

Mars 2023



A28 – Aire de Bosc Mesnil

Conception, construction et/ou rénovation, réaménagement, exploitation, entretien et maintenance d'installations annexes à caractère commercial

Activités de distribution de carburants, IRVE, de boutique et de restauration

DOCUMENT 6 – Présentation de l'aire et attendus spécifiques

SOMMAIRE

PARTIE I : PRESENTATION DE L'AIRE.....	4
1. CHAPITRE 1 – CONTEXTE.....	4
1.1 POSITIONNEMENT DE L'AIRE.....	4
1.2. TRAFIC CONSTATE SUR LA SECTION DE L'AIRE.....	5
1.3. URBANISME, FONCIER ET ENVIRONNEMENT.....	6
1.4. PROJETS / TRAVAUX SUR LA SECTION COURANTE.....	6
2. CHAPITRE 2 – PERFORMANCES COMMERCIALES ET DONNEES SOCIALES.....	7
2.1. RESULTATS COMMERCIAUX DE L'AIRE.....	7
2.2. DONNEES SOCIALES.....	7
3. CHAPITRE 3 - INFRASTRUCTURES ET BATIMENT.....	8
3.1 DISTRIBUTION DE CARBURANTS ET D'ENERGIES.....	8
3.2. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	8
3.3. RESEAUX.....	9
3.4. BATIMENT.....	12
3. CHAPITRE 4 – AUDITS ET ETAT DES LIEUX SORTANT.....	12
PARTIE II : ATTENDUS SPECIFIQUES RELATIFS A L'AIRE.....	13
<i>PRESENTATION GENERALE DE L'OFFRE COMMERCIALE.....</i>	<i>13</i>
1.1. ACTIVITE CARBURANTS & ENERGIES.....	15
1.2. ACTIVITE IRVE.....	16
1.3. ACTIVITE BOUTIQUE.....	18
1.4 ACTIVITE RESTAURATION.....	20
1.5. SERVICES.....	21
CRITERE 2 – VOLET TECHNIQUE.....	24
ARCHITECTURE DU BÂTIMENT ET DES INSTALLATIONS.....	24
2.1. AMENAGEMENTS EXTERIEURS.....	25
2.2. AMENAGEMENTS INTERIEURS.....	28
2.3. TRAVAUX.....	29
2.4. EXPLOITATION ET MAINTENANCE.....	30
CRITERE 3 – VOLET FINANCIER.....	33
3.1. POLITIQUE DE PRIX PAR ACTIVITE.....	33

3.2. MODERATION TARIFAIRE CARBURANT ET IRVE.....	34
3.3. INVESTISSEMENTS.....	35
3.4. REDEVANCE DOMANIALE.....	36
CRITERE 4 – VOLET ENVIRONNEMENTAL.....	37
4.1. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS.....	37
4.2. PRODUCTION D'ENERGIE SUR SITE.....	38
4.3 REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ENERGIE ET D'EAU.....	38
4.4 SOLUTIONS INNOVANTES DURABLES.....	39
ANNEXES.....	40

PARTIE I : PRESENTATION DE L'AIRe

1. CHAPITRE 1 – CONTEXTE

1.1 POSITIONNEMENT DE L'AIRe

L'autoroute A28 relie Abbeville à Tours. Elle s'interrompt à Rouen, suivie par un tronçon commun avec l'A13 puis rejoint Alençon et le Mans pour finalement atteindre Tours. Elle fait partie d'un axe structurant desservant notamment les ports du Havre et de Rouen.

L'aire de Bosc Mesnil est située au point **kilométrique 69 dans le sens** Rouen-> Abbeville.

Cette aire de services est située sur la commune de Bosc-Mesnil dans le département de la Seine-Maritime (76). Elle dépend de la Région Normandie et plus précisément du district de Rouen de la DIRNO.



A28 – Extrait carte Mymaps – Aires et Services DIRNO

Sur l'itinéraire Le Mans ou Le Havre-> Abbeville :

- ⇒ L'aire de services située en amont est : l'aire de **Bosgouet Sud** située au point kilométrique 128 de l'autoroute A13.

Depuis Le Havre et jusqu'à Abbeville :

- ⇒ L'aire de services située en amont est : l'aire de **Bolleville** située au point kilométrique 52 de l'A29.

Sur l'itinéraire Paris -> Abbeville :

- ⇒ L'aire de services située en amont est : l'aire de **Vironvay Nord** située au point kilométrique 92 de l'autoroute A13.

L'aire de service aval est l'aire de **Le Translay Est** située au point kilométrique 24 de l'autoroute A28.

1.2. TRAFIC CONSTATE SUR LA SECTION DE L'AIRE

L'aire de services de Bosc Mesnil est située sur un axe structurant.

Le tableau suivant synthétise les niveaux et évolutions des **trafics moyens journaliers annuels** véhicules légers, poids lourds et tous véhicules sur la section au droit de l'aire de Bosc Mesnil en 2019 :

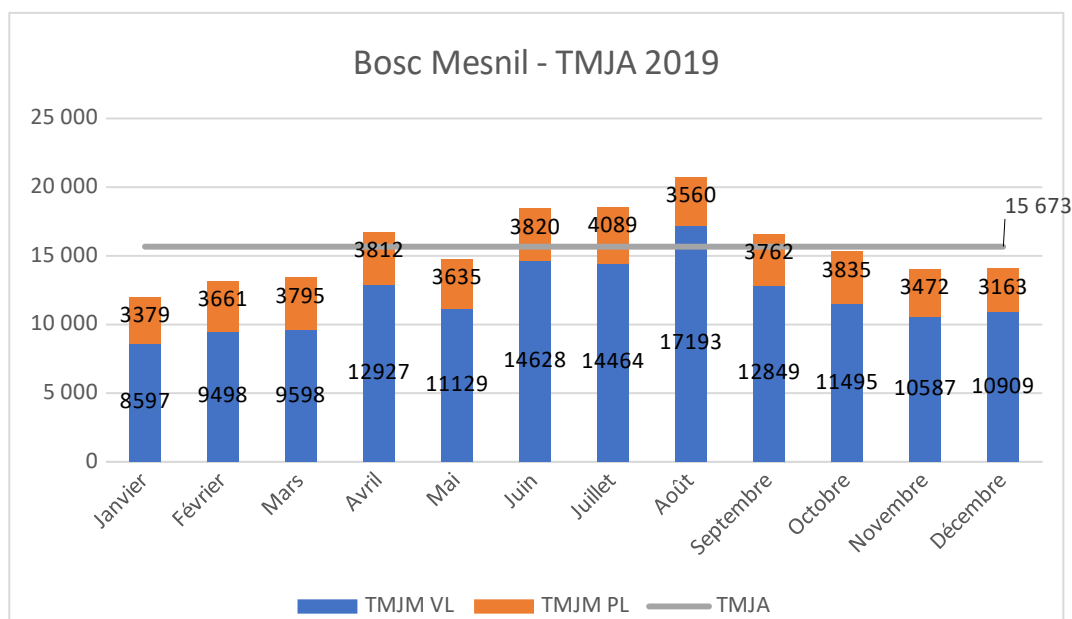
TMJA : autoroute A28 sens ROUEN-> ABBEVILLE	
Au droit de l'aire de Bosc-Mesnil	2019
VL	12 009
PL	3 664
Tous véhicules	15 673

