b>3</b>
<b>II. DESIGNATION DU BIEN ET ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>4</b>
2.1. Présentation du territoire.....	4
2.2. Redynamisation de la ville.....	5
2.3. Description du bien objet de la procédure .....	5
2.4. Atouts géographiques du site.....	8
2.5. Destination des lieux souhaitée .....	8
2.6. Conditions de répartition Entretien – réparations et travaux.....	9
2.7. Conditions financières.....	10
2.8. Règlement local Urbanisme .....	11
<b>III. DOSSIER DE CANDIDATURE .....</b>	<b>16</b>
3.1. Dossier de candidature pour tous les candidats .....	16
3.2. Pour les candidats personnes physiques en complément du 3.1 .....	16
3.3. Pour les candidats personnes morales en complément du 3.1 .....	16
<b>IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION.....</b>	<b>17</b>
4.1 Organisation de la visite obligatoire.....	17
4.2 Confidentialité .....	17
4.3 Remise de l'offre .....	17
4.4 Date limite de réception des candidatures .....	18
4.5 Délai de validité des propositions formulées par le candidat.....	18
<b>V. CHOIX DE L OFFRE DU CANDIDAT .....</b>	<b>18</b>
5.1 Données générales .....	18
5.2 Modalités d'examen et de jugement des candidatures.....	19
<b>VI. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>19</b>
6.1 Approbation du choix du ou des candidat(s) retenus .....	19
6.2 Renseignements complémentaires .....	19
<b>ANNEXES.....</b>	<b>20</b>
A. Plan du bâtiment .....	20
B. Photos.....	21
C. Historique .....	27

## I. OBJET ET MODE DE LA CONSULTATION

La Ville de Fécamp, en vue d'une mise à disposition d'un de ses biens immobiliers dans le cadre d'une autorisation d'occupation temporaire du Domaine Public (AOT) telle que définie par les dispositions des articles L 2122-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, lance une procédure de mise en concurrence auprès d'occupants potentiels. L'objectif est d'utiliser le bâtiment pour permettre à un porteur de projet d'y développer une ou plusieurs activités attractives permanentes de divertissement : restauration, bar lounge, loisirs indoor, évènementiels (réceptions familiales, séminaires d'entreprise, concerts...), etc.

Eu égard à la potentielle exploitation d'une activité économique dans le cadre de l'AOT dont la délivrance est envisagée, la présente procédure de consultation est initiée conformément aux dispositions de l'article L2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques.

Le présent document constitue le cahier des charges de mise en concurrence contenant les conditions d'occupation du Domaine Public Communal et l'ensemble des informations juridiques, administratives et techniques relatives à l'immeuble.

La consultation est organisée par :

La Ville de Fécamp  
1 place du Général Leclerc  
76400 FECAMP  
Téléphone : 09 63 48 78 96 / 06 33 34 78 51  
Courriel : [christelle.marzolf@ville-fecamp.fr](mailto:christelle.marzolf@ville-fecamp.fr)

En cas d'acceptation de l'offre du candidat, il sera délivré une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) par la Ville de Fécamp.

Le présent cahier des charges est rédigé au vu des réglementations applicables à la date de sa rédaction.

## II. DESIGNATION DU BIEN ET ENVIRONNEMENT

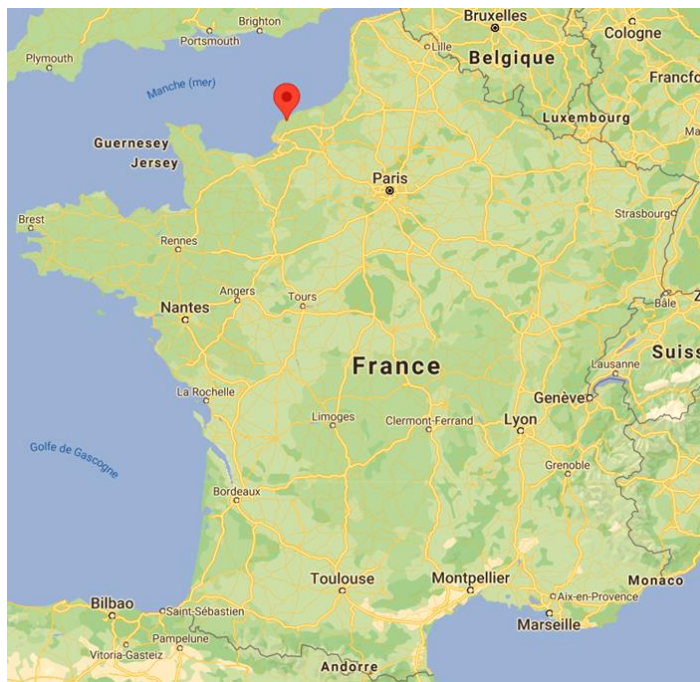
### 2.1. Présentation du territoire

Fécamp est une ville de près **18 260 habitants** située en bord de mer en Seine-Maritime. L'histoire de cette ville repose, avec celle de son abbaye, principalement sur celle de son port fondé au XI<sup>ème</sup> siècle, qui va générer à la fois la construction navale et la pêche. Fécamp va connaître son âge d'or du XIX<sup>ème</sup> au milieu du XX<sup>ème</sup> siècle avec une forte montée en régime de son activité de pêche morutière, les Terre-Neuvas, abritant jusqu'à 73 navires. Cette activité va prendre fin dans le courant des années 70, lorsque les morutiers se voient interdire l'accès aux zones de pêche.

Labellisée **ville d'art et d'histoire**, riche de son histoire maritime, la ville abrite des lieux exceptionnels à l'image du Palais Benedictine (plus de 100 000 visiteurs / an), de l'abbaye et du Musée des Pêcheries retraçant l'histoire maritime de la Ville et les heures de la grande pêche sur les bancs de Terre neuve.

Tournée aujourd'hui vers les nouvelles technologies, la ville a été très investie dans le projet de parc éolien offshore qui a été livré en 2024 à quelques encablures de son port, affichant ainsi son dynamisme et dans la construction de la base de maintenance sur la presqu'île de Fécamp inaugurée en juin 2022.

Fécamp est la **ville centre de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux littoral**. Cet Etablissement Public de Coopération Intercommunale réunit 33 communes avec près de de 40 000 habitants. Son territoire s'articule autour de Fécamp Ville centre et de 12 communes avec plusieurs bourgs secondaires (Saint Léonard, Les Loges, Yport), et 10 communes littorales.



Le territoire de l'Agglomération Fécamp Caux Littoral



Profitant de sa situation sur le littoral normand, au cœur du Pays de Caux et des falaises de la Côte d'Albâtre, l'agglomération de Fécamp possède de nombreux atouts qui doivent lui permettre demain d'amplifier son développement économique. Idéalement située entre Le Havre et Rouen (45 minutes) et à seulement deux heures de Paris, l'agglomération Fécamp Caux Littoral dispose sur la Ville de Fécamp d'une gare et d'un port de commerce, pêche et plaisance avec une capacité d'accueil de 980 places dont 180 en port à sec.

