



Communauté de Communes
de la Région d'Audruicq

COMMUNE DE NOUVELLE-ÉGLISE

PARC D'ACTIVITÉS DE LA PORTE D'OPALE

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

En vue de la sélection de candidatures
d'entreprises pour une implantation
sur la partie sud du
Parc d'Activités de la Porte d'Opale

Avril 2025



APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT – ZONE SUD- PARC D'ACTIVITÉS DE LA PORTE D'OPALE

UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE EXCEPTIONNELLE



Le Parc d'activité de la Porte d'Opale

Région Hauts-de-France,

Département du Pas-de-Calais

Commune de Nouvelle-Église.

Situé au niveau de l'échangeur n°50 de l'A16 -E40 entre Calais- Dunkerque.

Surface commercialisable de 22,3Ha sur 30 ha au Total. Le reste de la surface du Parc d'Activités (7,8 ha) est destiné à la gestion des espaces publics : voiries, espaces verts, gestion des eaux de ruissellement.

-  Gare de Fréthun : 21 km - 18 min
-  Gare de Calais : 19 km - 17 min
-  A16 (E40) sortie n°50 : 100 m - 1 min
-  Port Maritime de Dunkerque : 19 km - 15 min

AMÉNAGEMENT DU PARC D'ACTIVITÉS

PHASAGE DE L'AMÉNAGEMENT



33 LOTS DONT 22 DANS LA PHASE 1

La phase 1: Lots 1 à 22: Objet du présent AMI

Au sud de la voie existante rue Degrez

La Phase 2: Lots 23 à 33

Au Nord de la rue Degrez qui sera réalisée quand la commercialisation du Parc sera suffisamment avancée.

CALENDRIER D'AMÉNAGEMENT

Printemps 2025: Démarrage des travaux d'aménagement de la phase 1 (zone Sud)

Printemps 2026: livraison de la phase 1 viabilisée.

MODALITÉS TECHNIQUES

 Hauteurs des constructions
De 6 à 10m (20m pour la phase 2)

 Puissance électrique
De 36 KVA à 250 KVA
Possibilité d'augmenter la puissance

 Terrains
Rehaussement de 50cms

 Cahier des recommandations

 Raccordement Gaz
Site raccordé au GAZ

 L'ensemble des modalités techniques et descriptions des réseaux sont consultables dans les documents annexés.

Des aménagements associant au mieux les trames végétales et aquatiques

Des espaces publics largement végétalisés (voiries et aménagements hydrauliques, des fossés ou noues dans les accotements des chaussées., bande bocagère en transition avec l'espace agricole ...

Un bâti favorisant l'architecture bioclimatique des constructions.

Une hauteur maximale de bâtiments liée à la topographie et à une progression de la frange urbaine :

la hauteur sera moins importante à proximité des zones bâties existantes. (entre 6m et 10m partie SUD/ jusqu'à 20m partie Nord)

Le respect de la tranquillité des riverains,

Mise en place d'un réseau viaire déconnecté de la rue Degrez au sud-ouest, une bande naturelle (espaces verts et boisés) sur la frange ouest du projet, et un principe de progressivité de l'aménagement du Parc d'Activité avec des bâtiments plus petits à l'ouest.

La prise en compte des vents dominants : les bandes paysagères longeant les côtés du projet permettront aussi de protéger des vents dominants les équipement et éléments bâtis proches.

UNE VOLONTÉ D'AMÉNAGEMENTS DE QUALITÉ INTÉGRÉS ET RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

Réalisation d'un espace public de qualité mettant l'accent sur l'aspect environnemental autant sur le plan de l'insertion des espaces publics dans le paysage existant que sur la qualité des espaces verts et des aménagements hydrauliques.

L'aménagement de signalétiques spécifiques et d'une voie d'insertion sur la route départementale

pour sécuriser la sortie des véhicules du Parc d'Activités à l'heure de pointe du soir.