Source: DIRNO, 2023

Le tableau suivant présente les moyennes **mensuelles** des trafics journaliers constatés, véhicules légers et poids lourds, au droit de l'aire de Bosc Mesnil en 2019 :

Trafic Moyen Journalier Mensuel en 2019 A28 sens Rouen -> Abbeville												
	Jan.	Fév.	Mars	Avr.	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
VL	8 597	9 498	9 598	12 297	11 129	14 628	14 464	17 193	12 849	11 495	10 587	10 909
PL	3 379	3 661	3 795	3 812	3 635	3 820	4 089	3 560	3 762	3 835	3 472	3 163
TOTAL	11 976	13 159	13 393	16 739	14 764	18 448	18 553	20 753	16 611	15 330	14 059	14 072

Source : DIRNO, 2023



1.3. URBANISME, FONCIER ET ENVIRONNEMENT

La DIRNO attire l'attention des candidats sur le caractère purement indicatif des informations ci-dessous. Dès lors, il appartiendra aux candidats de contacter les services administratifs compétents pour vérifier l'exactitude de ces informations et obtenir toutes précisions supplémentaires utiles.

1.3.1. URBANISME

L'aire de Bosc-Mesnil se situe sur la commune de Bosc-Mesnil (76680).

La commune fait partie de la Communauté de Communes de Bray-Eawy qui regroupe 46 communes :

- <https://brayeawy.fr/>

Le territoire de la commune de Bosc-Mesnil est régi par une Carte Communale.

- <https://www.boscmesnil.fr/a175-carte-communale.html>

Il appartiendra au Concessionnaire de contacter les services administratifs compétents pour obtenir de plus amples précisions.

1.3.2. FONCIER

La surface de l'aire actuelle est de 58 213 m².

Le plan Masse figure dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

1.3.3. ENVIRONNEMENT

Les données concernant les risques sont issues de :

- <http://www.georisques.gouv.fr/>

La commune de Bosc-Mesnil est concernée :

- **Par 2 ZNIEFF :**
 - 230004490 Les Forêts d'Eawy et d'Arques et la Vallée de la Varenne
 - 230009231 La Vallée de Misère

Il appartiendra au Concessionnaire de contacter les services administratifs compétents pour obtenir de plus amples précisions.

1.4. PROJETS / TRAVAUX SUR LA SECTION COURANTE

La DIR Nord-Ouest entretient et maintient les ouvrages dont elle a la charge, de façon à toujours convenir parfaitement à l'usager auquel ils sont destinés. Aussi, des travaux sont susceptibles d'être réalisés au cours de la durée du contrat. Aucun projet visant à modifier les caractéristiques de l'autoroute au droit de l'Aire n'est contractualisé à date.

2. CHAPITRE 2 – PERFORMANCES COMMERCIALES ET DONNEES SOCIALES

2.1. RESULTATS COMMERCIAUX DE L'AIRE

La distribution de carburants, la restauration, la boutique et distribution automatique sont aujourd'hui exploitées sur l'aire de Bosc Mesnil par TOTAL.

L'activité de restauration est réalisée sous 2 enseignes : « La Croissanterie » et « Lunch Grill ».

L'activité boutique est quant à elle sous enseigne « Bonjour ».

Le tableau suivant synthétise les volumes de carburants vendus et les chiffres d'affaires annuels de la boutique et de l'offre de restauration en 2019 :

Chiffre d'affaires total en k€ HT	2019
Boutique + DA	1817
Restauration	1393

Volume carburant en m ³	2019
Station TOTAL	8 820

Le détail des volumes par carburant est donné dans le tableau ci-dessous :

	Volume Essences (m3)	Volume Gazoles (m3)	Volume cumulé Essences + Gazoles
2021	1397	6658	8054
2020	1047	5999	7047
2019	1412	7408	8821

Source : TOTAL, Mars 2023

2.2. DONNEES SOCIALES

Les données relatives à l'exploitation actuelle et sociales-ont été communiquées par les exploitants en place à la date de remise du présent document. De ce fait, ces éléments ne constituent en aucun cas un engagement contractuel de la part de la DIRNO, la responsabilité de la DIRNO ne saurait donc être engagée en cas de différence constatée entre les éléments ci-dessous et l'état réel des contrats du personnel en place. Les données sociales relatives à l'exploitation actuelle sont présentées dans le tableau suivant :

Relais	Catégorie	Emploi	Echelon	% TP	Horaires	Contrat	Salaire de base annuel
BOSC MESNIL	Agent de Maîtrise	ASSISTANT(E)	17	100	151,67	CDI	28 180,10 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 247,21 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 247,21 €
BOSC MESNIL	Agent de Maîtrise	ASSISTANT(E)	17	100	151,67	CDI	28 310,10 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 247,21 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDD remplacement maladie	24 453,26 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 453,26 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 453,26 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 453,26 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 453,26 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 453,26 €
BOSC MESNIL	Cadre	DIRECTEUR(TRICE) DE SITE	1A	100	151,67	CDI	46 269,34 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	24 722,36 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	25 038,78 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	4	100	151,67	CDI	25 073,23 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE	2	100	151,67	CDI	25 038,78 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	3	100	151,67	CDI	25 038,78 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	3	100	151,67	CDI	25 084,41 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	4	100	151,67	CDI	25 073,23 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	3	100	151,67	CDI	25 038,78 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	3	100	151,67	CDI	25 072,45 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	4	100	151,67	CDI	25 072,45 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	3	100	151,67	CDI	25 038,78 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE(SSE) DE VENTE QUALIFIE(E)	4	100	151,67	CDI	25 038,78 €
BOSC MESNIL	Employé	HOTE DE VENTE TRES QUALIFIE(E)	8	100	151,67	CDI	27 832,48 €
BOSC MESNIL	Agent de Maîtrise	ADJT DIRECT. SITE AUTOROUTIER	22	100	151,67	CDI	36 244,39 €

Source : TOTAL, 2023

3. CHAPITRE 3 - INFRASTRUCTURES ET BATIMENT

L'aire de Bosc-Mesnil est actuellement dotée de :

- Une station-service de distribution de carburants, sous enseigne TOTAL et un bâtiment associé comprenant une boutique sous enseigne « Bonjour », une zone de distribution automatique de boissons, une zone restauration composée des deux enseignes « La Croissanterie » et « Lunch Grill ».
- Des aménagements extérieurs comprenant des espaces de stationnements et de services ;

La DIRNO attire l'attention des candidats sur le caractère purement indicatif des informations ci-dessous.