La ville offre également de nombreux services, commerces, activités et équipements avec 4 lycées, 1 école de musique et d'art plastique, 1 centre hospitalier, 4 salles de cinéma, un théâtre, un centre aquatique, différents sites

d'animation et de visites en périphérie de la ville, une diversité d'activités nautiques...La ville a réaffirmé également la volonté de renforcer la politique d'attractivité touristique du territoire en développant un programme de festivités et d'animations renforcé, en inscrivant la Ville dans un certain nombre de manifestations d'ampleur nationale ou locale (Fécamp Grand Escale / Tour de France à la Voile / Solitaire du Figaro / Big Tour de la BPI / etc.).

Combinant les atouts de la ville, de la campagne et du bord de mer, le territoire se veut aussi rural, avec un tissu de bourgs secondaires et villages littoraux présentant un intérêt touristique certain (paysages du bord de mer, architecture du littoral et de l'arrière-pays, sentiers de randonnées, valorisation des productions locales) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral.

Sa proximité avec les grandes villes environnantes (dont la ville du Havre classée au patrimoine mondial de l'Unesco), constitue un atout supplémentaire pour ses visiteurs et ses habitants avec de nombreuses possibilités de loisirs et visites à caractère patrimonial ou culturel (monuments, spectacles, festivals, visites, animations ...).

Le territoire profite ainsi de l'image et de la forte notoriété du site renommé internationalement d'Etretat situé à seulement 16 km de Fécamp et avec qui sont développées un certain nombre de coopérations touristiques.

La ville de Fécamp est authentique avec des parkings gratuits, une activité développée sur toute l'année, des tarifs abordables et 6 pôles d'attraction : Cap Fagnet, Abbatale, Palais Benedictine, Musée des Pêcheries, front de mer, sorties en mer.

La ville de Fécamp est Station classée de tourisme et la plage bénéficie chaque année du Pavillon Bleu.

## 2.2. Redynamisation de la ville



La Ville de Fécamp travaille sur la redynamisation de son centre-ville. C'est dans ce cadre qu'elle a signé en juillet 2018 une convention **Action Cœur de Ville**. D'une durée de cinq ans, le programme a été prorogé jusqu'en 2026 et a pour objectif de mobiliser de nombreux acteurs autour d'un seul et même but.

Tous les partenaires réunis régulièrement évoquent les projets en cours et optimisent la mise en valeur de ces derniers et lorsque ceci est possible les financements dédiés.

Par ailleurs, la ville de Fécamp et son agglomération connaissent un virage touristique depuis les années 2000. La hausse constante des résidences secondaires et des meublés de tourisme ainsi que la hausse de la fréquentation des touristes et des excursionnistes français et étrangers en témoignent.

L'attractivité résidentielle est également au cœur des objectifs de la Ville de Fécamp. En favorisant l'arrivée de projets économiques sur son territoire, la Ville attire de nouveaux résidents permanents qui s'installent en ville et consomment dans les commerces locaux. C'est un cercle vertueux permettant une pérennisation et un développement de l'activité commerciale en centre-ville.

Dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, 250 logements ont été construits ces 5 dernières années impactant positivement le taux de vacance de logements. Les actions de redynamisation commerciale conduites dans le cadre du programme ont également permis une réduction de la vacance commerciale.

## 2.3. Description du bien objet de la procédure

- BO0542 située 9001 boulevard Albert 1er
- BO0621 située 103 boulevard Albert 1<sup>er</sup> pour partie (bande jaune exclue)
- BO0487 située 9002 chemin de la Corderie

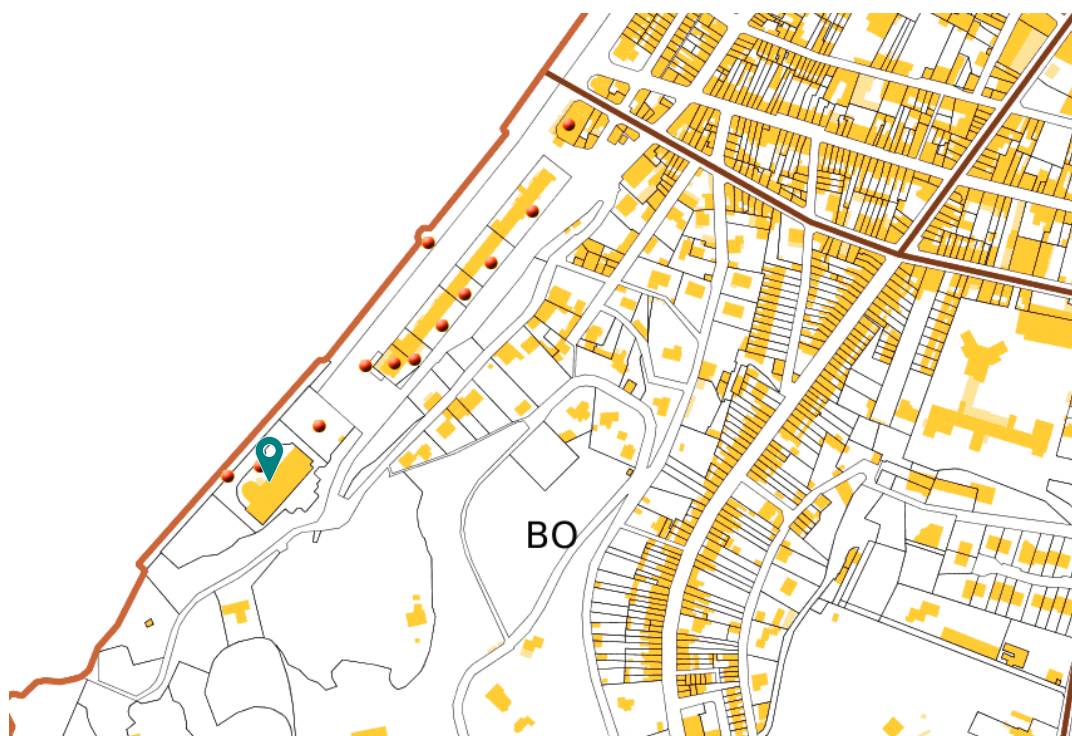
La parcelle **BO0542** où est situé le casino Front de mer sise au 9001 boulevard Albert 1<sup>er</sup> est associée aux parcelles **BO0621** et **BO0487**. Ce lot qui fait l'objet de la consultation représente une surface géographique totale de 4 557 m<sup>2</sup> et 1 100 m<sup>2</sup> en surface bâtie.