Une gestion des espaces verts différenciée

Avec l'implantation d'espèces adaptées (à ports adaptés, à faible exigence d'entretien, d'origines indigène et/ou horticole, adaptés à des variations de niveau d'eau etc)

La mise en avant des modes doux de déplacements

(piétons, cycles).

Un traitement alternatif des eaux pluviales

(limitation de l'imperméabilisation au maximum, gestion dans des noues végétalisées pour la collecte et dans des bassins de rétention paysagers pour le stockage à débit de fuite régulé)

L'éclairage public

Soucieux de la faune et de l'avifaune et d'une démarche de recherche d'économie d'énergie.

La mutualisation de stationnements sur la Porte d'Opale

Des places mutualisées « autopartage » sur les plus grands flots à bâtir seront aménagées à destination des visiteurs.



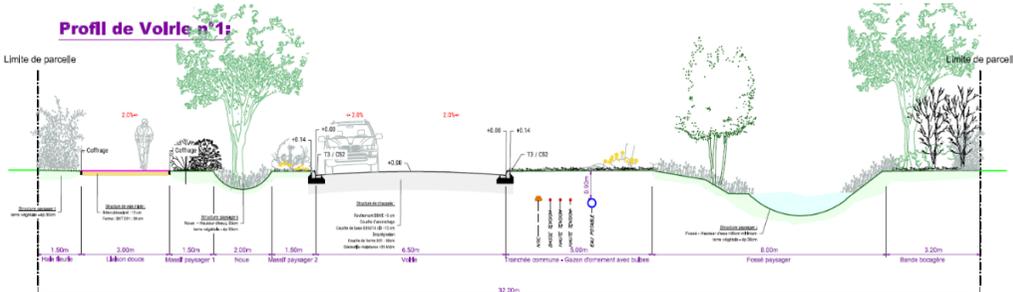
CF: Annexe Cahier de recommandations et de prescription architecturales et paysagères / OAP et dossier loi Barnier

DES VOIRIES RÉPONDANT AUX CRITÈRES DE QUALITÉ DE L'AMÉNAGEMENT

① La voie primaire: Artère principale du Parc d'Activités

Configuration paysagère avec une liaison douce ou une voie mixte de 3 mètres à gauche, suivie d'une noue et de massifs paysagers sur 4,5 mètres. Ensuite, une chaussée à double sens de 6,50 mètres est située au centre, flanquée d'un espace vert contenant les réseaux sur 5 mètres, et bordée d'un fossé paysager de 8 mètres. Enfin, une bande bocagère de 3 mètres termine le tracé à droite. Les espaces de stationnement seront gérés à la parcelle.

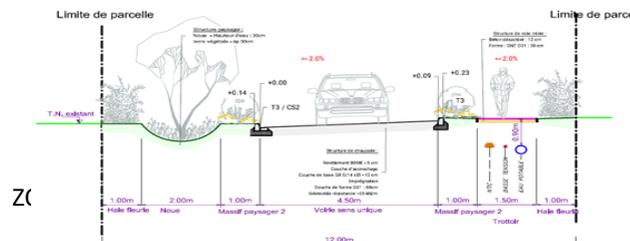
Profil de Voirie n°1:



② Les voies secondaires: Depuis la voie primaire pour desservir les îlots

Aménagées en sens unique. Longeant les limites parcellaires, une haie fleurie de 1,0m à 1,5m accompagne une noue sur 2,00 mètres bordée d'un massif paysager. Il s'en suit une voie à sens unique de 4,50 mètres. De l'autre côté, un trottoir de 1,50 mètre assure la circulation piétonne. Les espaces de stationnement seront gérés à la parcelle.

Profil de Voirie n°2



③ Les accès aux parcelles :

construits le long des voies de desserte de l'opération.

Pour les parcelles >5000 m², la largeur des accès sera de 8,6 m.

Pour les parcelles <5000 m², la largeur des accès sera de 6,1 m.