3.1 DISTRIBUTION DE CARBURANTS ET D'ENERGIES

Le détail des installations de distribution de carburants de l'aire de Bosc-mesnil se trouve dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

Les installations de distribution de carburants ont été construites en 1994 et sont actuellement exploitées par TOTAL.

L'installation comprend :

- 7 réservoirs enterrés :
 - Un de 60m³ scindé en 2 : 40m³ de GO + 20m³ de GO
 - Un de 60m³ scindé en 3 : 20m³ de SP98 + 20m³ de SP95 + 20m³ de SP98
 - Un de 60 m³ de GO+
 - Un de 60 m³ de GO
 - Un de 60 m³ de SP95
 - Un de 12m³ de GPL
 - Un de 10m³ d'AdBlue
- 7 distributeurs de carburants (6 VL + 1 PL)
- 1 distributeur d'AdBlue (PL)
- 2 satellites (PL)

3.2. AMENAGEMENTS EXTERIEURS

3.2.1. STATIONNEMENTS

La capacité actuelle en stationnement destinée aux usagers de l'aire de Bosc-Mesnil est donnée à titre indicatif :

Aire de Bosc-Mesnil	VL	Dont VL PMR	PL	CRV/ VLR
Places	65	1	33	19

Source : DIRNO, Mars 2023

L'identification des places de stationnement est donnée à titre indicatif dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

Un parking personnel est situé sur à droite de l'entrée d'aire. Il accueille 10 places de stationnement. On atteint ces places de stationnement via la D118.

3.2.2. SERVICES

Les principaux services extérieurs actuellement présents sur l'aire :

- Une terrasse extérieure
- Une station de gonflage
- Une zone de dépotage
- 1 zone pique-nique sur l'esplanade

3.3. RESEAUX

Les plans de réseaux sont fournis dans le **Dossier Technique – DOC 4**. Ils sont communiqués à titre d'information et ne dispensent pas le Concessionnaire de réaliser toutes recherches de réseaux et sondages.

Les plans de réseaux ne sont pas des plans de recollement des réseaux mais des plans des connaissances actuelles de ceux-ci. Le futur Concessionnaire devra effectuer les Demandes de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T) auprès des gestionnaires de réseaux ainsi que tous sondages nécessaires avant travaux pour rechercher et définir la position des réseaux existants afin de ne pas les endommager.

3.3.1. ALIMENTATION EAU POTABLE

L'alimentation en eau potable est assurée par un raccordement sur le réseau de la SAUR.

- <https://www.services.eaufrance.fr/commune/76126/2022>

Les factures d'eau des 3 dernières années se trouvent dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

L'aire de Bosc-Mesnil dispose d'une arrivée d'eau potable avec des compteurs séparés.

¹Consommation d'eau annuelle de référence en m³
5 576 m ³

3.3.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le système d'épuration des eaux usées de l'aire de service de Bosc-Mesnil est localisé au nord de l'aire. Ce système est un système d'assainissement sous la forme d'un filtre plantés de roseaux.

Elle est constituée, d'amont en aval :

- D'un premier poste de relèvement équipé d'une bâchée de débit 90m³/j
- D'un broyeur des effluents de débit 148m³/h

¹ Consommations liées aux activités TOTAL 2019

- De 3 filtres plantés de roseaux à écoulement vertical, à trois casiers de 720 m² au total.
- D'un second poste de relèvement équipé d'une bâchée de débit 90m³/j
- De 3 filtres plantés de roseaux à écoulement vertical, à trois casiers de 480 m² au total.
- D'un canal de comptage



Vue aérienne de la station d'épuration de Bosc-Mesnil

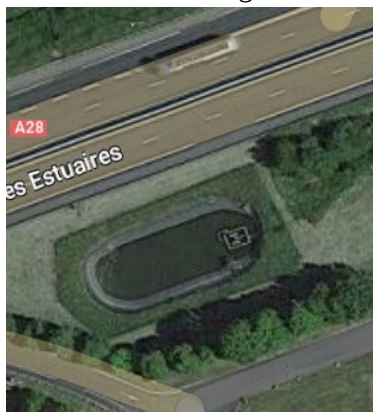
Les équipements qui composent cette filière sont détaillés dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4.**

Cette filière est prévue pour répondre aux exigences de traitement d'une population pouvant, en régime de pointe, atteindre 600 Equivalents Habitants (E.H).

3.3.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales sur l'aire de Bosc Mesnil est faite par un bassin EP capable de piéger la pollution accidentelle.

Celui-ci est équipé d'un séparateur d'hydrocarbure et d'un régulateur de débit.



Vue aérienne du bassin de décantation des EP de Bosc-Mesnil

3.3.4. ALIMENTATION ELECTRIQUE COURANTS FORTS

L'aire est alimentée en énergie par ENEDIS.

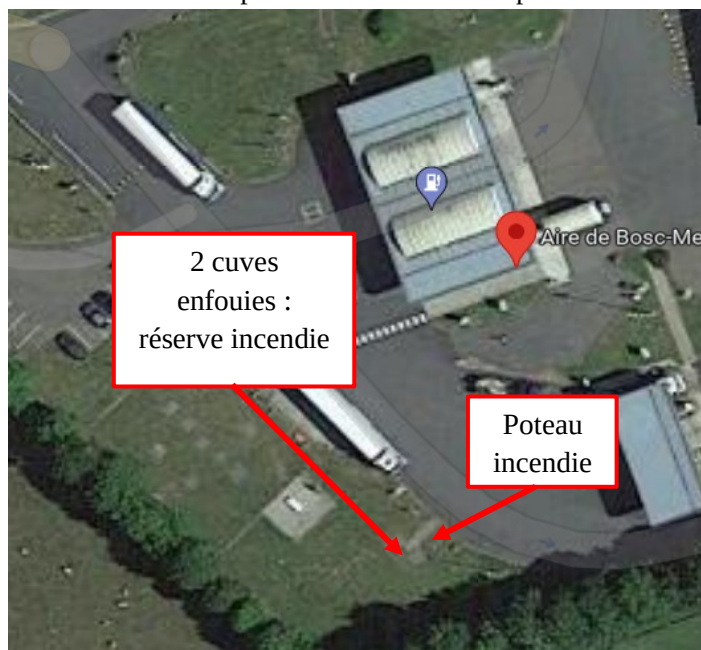
La totalité des installations de la concession est secourue par un groupe électrogène fonctionnant au fioul d'une puissance non précisé par le concessionnaire.