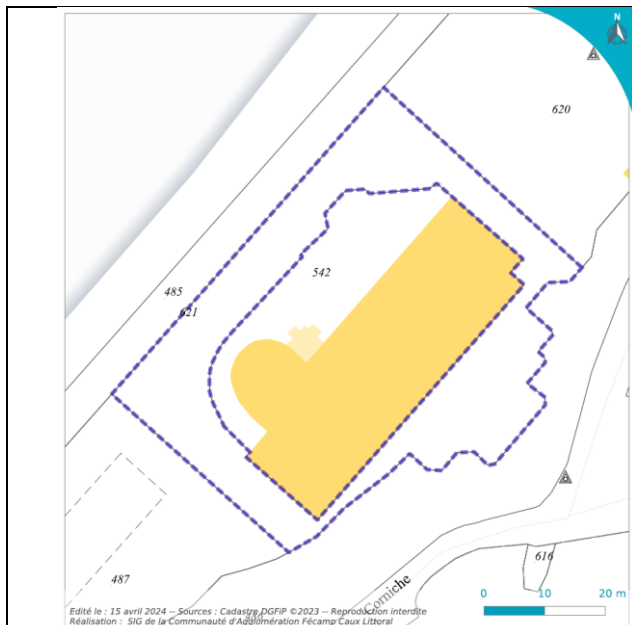
**ERP :**

Le casino est un établissement ERP **classé en type P** de 3eme catégorie. Le présent classement ERP du casino devra faire l'objet d'une nouvelle visite de la commission de sécurité afin de valider le nouvel usage des lieux au moment de la réouverture du local selon sa destination.

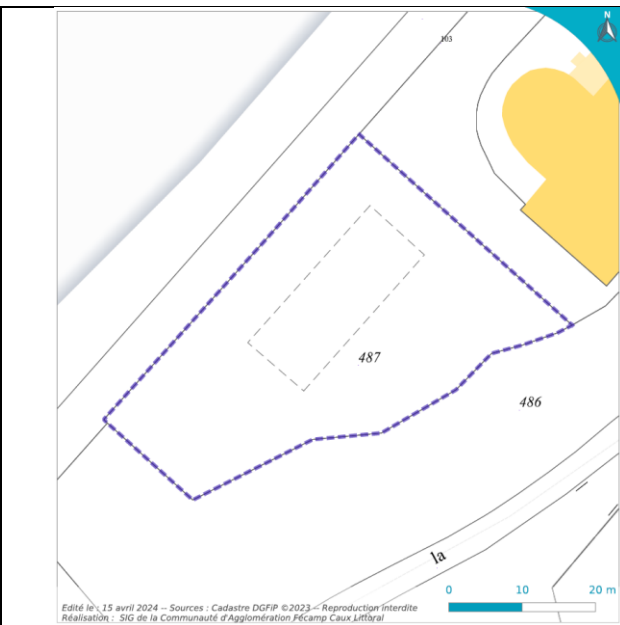
**Les travaux ne doivent pas rendre le bâtiment plus vulnérable aux évènements climatiques, en particulier aux risques de submersion marine et projections de galets. De même la capacité d'accueil ne doit pas être augmentée, ainsi le bâtiment pour son activité actuelle est classé en 3ème catégorie, soit 301 à 700 personnes maximum qu'il conviendra de ne pas dépasser.**

Les ERP suivants sont donc exclus :  
J établissements de soins, O hôtels et pensions de famille, U établissements sanitaires, R établissements d'enseignement, colonies de vacances.  
Les extensions ou constructions nouvelles sur le site ne seront pas possibles.





**BO0542 – BO0621**  
**Surfaces géographiques : 1 574 m<sup>2</sup> - 1521 m<sup>2</sup>**  
**Surfaces bâties : 1 100 m<sup>2</sup> - 0 m<sup>2</sup>**



**BO0487**  
**Surface géographique : 1 462 m<sup>2</sup>**  
**Surface bâtie : 0 m<sup>2</sup>**

Le local utile représente une superficie de 740 m<sup>2</sup>.  
 Voir plan en annexe.





**La bande jaune ci-dessus est exclue de l'AOT (parcelle BO621 pour partie) et demeure ouverte à la circulation publique, stationnement compris.**

L'occupant devra prendre en compte la présence des réseaux enterrés (notamment le poste de refoulement) ;

Le branchement du bâtiment au réseau d'eaux usées se fait par l'intermédiaire d'un poste de refoulement à l'arrière du bâtiment (entre le bâtiment et la falaise).

L'occupant doit laisser un accès permanent aux équipements. L'entretien courant de ce poste est à la charge de l'occupant.

#### **2.4. Atouts géographiques du site**

- Situé à l'extrémité de la digue promenade, face à la mer, au cœur de l'animation touristique

**Site Prémium**

- 20 minutes à pied des commerces de centre-ville
- 20 minutes à pied de la gare SNCF

#### **2.5. Destination des lieux souhaitée**

**L'objectif est d'apporter une offre attractive permanente dans la ville. L'occupant choisi devra exercer dans le local une activité répondant à une offre s'insérant pleinement dans le milieu économique du territoire.**

Ce local devra être aménagé entièrement par l'occupant et tous les frais pour les études / travaux / maintenance seront à la charge de celui-ci.

Tous ces travaux devront respecter les normes en vigueur adaptées à l'usage, l'occupant faisant son affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives et de la mise en œuvre des procédures nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement, ainsi qu'à l'exploitation de son activité (Permis de construire, Autorisation de Travaux de sécurité incendie, Autorisation de travaux d'accessibilité, Autorisation préalable pour enseigne permanente, DP ou AP pour pré enseigne, etc.).



## **2.6. Conditions de répartition Entretien – réparations et travaux**

Le bénéficiaire de l'AOT devra maintenir en bon état d'entretien et à ses frais les terrains, constructions et installations mis à sa disposition. Il devra entretenir à ses frais les abords (réparation des dommages compris) et laisser le libre passage des piétons le long de la digue et le libre accès du public à la plage. Il devra réaliser à ses frais tous travaux rendus nécessaires par la réglementation pour préserver la salubrité, la sécurité du public et la qualité de l'environnement. La commune pourra faire procéder d'office aux travaux nécessaires pour préserver la sécurité du public, y compris la fermeture de l'accès.

Pour ce qui concerne la gestion du domaine public, les agents de la collectivité auront un libre accès aux espaces extérieurs du site occupé par le bénéficiaire.

Pendant la durée de la convention, le propriétaire n'aura à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil (clos couvert hors menuiseries extérieures). L'occupant rendra le bien à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

L'occupant aura l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation et il devra les rendre en fin de convention en parfait état d'utilisation (tuyaux évacuation, climatisation, installations électriques et téléphoniques, chauffage, éclairage, canalisations, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité...), le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le propriétaire.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central et ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

### **Transformations**

L'occupant aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du propriétaire de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle du propriétaire.

Toutefois, l'occupant pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit bénéficiaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires. L'occupant en informera le propriétaire.

L'occupant aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce même si les travaux touchent au gros œuvre et à la toiture. Au moment de la restitution des lieux, les frais de remise à l'état initial incomberont à l'occupant.

### **Jouissance des lieux**

L'occupant devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée, ainsi que les lois et règlements en vigueur.

Les conditions précises de la jouissance seront reprises dans la convention d'AOT.

### **Contraintes liées à l'exercice de l'activité :**

L'occupant devra s'engager à respecter les législations en vigueur et les procédures légales en cas de pose d'enseigne, de rénovation ou de tous autres travaux d'aménagement.

A noter que le local est situé sur le territoire de la ville de Fécamp qui fait l'objet d'un classement au titre des sites patrimoniaux remarquables, nécessitant l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France en cas de travaux pour l'extérieur du bâtiment.