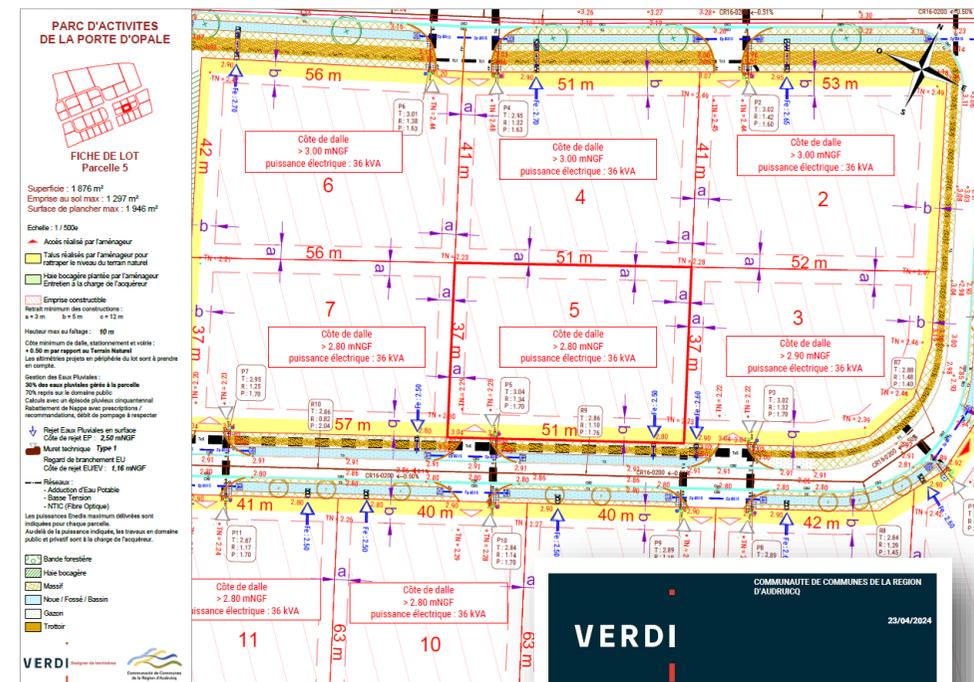
PHASE 1: 22 PARCELLES MODULABLES

SOUS MAITRISE FONCIÈRE TOTALE DE LA CCRA

N° parcelle	Surface parcelle (m ²)	Emprise au sol max (m ²)	Surface de plancher max (m ²)
1a	5 926	4 737	7 106
1b	7 080	6 081	9 122
2	2 090	1 414	2 121
3	1 857	1 244	1 866
4	1 965	1 375	2 063
5	1 925	1 341	2 012
6	2 211	1 510	2 265
7	2 142	1 450	2 175
8	2 630	1 952	2 928
9	2 522	1 871	2 807
10	2 518	1 868	2 802
11	2 668	1 893	2 840
12	3 275	2 347	3 521
13	5 023	3 981	5 972
14	5 015	3 974	5 961
15	5 924	4 658	6 987
16	2 577	1 817	2 726
17	2 734	2 057	3 086
18	2 884	2 188	3 282
19	2 868	2 173	3 260
20	2 951	2 247	3 371
21	8 250	6 994	10 491
22	4 373	3 134	4 701

CHAQUE PARCELLE POSSÈDE UNE FICHE DE LOT

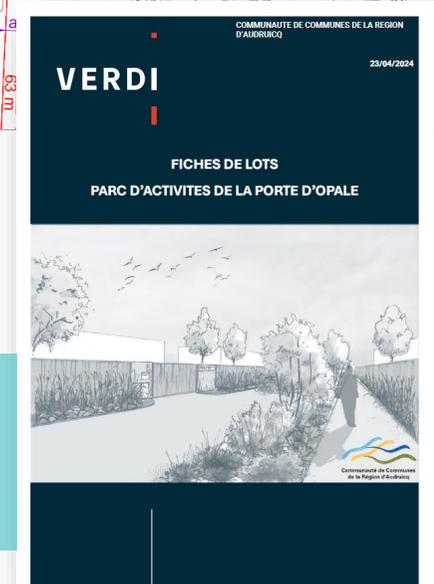
Reprenant ses caractéristiques (superficie, emprise au sol, puissance électrique, réseaux etc.)