Le réservoir de FOD est situé à proximité du groupe et est d'une capacité de 20m³.

²Consommation d'énergie annuelle de référence en kWh
501 397 kWh

3.3.5. SECURITE INCENDIE

Le site dispose de 2 réservoirs enfouis d'une capacité totale de 120 m³ pour réserve incendie.



Vue aérienne des équipements incendie de Bosc-Mesnil

3.4. BATIMENT

Le bâtiment constitue un ERP de 3^{ème} catégorie de type N, M.

La capacité actuelle des sanitaires, douches et nurserie est donnée à titre indicatif :

Nombre de sanitaires :

	Femmes	Hommes	Total
Sanitaires	8	5	13
<i>Dont PMR</i>	1	1	2
Urinoirs		6	6

Nombre de douches :

	Mixte
Douches	3
<i>Dont PMR</i>	1

Nombre de nurseries :

	Mixtes
Nurserie	1 avec 1 table à langer + 1 WC et un lavabo

Surfaces et équipements

- La boutique représente une surface d'environ 120 m² avec des locaux réserves et techniques ;
- L'espace restauration représente une surface d'environ 250 m² ;
- La terrasse est équipée d'une douzaine de tables extérieures ;
- La zone DA dans le bâtiment comprend 9 automates.

Le plan du bâtiment est fourni dans le **Dossier Technique de l'aire – DOC 4**.

3. CHAPITRE 4 – AUDITS ET ETAT DES LIEUX SORTANT

Les audits des bâtiments et des équipements des installations commerciales actuelles et le diagnostic environnemental des sols ont été réalisés et sont fournis dans le **Dossier technique de l'aire – DOC 4**.

PARTIE II : ATTENDUS SPECIFIQUES RELATIFS A L'AIRE

Cette Partie II précise les souhaits de la DIR Nord-Ouest quant au renouvellement de l'aire de Bosc-Mesnil et le contenu attendu de l'offre, sans préjudice des dispositions prévues dans les autres documents du dossier de consultation. Elle suit le même sommaire que les critères d'attribution précisés au §6.2 du Règlement de Consultation.

Le Soumissionnaire devra :

- Soit reconstruire de nouvelles installations pour l'exploitation des activités concédées et/ou construire un nouveau bâtiment (hors bâtiment accueillant l'actuelle activité de restauration) ;
- Soit réutiliser les installations existantes et/ou la structure du (des) bâtiment(s) existant(s) avec *a minima* une réhabilitation complète de celui-ci et un agrandissement de la boutique.

CRITERE 1 – OFFRE COMMERCIALE

Le **Dossier Commercial** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 1.1 : Carburant
- Sous-dossier 1.2 : IRVE
- Sous-dossier 1.3 : Boutique
- Sous-dossier 1.4 : Restauration
- Sous-dossier 1.5 : Services

PRESENTATION GENERALE DE L'OFFRE COMMERCIALE

Des offres commerciales et de services à adapter à la diversité de la clientèle de l'aire

L'aire de Bosc-Mesnil est située dans une région clé de l'A28 : elle dessert notamment les axes du port de Calais, le Benelux. C'est une aire fréquentée tout au long de l'année par une clientèle diverse, n'ayant pas les mêmes pratiques, attentes et temporalités de consommation :

- Plus de 20% du trafic au droit de l'aire est du trafic PL ; une **clientèle de chauffeurs Poids Lourds** à qui il est possible de proposer des services et des espaces dédiés : zones de détente avec connexion WIFI, offre avec un bon rapport quantité/prix, laverie-sècherie, équipements sportifs, etc.
- L'aire attire également une **clientèle pendulaire** (domicile-travail) qui est présente sur les créneaux du matin ; pour prendre un café et une viennoiserie, acheter son plat pour le midi, et du soir pour faire son plein, retirer un colis, acheter du pain... Cette clientèle cherche à optimiser son temps et réalise des achats réguliers de dépannage et produits de première nécessité.
- L'aire de Bosc-Mesnil est également visitée par une **clientèle de vacanciers et touristes étrangers** (Benelux, Royaume-Uni...), elle représente une pause stratégique sur la route du retour des vacanciers de la côte Normande. La pause est l'occasion de satisfaire aux besoins physiologiques et donc de consommer des produits de première nécessité et de se restaurer (offre de snacking ou de restauration). Mais c'est également l'occasion de rompre avec la monotonie du trajet, de flâner et de découvrir des produits régionaux. Cette clientèle est caractérisée à la fois par des VL mais aussi par des Bus.

Une offre modulable

L'aire de Bosc-Mesnil connaît un très fort trafic durant la période estivale, avec un trafic au droit de l'aire de +32% en août par rapport au TMJA. Il est donc demandé au Soumissionnaire de concevoir un projet modulable tant dans son aménagement intérieur que dans le concept commercial proposé. Cette modularité permettra d'adapter le concept aux pics de fréquentation liés à la forte saisonnalité de l'aire mais aussi de répondre aux nouvelles tendances de consommation.

Un ensemble immobilier unique et une hybridation des activités commerciales et de restauration

Afin de proposer un projet architectural et commercial cohérent à l'échelle de l'aire, il est demandé au Soumissionnaire :

- De concevoir leur projet comme un ensemble immobilier unique : le concept architectural devra être décliné à l'échelle du bâtiment, des installations commerciales et des aménagements extérieurs ;
- De déployer un concept commercial qui assure l'hybridation des activités commerciales et de restauration au sein du bâtiment et à l'échelle de l'aire, sans séparation fonctionnelle entre les différentes activités commerciales ;
- De scénariser leur offre commerciale et de services à l'échelle du bâtiment et de proposer un parcours client qui invite à flâner entre les différentes offres commerciales et îlots de produits ;
- De valoriser la présentation des produits afin de favoriser l'achat d'impulsion (têtes de gondole, check out queue line...), le cross-merchandising...