L'approbation expresse de la Ville devra être sollicitée et obtenue préalablement à la réalisation de tous travaux et/ou modifications apportées au local dont l'occupation sera autorisée.

L'occupation se situant en site classé, toute publicité extérieure hors enseigne est interdite.

Le bénéficiaire ne pourra invoquer à son profit les dispositions législatives et réglementaires régissant les baux professionnels ou commerciaux.

L'autorisation n'est pas constitutive de droits réels. Les installations réalisées par le bénéficiaire ne peuvent être hypothéquées.

L'occupant supporte tous les frais, taxes et impôts relatifs à l'autorisation, aux terrains, aménagements, installations et activités qui y sont associés (taxe foncière, taxe d'ordures, etc).

L'occupant devra contracter auprès de compagnies notoirement solvables et pour des montants de garantie suffisants, pendant toute la durée de l'occupation, toutes les assurances nécessaires et notamment une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant les conséquences pécuniaires de dommages corporels, matériels et immatériels causés à autrui dans la survenance desquels sa responsabilité est engagée, notamment du fait de ses activités, soit du fait de ses biens propres ou dont il a la garde, soit du fait des personnes dont il doit répondre dans le cadre de la présente AOT.

De même, l'occupant souscrira auprès d'une compagnie notoirement solvable et pour des montants de garantie suffisants, une police d'assurance multirisques dommages aux biens (assurance pour le compte du propriétaire) en cas d'événements tels que l'incendie, le dégât des eaux, les dégâts liés aux tempêtes, le bris de glace et garantissant sa responsabilité du fait de son occupation et les recours des tiers afin que la responsabilité de la Ville ne soit jamais recherchée à ce titre.

Enfin, l'occupant assure son mobilier, matériel et marchandises.

Les contrats d'assurance susvisés sont souscrits à compter de la date d'entrée en jouissance et pendant toute la durée de l'AOT.

Les travaux ou transformations autorisés, réalisés deviendront la propriété de la ville en fin de validité de la présente autorisation. L'occupant ne pourra prétendre à aucune indemnité de ce fait. Le propriétaire pourra par ailleurs exiger la remise en état initial aux frais du bénéficiaire de l'AOT. La fin anticipée à l'initiative de la Ville donnera droit à indemnités en fonction des circonstances.

## **2.7. Conditions financières**

### **Conditions de l'occupation consentie :**

L'AOT sera consentie pour une durée qui sera fonction du montant des investissements proposés et de leurs amortissements.

Les dispositions du code de commerce relatives aux baux commerciaux ne s'appliquent pas en l'espèce.

La redevance est composée obligatoirement d'une part fixe et d'une part variable.

Le montant de la redevance d'occupation annuelle (hors charges et hors taxe) sera proposé par le candidat aux termes de son offre, étant précisé que cette redevance sera alors analysée au regard du dossier global.

Le candidat propose une part fixe versée mensuellement et une part variable correspondant à un pourcentage de son chiffre d'affaires annuel.

La redevance sera analysée au regard du champ de la TVA applicable si nécessaire.

Toutes les dépenses d'exploitation des locaux et de ses activités demeurent à la charge de l'occupant, comme les consommations d'eau, électricité, de chauffage, les connexions téléphoniques et informatiques ainsi que la reprise de l'ensemble des contrats de maintenance.

Les dépenses relatives à l'enlèvement des ordures ménagères, les frais d'acheminement, de raccordement à des réseaux de quelque nature que ce soit sont à la charge de l'occupant.

La durée de l'AOT sera proposée par le candidat en fonction des investissements prévus. Le candidat propose un échéancier rapportant l'investissement à la durée de l'AOT.

## 2.8. Règlement local Urbanisme

### DÉSIGNATION

Le présent appel à projet porte sur les parcelles cadastrées :

- BO0542 située 9001 boulevard Albert 1er
- BO0621 située 103 boulevard Albert 1<sup>er</sup> pour partie
- BO0487 située 9002 chemin de la Corderie

### NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Nature des dispositions d'urbanisme applicables : **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal** approuvé le 18/12/2019, modifié les 05/04/2022 et 14/12/2023, révision allégée approuvée le 12/12/2022. Modification simplifiée et révision générale en cours.

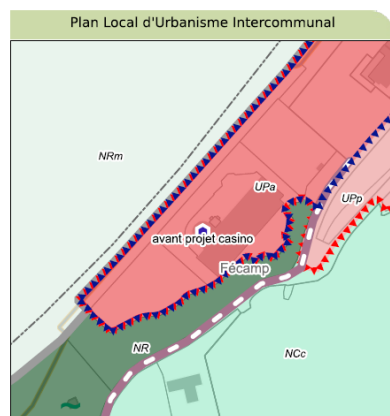
- Zonage : UPa. Zone urbaine de caractère patrimonial. Secteur urbain de caractère patrimonial correspondant à la ville dense ancienne.
- Zonage réglementaire Plan de Prévention Risques Inondations : Zone grise, jaune et blanche.
- Périmètres :
  - Droit De Prémption Urbain
  - Périmètre Des Communes Soumises à La Loi Littoral
  - Périmètre PPI CNPE Paluel.
- Parcelle soumise à la submersion marine (zone de précaution)

Les documents d'urbanisme sont téléchargeables sur le site de Fécamp Caux Littoral Agglo :

<https://www.agglo-fecampcauxlittoral.fr/au-quotidien/amenager-et-urbaniser/plan-local-durbanisme-intercommunal/>

ou sont accessibles via le portail SIG de la Communauté d'Agglomération Fécamp Caux Littoral :

<https://agglofecampcauxlittoral.lizmap.com/carto/>



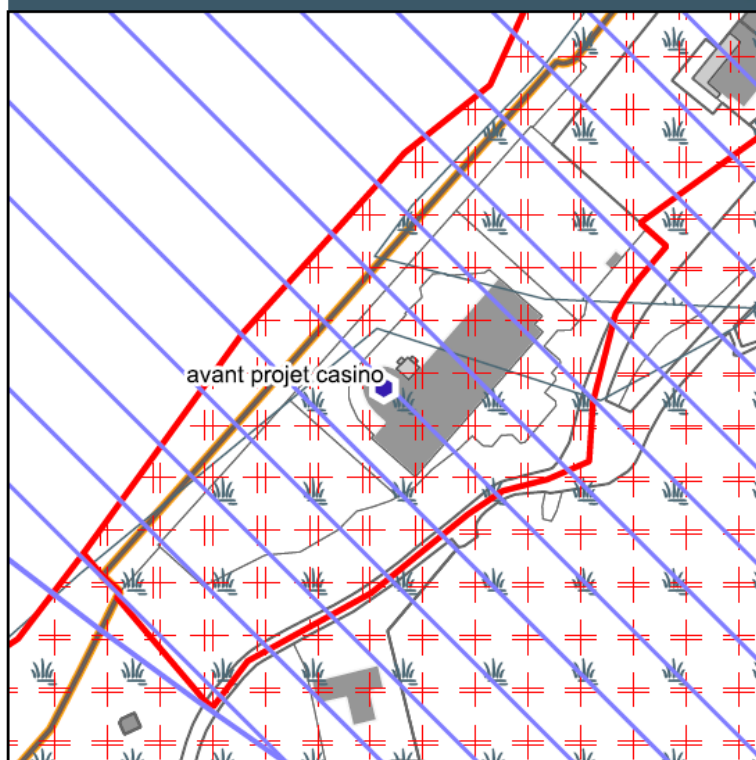
Article UP 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols  
 constructions et activités, destinations et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	UP	UPa	UPb	UPp	UPp'
exploitation agricole	I	I	I	I	I
exploitation forestière	I	I	I	I	I
logement	A	A	A	A	C
hébergement	A	A	A	A	C
artisanat et commerce de détail	A	A	A	I	I
restauration	A	A	A	I	I
commerce de gros	I	I	I	I	I
activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	A	A	C	I
hébergement hôtelier et touristique	A	A	A	I	I
cinéma	A	A	A	I	I
locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	A	A	I	I
locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A	C
établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	A	A	I	I
salles d'art et de spectacles	A	A	A	I	I
équipements sportifs	A	A	A	I	I
autres équipements recevant du public	A	A	A	I	I
industrie	I	I	I	I	I
entrepôt	I	I	I	I	I
bureau	A	A	A	I	I
centre de congrès et d'exposition	I	A	I	I	I