La CCRA disposant de la maîtrise foncière, les parcelles peuvent être fusionnées au besoin d'un projet dépassant l'emprise d'un seul lot.



CF: Annexe Fiches de lots



COMMERCIALISATION

La commercialisation du foncier se fera par l'intermédiaire de baux à construction.

CONDITIONS ESSENTIELLES DU CONTRAT

Par délibération du 03 avril 2025, les modalités de bail à construction pour la partie SUD (parcelles 1 à 22) du Parc d'activité de la Porte d'Opale ont été définies comme suit :

PRINCIPE : bail à construction

DURÉE : Durée négociable de 18 à 99 ans.

VERSEMENT : Versement du loyer annuellement pendant toute la durée du contrat, ou en une seule fois (canon)

TARIFS AU CHOIX DE L'ENTREPRISE:

- **LOYER CANON** correspondant à 75 € HT/m²
- **LOYER ANNUEL** correspondant à 2,5 € HT/m²/an

FIN DE BAIL : si non accord de prolongation du bail, clause de nivellement, c'est-à-dire remise du terrain à nu (frais de démolition et dépollution éventuelle à la charge du preneur - un état 0 sera fourni à l'entrée au bail).

Les constructions et aménagements réalisés dans la ZAC sont exonérés de la taxe d'aménagement.

Pour toutes questions juridiques, contactez

Maître Eddy BARAS

Notaire

110 Rue de Dunkerque
59630 Bourbourg

Tel: 03 28 22 00 42

OBJET DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

Le présent appel à manifestation d'intérêt porte sur l'identification des entreprises souhaitant s'implanter dans la partie SUD du futur Parc d'Activités de la Porte d'Opale c'est-à-dire les parcelles P1 à P22.

Les activités qui pourront éventuellement s'implanter sur le site sont :

- Activités de production artisanales, industrielles ou agroalimentaires de préférence.
- Activités exclues: entrepôts, logistique, commerces (grandes surfaces) et restauration.



ARTISANAT



PETITES INDUSTRIES



AGRO ALIMENTAIRE



LOGISTIQUE



COMMERCES

COMPOSITION DU DOSSIER DE CANDIDATURE

Chaque candidat devra remettre un dossier de candidature comportant obligatoirement les informations suivantes (cf. contact page suivante).

Les documents devront être rédigés en français.

DOCUMENTS ADMINISTRATIFS

- L'identité et la personnalité juridique du porteur de projet d'acquisition (personne morale ou physique, structure capitalistique) et de tous les membres du groupement et leur structuration, le cas échéants;
- Une note descriptive de l'entreprise (dirigeant, activités principales et accessoires, code NAF, ressources humaines, chiffre d'affaires, résultats des trois derniers exercices et prévisionnels à 3 ans), démontrant ainsi la capacité financière du candidat.

DOCUMENTS TECHNIQUES PRÉSENTANT LE PROJET PROPOSÉ

- La présentation détaillée de l'activité envisagée avec le nombre et la nature des emplois créés.
- La présentation détaillées du programme immobilier: aménagement et bâtiments envisagés et présentation de l'architecte et de ses références relatives à des projets de bâtiments d'activités. (plan de masse et plan des bâtiments).
- Les dispositions prises pour optimiser l'utilisation des surfaces mises à disposition, les mesures d'intégration paysagère proposées, etc. ainsi que la description exhaustive de l'ensemble des études nécessaires pour mener à bien le projet.
- L'ensemble des impacts potentiels des installations et de l'activité sur la qualité de l'environnement (eau, air, bruit,...) ainsi que les mesures de gestion éventuels des déchets, de la consommation en eau, des besoins en énergie, des émissions de CO² et les possibilités de recyclage des coproduits.
- Le planning prévisionnel de réalisation du projet:.
- Le plan de financement de l'opération.
- La durée du bail souhaité (18 à 99 ans et ses modalités (loyer annuel ou loyer canon)).