Offres commerciales a minima

Le Soumissionnaire devra *a minima* assurer les activités de distribution de carburants, d'IRVE, de boutique et de restauration.

L'activité boutique devra comprendre une boutique généraliste ainsi que de la distribution automatique. Elle pourra également inclure des corners de marques spécifiques et toutes autres offres commerciales autorisées visant la mise en avant de produits et de marques. Elle devra également comprendre une offre de produits régionaux alimentaires et non alimentaire, avec un espace dédié au sein de la boutique.

Des offres de snacking chaud ou à réchauffer en complément de la restauration pourront également être apportées au sein de la boutique au moyen de machines de distribution automatique ou frigos connectés.

L'activité restauration devra quant à elle être caractérisée par une ou plusieurs enseigne(s) connue(s), répondant à tous les temps de consommation de la journée, avec la possibilité d'une consommation sur place ou à emporter.

La fréquentation de l'aire par une clientèle étrangère, notamment en période de flux fort, laisse la liberté au Soumissionnaire de proposer une offre saisonnière de restauration.

Par ailleurs, la DIRNO portera une attention particulière à la politique de prix développée par le Soumissionnaire, pour ses activités commerciales (notamment sur les produits répondant à des attentes de base de la clientèle), avec une politique de produits d'appels/ prix ronds...

Une attention particulière sera également portée aux enseignes à forte notoriété, à leur complémentarité ainsi qu'à leur caractère novateur au regard de leur implantation sur les autoroutes et autres infrastructures de transports (gare, aéroport, etc...).

1.1. ACTIVITE CARBURANTS & ENERGIES

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.1 :

- Le contenu de son offre commerciale relative aux carburants et les services associés
- Le contenu de son offre commerciale relative aux carburants alternatifs et les services associés

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan de Distribution de carburants et énergies

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 1.1_a* - le détail des carburants distribués par typologie de véhicule, le nombre d'emplacements simultanés et de pistolets de son projet ;
 - o *Tableau 1.1_b* – le détail des cuves, par type de carburant, leur capacité de stockage et leur mode d'intégration ;
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - o Volumes de carburants (fossiles et alternatifs) estimatifs vendus sur la durée du contrat
 - o Chiffres d'affaires annuels estimatifs des ventes de carburants sur la durée du contrat

Carburants fossiles

Le soumissionnaire devra distribuer, conformément au CCG - DOC 3 et repris dans le projet de convention art 10, a minima les carburants de type Diesel (B7, B10, XTL) et les carburants de type essence (E10, E5 et E85).

Tous les emplacements de distribution devront être équipés de Distributeurs Automatiques de Carburants (DAC). La possibilité d'un paiement espèce devra être conservée.

Les installations de stockage et de distribution de carburants seront conformes à la réglementation applicable conformément à **l'article 18 du CCG – DOC 3**.

Le Soumissionnaire devra également distribuer à la pompe de l'AdBlue pour les clients VL et PL.

Il devra prévoir un nombre de pistes de distribution de carburants et d'énergies en cohérence avec la fréquentation de l'aire.

Le kiosque carburant actuellement présent sur l'aire n'étant à ce jour plus utilisé pour sa fonction première, il est demandé au Soumissionnaire de le supprimer.

Carburants alternatifs

Par ailleurs, l'axe A28 étant fortement fréquenté par une clientèle PL, il sera porté une attention particulière aux offres de carburants alternatifs. Dans le cas d'une offre de type GNV, GNL ou Hydrogène, le Soumissionnaire précisera dans son offre :

- Sa politique commerciale : logique de maillage et d'implantation géographique, politique de prix,
- Le détail technique de l'installation : fournisseur, emprise au sol, prérequis techniques relatifs à l'aménagement extérieur, capacité d'avitaillement...
- Les données relatives à l'approvisionnement et l'alimentation de la station
- Les modalités d'utilisation pour la clientèle : véhicules concernés, temps moyen de recharge...

Infrastructures, produits et services complémentaires

Conformément au **CCG – DOC 3**, le Soumissionnaire devra proposer gratuitement les services suivants :

- Zone de gonflage de pneumatiques, comprenant un tableau des pressions et un essuie-main ;
- Un point d'eau potable gratuit ;
- Nécessaire de nettoyage de pare-brise (eau, produits, brosse de lavage et/ou raclette) ;
- Un essuie-main sur les pistes de distribution d'énergies usuelles.

Le Soumissionnaire pourra également proposer toutes autres offres commerciales complémentaires autorisées présentant un intérêt pour les différents types de clientèle de l'aire. Cela peut être par exemple : aspirateur pour véhicule, station de lavage, distribution d'antigel en vrac etc.

Les infrastructures, produits et services complémentaires devront être accessibles à tout type de véhicule et dimensionnées au regard de la fréquentation de l'aire afin de permettre l'absorption des flux en période de forte fréquentation.

1.2. ACTIVITE IRVE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.2 :

- Le contenu de son offre commerciale relative à l'activité IRVE : *a minima* la configuration de la station, le nombre de bornes, de points de charge, les moyens de paiement disponibles, sa politique commerciale, les partenariats, le parcours client, sa politique de prix, les services additionnels.

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan de la station IRVE
- Visuels de la station selon différents axes de vues

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 1.2_a* – Configuration de la station IRVE
 - o *Tableau 1.2_b* – Nombre de places IRVE
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - o Consommations annuelles estimatives en kWh sur la durée du Contrat

Le Soumissionnaire devra proposer *a minima* :

- 1 borne tri-standard dès la prise d'effet du contrat.
- 5 points de charge, tous d'une puissance supérieure à 150 kW et ce, dès la mise en service de la station.
- La redondance des connecteurs (type 2 ; type « CHAdeMO », type « Combo2 » ou CCS)

Le Soumissionnaire devra proposer *a minima* aux clients les moyens de paiement suivants : paiement par carte bancaire sur TPE, avec saisie du code PIN et paiement sans contact. Les autres moyens de paiement proposés seront valorisés.

Il assure l'activité de recharge pour véhicules électriques 24h/24 et 7j/7.

Le Soumissionnaire présentera dans son offre, les partenariats qu'il envisage avec les exploitants de recharge et autres partenaires commerciaux, le parcours de recharge d'un client (physique et digital), la politique de prix : tarifs en fonction de la puissance de recharge.