I : interdit / C : sous condition / A : autorisé sans limitation hormis celles des articles 3 et suivants et celles des dispositions générales et des autres réglementations.




*En zone UPa, seules les constructions agricoles, forestières, l'activité de commerce de gros, l'industrie et l'entrepôt sont interdites. Les autres destinations du tableau sont autorisées dont la restauration.*

## Servitudes d'Utilité Publique



### Servitudes d'Utilité Publique

#### Surfaciques

-  AC4 - Site Patrimonial Remarquable de Fécamp
-  PT1 - Protection des centres de réception radioélectriques
-  PM1 - PPRN de la Vallée de la Valmont et de la Ganzeville

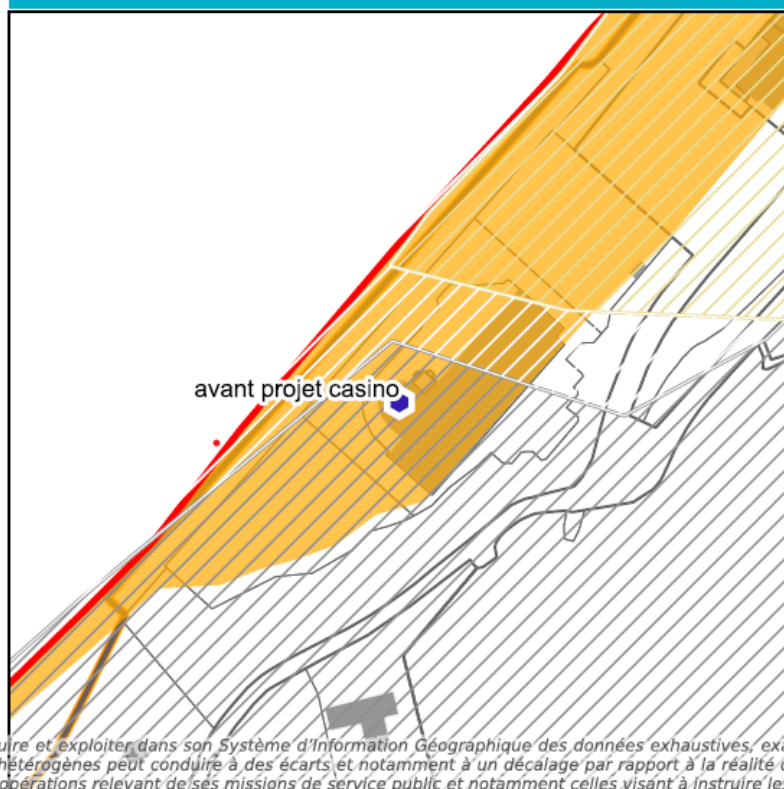
## Secteur SPR : le centre historique

### Extrait du règlement / Protection du SPR

1/ Les bâtiments de grand intérêt architectural	Ils seront conservés ou restaurés. La restitution de dispositions anciennes pourra être demandée à l'occasion de travaux de restauration. Les modifications mineures sont possibles sous conditions. Leur démolition est interdite.
2/ Les bâtiments d'intérêt architectural	Ils seront conservés et restaurés. Les modifications visant à améliorer les conditions d'habitation sont possibles. Les modifications de la volumétrie et des élévations secondaires sont possibles sous conditions. La démolition ou le remplacement pourra être envisagé au cas par cas.
...et appartenant à un lotissement	L'appartenance à un lotissement conditionne les interventions possibles. Le bâti considéré devra respecter la cohérence de l'ensemble.
...et appartenant à une série lotie	L'appartenance à une série lotie justifie une attention particulière notamment sur le gabarit enveloppe et la façade sur rue. La conservation ou la restitution des invariants de la série est un objectif qui oriente le projet de chaque unité.
3/ Les bâtiments courants	Pourront être supprimés, remplacés ou transformés

**L'ABF répondra par un avis conforme sur l'aspect extérieur et la compatibilité du projet avec le SPR.**

## Plan de prévention des Risques liés aux inondations





## Plan de prévention des Risques liés aux inondations

### Zonage réglementaire PPRI

-  Zone Grise
-  Zone Jaune
- Zone Blanche

### Zone de submersion marine (DDTM)

-  Ouvrage de protection du trait de côte
-  Zone de précaution

### Extrait règlement du PPRI

Zone grise : réhausse 50 cm

Zone jaune : aménagements conçus pour résister aux effets d'une submersion

Pas de constructions dans les deux zones

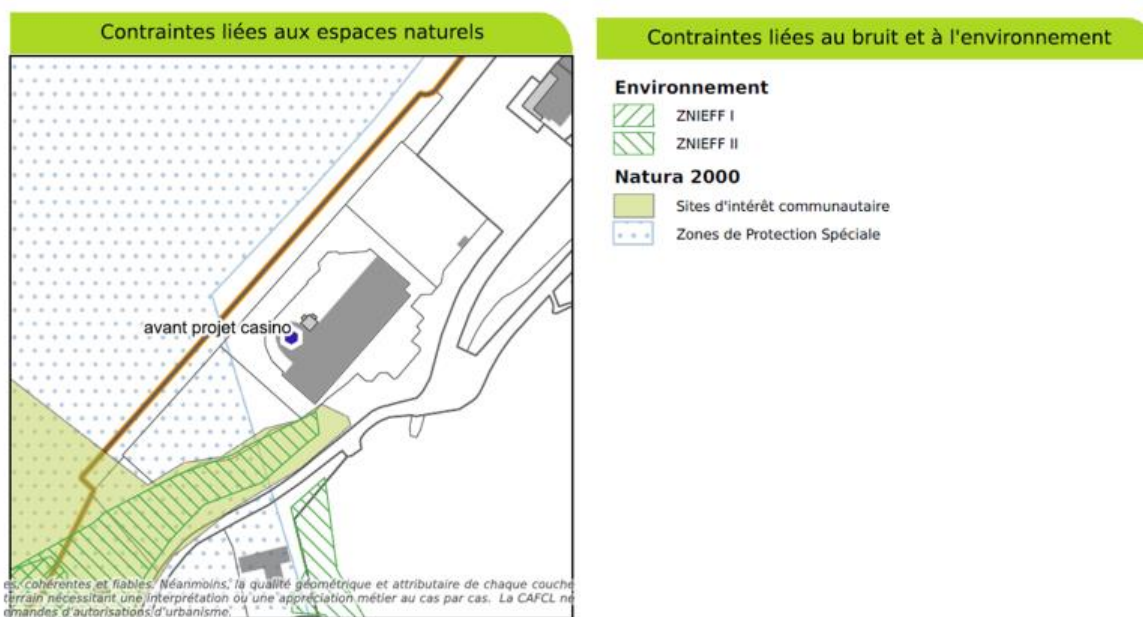
# La prise en compte des risques naturels dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols Modalités d'application au Département de la Seine Maritime