CRITÈRES D'ÉVALUATION

ADÉQUATION AU TERRITOIRE ET AU PARC D'ACTIVITÉS: 40 %

- Nature de l'activité, nature et nombre d'emploi créés,
- Interractions territoriales, apport de l'implantation de l'activité pour le territoire,
- Complémentarité par rapport aux entreprises existantes sur la zone ou le bassin d'emploi,
- Impact du projet sur l'environnement économique territorial : partenaires, sous traitants, fournisseurs,
- Retombées fiscales.

LES CARACTÉRISTIQUES DU PROJET: 30 %

- Présentation du projet d'implantation,
- Choix architecturaux et techniques retenus dans le respect du cahier des charges de la zone (optimisation du foncier, optimisation du bâti),
- Choix sur les aspects paysagers et environnementaux dans le respect du cahier des charges de la zone,
- Références éventuelles des projets réalisés en précisant leur nature, leur montant et les moyens mis en œuvre. Les candidats seront invités à présenter tout document graphique, photographique ou tout autre support permettant au jury d'apprécier les caractéristiques des opérations référencées,
- Nuisances éventuelles liées à l'activité.

LA SOLIDITÉ DU PROJET ET DU CANDIDAT: 30 %

- Références et garanties financières de l'entreprise,
- Budget prévisionnel de l'investissement,
- Maturité opérationnelle du projet,
- Le planning de mise en œuvre du projet.

CHOIX DE L'OFFRE RETENUE

Le jury sera composé de de la commission compétente de la CCRA composée d'élus communautaires

Jusqu'à la désignation du ou des lauréats, la CCRA se réserve le droit d'interrompre la présente procédure, de la suspendre ou de l'annuler.

Les candidats non retenus seront informés par mail.

Aucune indemnité ne pourra être réclamée au titre de cet AMI.

CONTRACTUALISATION

Le candidat retenu devra signer une promesse synallagmatique de bail dans un délai de 3 mois suivant sa sélection.

Cette promesse définira le délai dans lequel le projet doit se réaliser, l'opérateur s'engageant à obtenir ses autorisations administratives (permis de construire, ICPE, toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation) dans un délai maximum d'un an après la signature de la promesse et à démarrer un chantier dans un délai de 6 mois suivant es autorisations.

En tout état de cause, le bail sera signé dès la disponibilité des terrains prévue au printemps 2026.

REMISE DES CANDIDATURES

Le dossier complet doit être envoyé par mail ou par courrier (avec clé usb) aux adresses ci-dessous.

Communauté de Communes de la Région d'Audruicq
Pôle aménagement (PAPO)
66 Place du général de Gaulle – BP4
62370 Audruicq.

urbanisme@ccra.fr

Au plus tard le : 15 juin 2025



LISTE DES ANNEXES

- Cahier de recommandations et de prescriptions architecturales et paysagères
- Fiches de lots
- Résumé technique et Détail des réseaux
- Dossier technique plus complet (sur demande)
- OAP et dossier loi Barnier (sur demande)



Pour plus d'informations scannez le QR code ci contre.

PLANNING DE L'AMI

- **Lancement de la Consultation** : 7 Avril 2025
- **Date limite de retour des candidatures** : 15 juin 2025
- **Audition des candidats (jury en présentiel)** : 23 juin au 4 juillet 2025
- **Choix des possibles lauréats** : à partir du 7 juillet 2025

RESPECT DE LA CONFIDENTIALITÉ

Pour des raisons de confidentialité, les candidats pourront fournir dans leur dossier des accords/clauses de confidentialité que les membres du jury s'engagent à respecter

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

Pour obtenir les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires les candidats pourront prendre contact uniquement par mail avec la CCRA avant la date limite de réception des offres à :

CONTACT : Pôle Aménagement : urbanisme@ccra.fr

Une visite de site facultative peut être organisée pour chacun des candidats dans les mêmes conditions pour chacun.