Il précisera les innovations apportées à son offre afin d'améliorer la gestion des flux : état de disponibilité des emplacements, état de la recharge...

Il proposera un activité IRVE au regard du nombre de points de charge HPC (>150kWh) sur la durée du contrat. Sa proposition de dimensionnement pourra faire l'objet d'une programmation pluriannuelle.

Aménagement de la zone IRVE

La zone dédiée à l'activité IRVE devra être située à 15 mètres minimum de la zone de distribution de carburants et à 75 mètres maximum d'un des entrées du bâtiment commercial.

Le cheminement entre cette zone et le bâtiment devra être accessible PMR.

Le Soumissionnaire devra s'attacher notamment aux éventuels dispositifs mis en place sur la zone IRVE pour ralentir les véhicules, pour éviter au maximum les risques de contre-sens et d'embouteillage – notamment en cas d'attente sur la station IRVE - et offrir un parcours de qualité au client.

La DIRNO privilégiera les projets prévoyant le plus grand nombre de places y compris IRVE.

Place IRVE VL	<p>Stationnement de préférence en bataille.</p> <p>Configuration du parking permettant un recyclage de l'accès à la Station de charge.</p> <p>La part des places accessibles PMR parmi les places équipées de bornes de recharge doit être <i>a minima</i> de 2.</p>
Place IRVE VLR	<p>Une accessibilité prévue des bornes de recharge à tous les véhicules (emplacement de la borne par rapport à l'emplacement potentiel de la prise sur le véhicule, aux fourgons, aux véhicules hors gabarits, etc.)</p> <p>Il prévoit au moins un (1) emplacement VLR disposant d'un point de charge CCS.</p>

1.3. ACTIVITE BOUTIQUE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.3 :

- Le contenu de son offre commerciale relative à la boutique : *a minima* la présentation des grandes familles de produits, les horaires d'ouverture de la boutique, l'offre de produits régionaux, le détail des fournisseurs locaux, l'offre de distribution automatique ; nombre d'automates, moyens de paiement, les références, son positionnement prix... ; l'offre snacking chaud ; justification du choix de concept, politique commerciale...

Le Soumissionnaire fournit :

- Un plan d'aménagement intérieur côté de la boutique localisant les grandes familles de produits
- Des visuels de la partie boutique (généraliste et régionale)

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 1.3_a* – Données quantitatives/qualitatives Boutique
 - o *Tableau 1.3_b* - Données quantitatives/qualitatives DA
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - o Les chiffres d'affaires annuels estimatifs de la boutique (généraliste et produits régionaux) ainsi que de la distribution automatique sur toute la durée du contrat

Boutique généraliste

Le Soumissionnaire devra proposer une offre de type « épicerie », adaptée aux différentes typologies de clientèles de l'aire (professionnels, vacanciers, familles, routiers, etc.). Une attention particulière sera accordée :

- à l'adéquation de l'offre proposée par le Soumissionnaire avec la cible de clientèle régulière et de vacanciers ;
- au positionnement prix notamment sur les produits de grande consommation ;
- à la vente de produits alimentaires et non-alimentaires de la Région Normandie : fromages, crème, pommes, cidres..

La boutique est ouverte 24h/24 et 7j/7.

Le Soumissionnaire devra proposer *a minima* les offres suivantes :

- **Une offre de dépannage** à destination des différentes clientèles régulières de l'aire
 - ⇒ Produits de grande consommation tels que des produits d'entretien et d'hygiène, des produits destinés aux bébés (*a minima* couches, lingettes, petits pots, lait en poudre, tétines), la vente d'accessoires utiles en voyage, des produits à usage professionnel de type connectique/informatique/téléphonie de nécessité, des produits d'entretien et dépannage pour véhicules
- **Une offre alimentaire et de snacking** à destination de ses clientèles régulières et occasionnelles. Une attention particulière sera apportée aux offres proposées aux chauffeurs poids Lourds.
 - ⇒ *a minima* de produits alimentaires de grande consommation à emporter ou à consommer sur place tels que des produits alimentaires frais et secs, du pain frais, des produits de « première nécessité » à cuisiner..
 - ⇒ Des produits de type snacking/prêt à consommer : sandwiches, snacks, salades, pâtisseries, boissons froides ...

⇒ Des produits de type snacking / plats cuisinés à réchauffer

L'offre de snacking pourra être proposée sous forme de distribution automatique, frigo connecté ou tout autre format répondant au concept proposé par le Soumissionnaire. Il devra mettre à la disposition de la clientèle des dispositifs permettant le réchauffage sur place des produits alimentaires.

Le Soumissionnaire pourra proposer des ensembles de tables "mange-debout", tables et chaises, et mobiliers bas coins repos pour leur consommation sur place.

- Des produits additionnels et d'impulsion

L'offre de la boutique généraliste pourra également être complétée par :

⇒ La vente de presse quotidienne ou hebdomadaire, de jeux de hasard, produits de tabac et de vapotage. Le Soumissionnaire pourra assurer la vente de tabac soit :

- En tant que débit de tabac et sous réserve d'obtention des autorisations administratives ;
- Comme revendeur de tabacs manufacturés, en tant que service complémentaire à l'activité Boutique et tel qu'autorisé pour les stations-services implantées sur le réseau autoroutier.

Le Soumissionnaire apportera cette précision dans **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.3.

- La vente de friandises et de mignardises.
- Produits d'impulsion : jouets, gourdes, textile, accessoires de mode, de voyage...

Boutique Produits régionaux

Le Soumissionnaire prévoit une **offre alimentaire et non alimentaire de produits régionaux** à destination de sa clientèle de vacanciers, valorisant les caractéristiques touristiques, culturelles et sportives du département de la Seine-Maritime et de la Région Normandie.

⇒ Cette offre de produits régionaux devra permettre aux clients de découvrir des produits alimentaires et non alimentaires, des fournisseurs et coopératives locales : Cidres, pommes, fromages du Pays de Neufchâtel, bières artisanales, produits du Terroir du pays de Caux...

Le Soumissionnaire favorisera les partenariats locaux et la mise en avant de marques régionales.

A noter que la vente de boissons alcoolisées est encadrée par les dispositions prévues au **CCG – DOC 3 (Article 21)**.

Cette offre régionale devra être disponible au sein de la boutique, dans une surface dédiée et indépendante, avec une segmentation claire. L'aire géographique d'origine des produits est facilement identifiable et repérable pour le client grâce à une signalétique adaptée. Cet aménagement d'un espace régional au sein de la boutique, pourra donner lieu à un agrandissement de celle-ci.