## ANNEXE 2d RISQUES LITTORAUX

Les projets autorisés ci-dessous ne doivent pas aggraver le risque.

	ZONE D'EXTRÊME DANGER (ZED)	ZONE DE PRECAUTION (ZP)
Extension / création (y compris par changement de destination) d'ERP		
Parking recevant du public		○
Nouvelle habitation		
Nouvelle activité		
Extension d'activité < 20 %		○
Extension d'activité > 20 %		
Extension de logement < 20 m <sup>2</sup> (hors véranda)	○	○
Extension de logement > 20 m <sup>2</sup>		
Portail/porte	○	○
Clôture ajourée	○	○
Véranda		
Annexe ouverte dans le sens du courant		○
Annexe fermée		○
Piscine privée sans clos - couvert		
Extension dans volume bâti (aménagement de combles)	○	○
Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T)	○	○

**En zone de submersion marine, aucun projet nouveau de construction ou de reconstruction ne peut être envisagé (zone identifiée comme zone de précaution). Il s'agira donc de rester dans l'enveloppe du bâtiment existant.**



## III. DOSSIER DE CANDIDATURE

Les candidats doivent faire référence à leurs partenaires et conseils éventuels (banques, notaires, avocats, ...) et doivent produire à l'occasion de leur réponse, les éléments d'information suivants. Les références pour la réalisation de projets similaires seront appréciées.

### 3.1. Dossier de candidature pour tous les candidats

- Une lettre de motivation accompagnée d'un dossier de présentation du projet  
La proposition du candidat prend la forme d'une offre ferme relative aux conditions d'occupation du bien (redevance, durée, investissements réalisés, échéancier...).
- Le justificatif de qualification professionnelle, si la profession est réglementée
- Le bilan d'opération de l'activité proposée ainsi que le compte d'exploitation prévisionnel
- Le présent cahier des charges, daté et signé
- Le calendrier de mise en œuvre du projet
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

### 3.2. Pour les candidats personnes physiques en complément du 3.1

- Une pièce d'identité en cours de validité (carte nationale d'identité, passeport, titre de séjour ouvrant la possibilité d'exercer une activité professionnelle).
- Identité complète : nom, prénoms, date et lieu de naissance, adresse de la résidence principale, coordonnées téléphoniques et électroniques, nationalité, profession.
- Le curriculum vitae du (des) représentant(s) de la personne physique

### 3.3. Pour les candidats personnes morales en complément du 3.1

- La copie des statuts à jour datée et certifiée conforme par le candidat
- un extrait de moins d'un mois du justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent,
- Dénomination détaillée, capital social, siège social, coordonnées,
- Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal, ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s),
- Le curriculum vitae du (des) représentant(s) de la personne morale,
- Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- Situation financière ; 3 derniers bilans.
- Une copie, certifiée conforme, des pouvoirs de la personne représentant le candidat et signataire de la lettre d'offre ferme. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat, notamment pour la signature de la convention d'AOT.



- **Pour les candidats preneurs appartenant à un groupe :**  
Les renseignements et documents demandés pour les personnes morales,  
Nom du groupe.

## IV. ORGANISATION DE LA CONSULTATION

### 4.1 Organisation de la visite obligatoire

Une visite sur site est obligatoire dans le cadre du présent appel à projets ou du précédent et devra se dérouler sur rendez-vous avant le dépôt de l'offre. Les demandes de rendez-vous devront être formulées par courriel, auprès de :

Madame Christelle MARZOLF  
Téléphone : 09 63 48 78 96 – 06 33 34 78 51  
Courriel : [christelle.marzolf@ville-fecamp.fr](mailto:christelle.marzolf@ville-fecamp.fr)

copie

Madame France-Lise DUTOT  
Téléphone : 09 63 48 78 96 – 07 77 11 90 34  
Courriel : [france-lise.dutot@ville-fecamp.fr](mailto:france-lise.dutot@ville-fecamp.fr)

Les candidats sont invités, à leurs frais exclusifs, à procéder ou à faire procéder par leurs conseils qui doivent se conformer aux termes des obligations de confidentialité ci-après exposées au paragraphe 4.2, aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugent opportuns pour faire leur offre d'exploitation.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans la convention d'AOT.

### 4.2 Confidentialité

Toutes les informations transmises par la Ville de Fécamp relatives au projet visé par le présent document font l'objet d'une obligation de confidentialité.

Les candidats s'engagent à ne communiquer à quiconque, sauf à leurs conseils, aucune information ou documentation sur la présente offre.

### 4.3 Remise de l'offre

L'offre contenant l'ensemble du dossier doit être contenue dans une seule enveloppe, les pièces définies dans le présent document et devra être remise contre récépissé à l'accueil de l'Hôtel de Ville, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Ou, par pli recommandé avec avis de réception postal.

Les offres sont remises à l'adresse suivante :

**Monsieur le Maire  
Ville de Fécamp  
1 place du Général Leclerc  
76400 FECAMP**

Dans tous les cas, la transmission de la candidature contenant l'offre doit être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

« NE PAS OUVRIR -  
APPEL A CANDIDATURES POUR LA DELIVRANCE D'UNE AUTORISATION D'OCCUPATION  
TEMPORAIRE (AOT) DU DOMAINE PUBLIC SUR LE SITE DE : L'EX CASINO FRONT DE MER  
FECAMP »

Et contenant une enveloppe cachetée au nom du candidat. Cette seconde enveloppe contient l'ensemble des documents visés au III.

Cette proposition sera rédigée exclusivement et entièrement en langue française. Elle doit être datée et signée par le candidat, personne physique, ou pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

#### **4.4 Date limite de réception des candidatures**

Les dossiers contenant les offres sont à déposer avant **le lundi 2 Juin 2025 à 16 heures**.  
Les plis qui parviendraient après la date et l'heure fixées ci-dessus ou sous enveloppe non cachetée ne seront pas retenus.