La DIRNO attire l'attention du Soumissionnaire sur l'importance du corner régional de la boutique et sa capacité à générer de la vente additionnelle notamment lors des pics estivaux.

Distribution automatique

Le Soumissionnaire devra proposer une offre de distribution automatique de boissons (boissons chaudes a minima) de type « freestanding ».

Cette offre devra être cohérente avec l'ensemble des concepts proposés.

Une offre premium de type « Bean to cup » ou équivalent pourra être proposée en complément si le Soumissionnaire le juge opportun.

Une attention particulière sera portée à la diversité des boissons chaudes proposées, à la part des références labellisées BIO (label bio de l'UE) ainsi qu'à la réduction des matières plastiques.

L'ensemble des distributeurs devront disposer d'un système de détection permettant au client d'utiliser son propre contenant et proposant un tarif différencié, plus bas, pour les clients venant avec leur propre contenant.

Le Soumissionnaire devra préciser les moyens de paiement admis par les distributeurs, lesquels intégreront obligatoirement le paiement sans contact.

L'offre de distribution automatique devra être positionnée à un emplacement visible par les flux de clientèles et dans une configuration permettant d'y associer un espace détente chaleureux et convivial.

1.4 ACTIVITE RESTAURATION

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.4 :

- Le contenu de son offre commerciale relative à la restauration : a minima un plan marketing avec présentation des enseignes et leur adéquation avec le site, sa politique commerciale, sa politique de prix, le détail des menus et produits vendus, les horaires d'ouverture...

Le Soumissionnaire fournit :

- Un plan d'aménagement intérieur côté de la restauration (surface publique et surfaces techniques)
- Des visuels de la zone restauration, des enseignes et aménagements commerciaux

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 1.4_a* – Description des enseignes de restauration
- **Le Cadre Financier – DOC 5** :
 - o Les chiffres d'affaires annuels estimatifs de la restauration sur toute la durée du contrat

L'offre de restauration s'entend par la commercialisation et la vente de produits alimentaires ayant fait l'objet d'une préparation et/ou d'une transformation sur place. Par dérogation à **l'article 19.3 du CCG - DOC 3**, le service de restauration devra être assuré, par au moins une formule de restauration, tous les jours de l'année sans interruption *a minima* de 7h à 22h, avec possibilité de consommer sur place les produits achetés.

Cette offre pourra être l'occasion de faire découvrir les spécialités régionales à la clientèle estivale, les offres proposant un ancrage local seront valorisées.

Restauration pérenne

Le service de restauration proposé par le Soumissionnaire sera composé *a minima* d'un **service de restauration rapide avec service au comptoir** répondant à :

- **L'offre de petit déjeuner** avec un service de boissons chaudes et froides non alcoolisées, des collations sommaires tels que des viennoiseries à consommer sur place ou à emporter. Une attention particulière sera accordée à l'aménagement intérieur pour créer un environnement propice à la pause et à la proposition d'une offre de café premium servi par un barista au comptoir ;
- **L'offre du déjeuner et dîner** avec un service de boissons chaudes et froides non alcoolisées, des collations sommaires chaudes et froides préparés et/ou transformés sur place tels que des sandwiches, des salades, des tartes chaudes, croque-monsieur, pizzas.... Cette offre devra notamment répondre aux besoins de la clientèle régulière (pendulaires et PL).

La DIRNO insiste sur l'importance de la disponibilité d'une offre de plats chauds pour le midi et le soir sur l'aire de Bosc-Mesnil. Une attention particulière sera apportée à la cohérence de l'offre proposée avec la clientèle de l'aire. A ce titre, l'offre proposée devra être suffisamment attractive pour susciter l'arrêt.

La proposition du Soumissionnaire devra être argumentée et détaillée, à la fois en termes :

- De concept (positionnement prix, notoriété, mode de vente, plan de communication...) et d'adéquation avec les clientèles ciblées dans son analyse marketing ;
- D'organisation, capacité en termes de repas et adéquation au volume de clientèle estimé, localisation de l'offre, gestion des flux clients et logistiques, rapidité et fluidité du service... ;

Restauration éphémère/saisonnière

Le Soumissionnaire pourra prévoir dans son offre **un (1) concept éphémère** en période de flux fort avec une offre de restauration éphémère intégrée dans le bâtiment et/ou déportée en extérieur. Cette offre permettra de servir l'important afflux clientèle sur l'aire durant la période estivale.

L'offre devra être proposée de manière temporaire :

- *A minima* en période de flux forts (période à préciser par le candidat) ;
- Et/ou certains jours de la semaine ;
- Et/ou à certaines temporalités de la journée (matin, midi ou soir).

Le Soumissionnaire indiquera dans son offre le type de concept éphémère qu'il envisage de mettre en place, leur période d'implantation, le détail des produits vendus, sa politique commerciale et politique de prix et justifiera son choix d'aménagement et de concept.

1.5. SERVICES

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier Commercial**, sous-dossier 1.5 :

- Le contenu de l'offre de services qu'il propose à la clientèle de l'aire : qualité de services de manière générale, relative aux sanitaires et enfin relative à l'activité IRVE **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs

Le Soumissionnaire fournit :

- Un plan des sanitaires
- Des visuels des différentes zones (sanitaires, espaces détente, espace business...)

Le Soumissionnaire complète :

- *Tableau 1.5_a* : Description des différents espaces de détente dédiés à la clientèle
- *Tableau 1.5_b* : Description des services disponibles
- *Tableau 1.5_c* : Décompte du nombre de sanitaires

Qualité de services générale

Le Soumissionnaire met obligatoirement à la disposition des usagers 24h/24 et 7J/7 les services cités à l'Article 17 du **CCG -DOC 3**.

L'aire de Bosc-Mesnil dispose *a minima* des services suivants :

- Connexion WIFI sur toute la surface concédée du Concessionnaire
- 1 fontaine à eau dans l'espace Restauration
- 1 micro-ondes dans l'espace Restauration
- 1 espace jeux intérieurs
- 1 zone de détente à proximité de l'espace Distribution Automatique

- 1 zone de repos à destination de la clientèle des chauffeurs Poids Lourds
- 1 Défibrillateur

Le Soumissionnaire pourra proposer des services additionnels à destination des différentes typologies d'utilisateurs de l'autoroute afin de maximiser l'expérience client : laverie automatique, un espace « business » composé d'équipements informatiques, de zones pour recharger ses équipements téléphoniques et/ou informatiques, un Distributeur automatique de Billets, des casiers casques pour les motards...