#### **4.5 Délai de validité des propositions formulées par le candidat**

L'offre des candidats, qui comprend les éléments essentiels des conditions et modalités de l'occupation, est ferme et ne peut être rétractée **pendant une durée qui ne saurait être inférieure à 6 mois**. Cette offre prend fin à réception par le candidat d'une lettre de l'administration envoyée avec accusé de réception, l'informant de la suite donnée à son offre.

## **V. CHOIX DE L OFFRE DU CANDIDAT**

### **5.1 Données générales :**

Le Ville de Fécamp choisit librement l'offre après vérification de la conformité des offres aux termes de la consultation.

La capacité des candidats est appréciée sur la base des dossiers de candidature déposés.

Seules les offres des candidats jugés en capacité professionnelle, technique et financière de répondre à l'appel à projet seront examinés.

Les critères retenus pour le jugement des offres sont les suivants :

- Redevance proposée au regard de l'objectif de valorisation de la ville et proposition de durée de l'AOT et montant des investissements **(40 points)**
- Concept du projet **(40 points)** : originalité, aménagements, intégration dans le tissu économique, types d'offres (culturelle, loisir, commerce avec les périodes d'ouvertures envisagées) :
  - 20 points pour le projet
  - 20 points pour les modalités de mise en œuvre
- Faisabilité technique et financière du projet, garanties, délais **(20 points)**.

La Ville de Fécamp se réserve le droit d'interrompre la présente procédure de consultation à tout moment et peut ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats ne puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation ou le remboursement de leurs frais préalables ou honoraires de conseil.

## **5.2 Modalités d'examen et de jugement des candidatures :**

Avant de procéder à l'examen des candidatures, la complétude du dossier sera vérifiée. S'il est constaté que certaines des pièces listées dans le dossier de candidature sont manquantes ou incomplètes, il pourra être demandé à tous les candidats concernés de produire ou compléter ces pièces.

L'ensemble des candidats sera informé de la possibilité qui leur est donnée de compléter leur candidature dans le même délai.

# **VI. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

## **6.1 Approbation du choix du ou des candidat(s) retenus :**

A l'issue de l'analyse des offres, la ville se réserve le droit de négocier avec un ou plusieurs candidats de son choix sur tout ou partie des éléments de leurs offres et du présent cahier des charges.

## **6.2 Renseignements complémentaires :**

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats devront faire parvenir une demande écrite à :

Ville de Fécamp  
Direction du développement local et de l'attractivité du territoire  
Madame Christelle MARZOLF  
1 place du Général Leclerc  
76400 FECAMP  
Téléphone : 09 63 48 78 96 / 06 33 34 78 51  
Courriel : [christelle.marzolf@ville-fecamp.fr](mailto:christelle.marzolf@ville-fecamp.fr)  
[France-lise.dutot@ville-fecamp.fr](mailto:France-lise.dutot@ville-fecamp.fr)

Une réponse sera ensuite adressée à tous les candidats ayant déposé un dossier.

La ville se réserve le droit de modifier le calendrier de la procédure ainsi que le contenu du cahier des charges, y compris lors de la phase de négociations éventuelle.

Elle se réserve également le droit de déclarer la procédure sans suite pour tout motif.

Ces modifications et déclaration sans suite ne donnent lieu au versement d'aucune indemnité au profit des candidats.

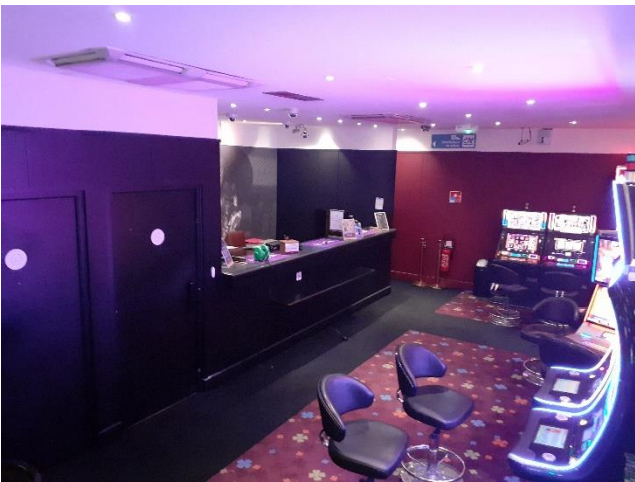


B. Photos

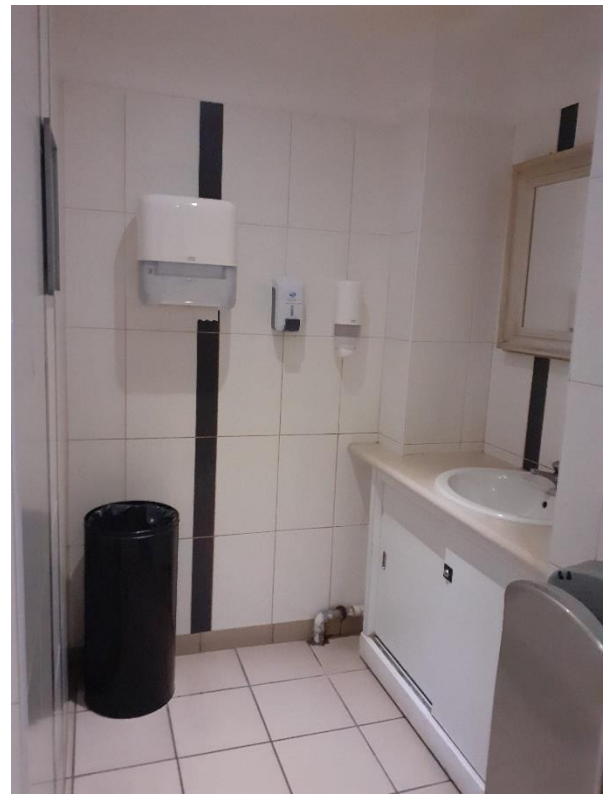
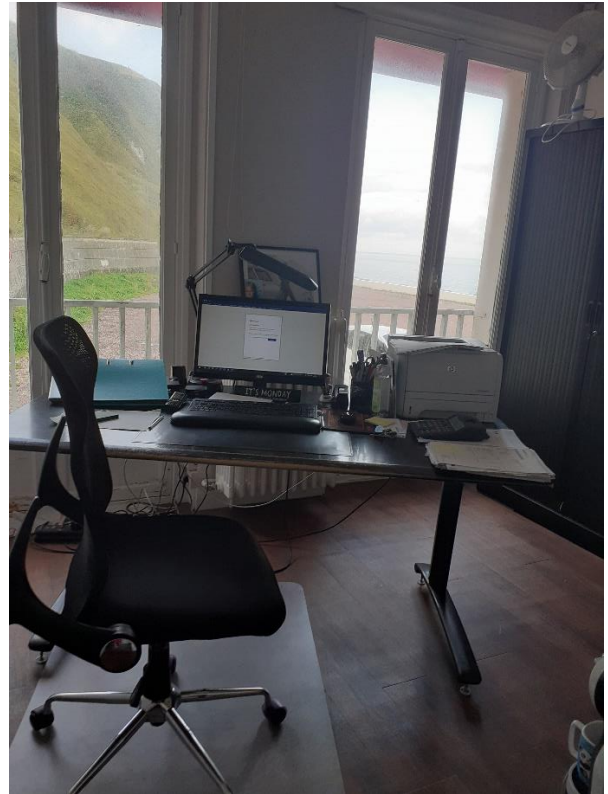
EXTERIEUR



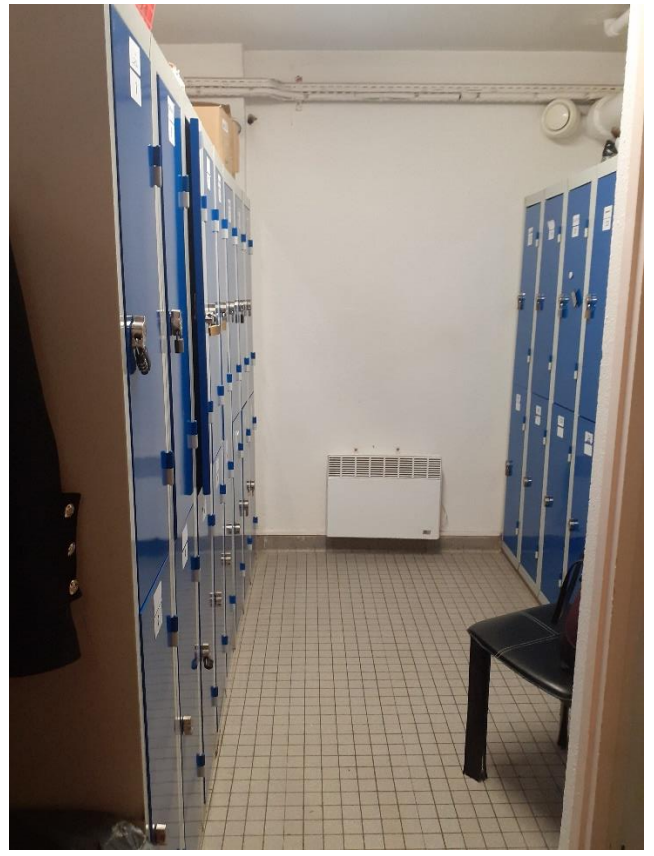
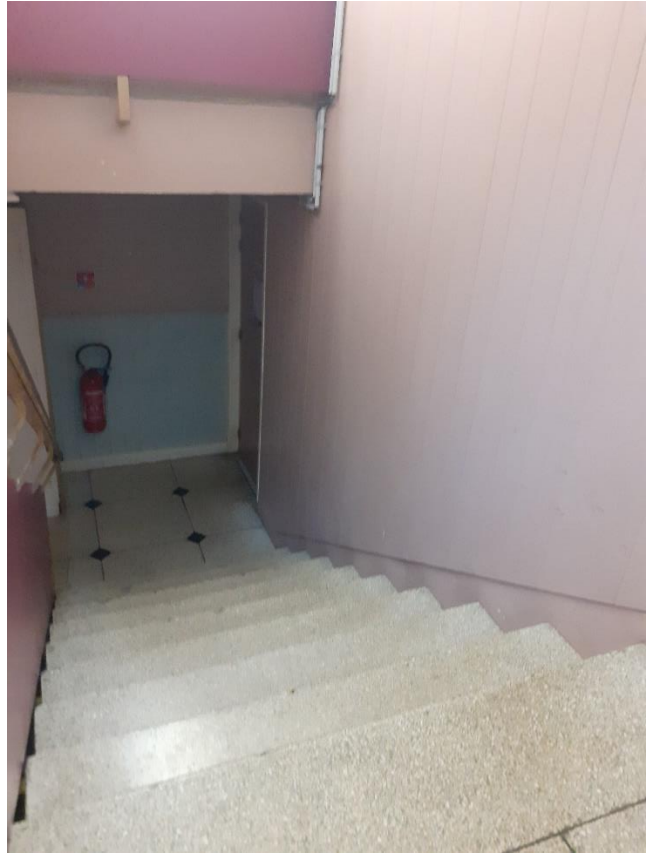
# SALLES DE JEUX



## ESPACE BUREAUX



# VESTIAIRES





# CUISINE



# RESTAURANT



## C. Historique

<b>1856</b>	Le premier établissement des bains de mer ouvre le 2 juillet 1852. De 1852 à 1856, les bains de mer verront apparaître un nouvel espace : le Casino, qui sera inauguré le 15 juin 1856.
<b>1858-1859</b>	Le premier casino est détruit par un incendie le 30 août 1858, puis remplacé par un nouvel établissement inauguré le 2 juillet 1859.
<b>1908</b>	Construction du casino de Fécamp L'impressionnant et luxueux établissement abritant, entre autres, une salle de jeux et une salle de spectacle de plus de 900 places. D'une surface couverte de 1.723 m <sup>2</sup> , le bâtiment disposait de 300 m <sup>2</sup> de terrasses et d'escaliers extérieurs.
<b>1940</b>	Début de l'Occupation, le casino est réquisitionné par l'armée allemande.
<b>1942</b>	L'autorité allemande décide et fixe la construction sur le littoral européen du système défensif appelé Mur de l'Atlantique. Le bâtiment sera détruit entre 1942 et 1943.
<b>1955</b>	Dépôt du permis de construire de l'établissement actuel par l'architecte Émile Mauge, le même qui a construit l'établissement de 1908.
<b>1958</b>	Ouverture de l'établissement.
<b>1996</b>	La gestion du lieu est confiée par délégation de service public au casinotier Émeraude.
<b>2019</b>	Le groupe JOA reprend la gestion de l'établissement.
<b>2023</b>	Début des travaux de construction du nouveau casino afin de permettre au groupe JOA d'étendre sa surface d'exploitation sur 2400 m <sup>2</sup> .
<b>17/11/2024</b>	Déménagement de l'actuel Casino.
<b>18/11/2024</b>	Exploitation du nouveau Casino.

## Fiche reconstruction marché couvert / théâtre en centre-ville

**Origine :** Casino et théâtre sur le front de mer, d'une capacité de plus de 1000 places.

**Casino / Théâtre :** inauguré le 12 juillet 1908.

**Architecte :** Emile Mauge.

**Destruction :** les troupes d'occupation détruisent la partie Théâtre le 5 septembre 1942 et la partie Casino le 14 janvier 1943.



Casino en 1930



Septembre 1942

### **Reconstruction du Casino :**

En 1954, le Conseil Municipal choisit de reconstruire un nouveau casino de moindre importance et de réserver, pour le centre-ville, l'édification de la salle de spectacle.



Front de mer 1955



Casino 1958

### **PC N° PC593 - 1955 - Cote : 1029**

*Reconstruction du casino*

VILLE DE FECAMP - CASINO - Architecte : MAUGE Emile (45 quai Bérigny)

ALBERT 1er (boulevard)

76400 FECAMP

Parcelle(s) :610 Section C

- 7 Plan(s)

*Cet établissement à usage de dancing, débit de boissons, comportera une salle de jeu (Boules), Il sera construit sur un terrain appartenant à la ville de Fécamp et sis Boulevard des Belges.*