Qualité de services relative aux sanitaires

La DIRNO valorisera les concepts proposés par le Soumissionnaire tant sur la conception que sur l'exploitation des sanitaires (innovation, ergonomie, aménagement intérieur, décoration...)

Le Soumissionnaire précisera dans son offre, le type et la qualité des équipements sanitaires prévus.

Le dimensionnement et l'agencement des locaux dédiés aux sanitaires devront notamment intégrer des solutions de modularité pour permettre :

- L'entretien des sanitaires en maintenant la séparation hommes/femmes et sans gêne pour les clients
- L'adaptation de la capacité à la hausse lors des périodes de flux fort
- Une circulation aisée des clients, même en périodes de flux fort
- Le nettoyage facile

Le Soumissionnaire sera libre de proposer des offres de sanitaires provisoires à condition de détailler le dimensionnement, l'emplacement sur plan, le mode de fonctionnement (raccordement si besoin, procédure de d'installation/désinstallation, période d'utilisation, etc.)

Il est demandé au Soumissionnaire de respecter *a minima* les prescriptions suivantes :

WC	<p><u>Dans chaque cabine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Poubelle avec couvercle - Patère <p><u>Dans la zone commune</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lavabos en nombre suffisant - Sèche-mains à air pulsé - Miroirs au-dessus des lavabos - Distributeurs de savon
Douches	<ul style="list-style-type: none"> - Dimensions minimum 1m x1m - Lavabo - Patère - Poubelle avec couvercle - Distributeur de savon / gel douche - Prise électrique
Nurserie	<ul style="list-style-type: none"> - Table à langer aux dimensions adaptées - WC enfant - WC adulte (<i>si possible</i>) - Lavabo (<i>à hauteur d'enfant</i>) - Patère - Sèche-main

	- Poubelle avec couvercle
--	---------------------------

Les sanitaires ainsi que les douches devront être entièrement rénovés (canalisations y compris).

Le Soumissionnaire devra prévoir les sanitaires (y compris douche, nurserie, etc...) ainsi que les équipements y afférents en quantité suffisante et cohérente avec la fréquentation de l'aire.

La capacité proposée ne pourra être inférieure à la quantité minimale actuelle (cf **Partie I ; 3.3 Bâtiment**)

Elle devra respecter les principes suivants :

WC	Sanitaires principaux : <i>a minima</i> 1WC + 1 WC supplémentaire toutes les 12 places VL ET 1 WC + 1 WC supplémentaire toutes les 24 places PL Répartition des cabines de WC : 30% hommes, 70% femmes. Dimensionnement des sanitaires respectant la réglementation PMR
Douches	Une douche + 1 douche supplémentaire toutes les 30 places PL Répartition des douches : 70% hommes, 30% femmes <i>A minima</i> une accessible PMR hommes et PMR femmes
Nurserie	Mixte, accessible en dehors de la zone sanitaires

Le Soumissionnaire mettra en place une organisation et des moyens permettant de s'assurer de la qualité de l'accueil et de l'entretien des sanitaires 7j/7 que ce soit en période fort ou de faible flux.

A ce titre, le Soumissionnaire devra prévoir d'installer des boîtiers de type « smiley box » (ou équivalent) dans les sanitaires afin de permettre à la clientèle d'exprimer son avis sur la propreté des sanitaires.

Qualité de Services relative à l'IRVE

Outre l'activité de recharge électrique, le Soumissionnaire pourra proposer des services et produits complémentaires tels que :

- Poubelles, bancs, aspirateurs, écran interactif, recharge USB, Wi-Fi, etc.

Il précise dans son offre, si ces services et produits complémentaires sont gratuits ou payants, et la méthode de gestion qu'il envisage pour lesdits produits et services complémentaires (en propre, sous-traitance).

La DIRNO s'attache à ce que les activités présentes sur les aires de services soient accessibles à tous et de façon non discriminatoire. Le Soumissionnaire retenu devra se positionner en tant qu'opérateur de mobilité sur les IRVE qu'il exploite *a minima* en proposant un service de recharge à l'acte.

Le taux minimal mensuel de disponibilité de chaque point de charge ne peut être inférieur à 95%.

Le Soumissionnaire précisera les solutions alternatives de recharge en cas d'indisponibilité du service.

Le Soumissionnaire décrira l'organisation et des moyens permettant d'assurer une assistance des clients 7j/7 et 24/24H – en supervision et ou sur place.

Enfin, le Soumissionnaire devra respecter un taux de prise en charge de 95 % des appels téléphoniques sous un délai qui devra être inférieur à 3 minutes et 30 secondes.

Qualité de Services avant et pendant les travaux initiaux

Le Soumissionnaire détaille les offres commerciales (enseignes, corners) et services disponibles à compter de la date de prise d'effet du contrat et jusqu'au démarrage des travaux. Il précise :

- Boutique généraliste : enseigne et corners d'enseignes, grandes familles de références disponibles ;
- Distribution automatique : nombre de machines et références disponibles ;
- Restauration : enseignes, type de restauration, horaires, menus types proposés, nombre de places assises intérieures et extérieures ;

- Services disponibles.

CRITERE 2 – VOLET TECHNIQUE

Le **Dossier Technique** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 2.1 : Aménagements Extérieurs
- Sous-dossier 2.2 : Aménagements Intérieurs
- Sous-dossier 2.3 : Travaux
- Sous-dossier 2.4 : Exploitation

ARCHITECTURE DU BÂTIMENT ET DES INSTALLATIONS

Bâtiment unique et espaces repensés autour de la modularité

L'aménagement et la conception du projet devra être cohérent avec un ensemble immobilier unique et l'hybridation des activités commerciales et des services à l'échelle du/des bâtiments, des installations et de l'aire.

A ce titre, le Soumissionnaire pourra choisir de conserver, rénover, réaménager le(s) bâtiments et/ou les installations existantes et/ou démolir/reconstruire le bâtiment et/ou de nouvelles installations.

L'architecture du bâtiment devra privilégier la simplicité, la transparence, la convivialité.

La conception des bâtiments privilégiera l'éclairage naturel afin de s'assurer du bien-être des clients.

De manière générale, le Soumissionnaire veillera à l'architecture du bâtiment et des installations ainsi qu'à leur intégration dans l'environnement. L'esprit général de l'aire devra transmettre la sensation d'optimisation, de gain de temps. Cette réflexion d'efficacité doit en particulier se sentir sur le bâtiment commercial.

L'architecture sera efficace, esthétique et bien pensée.

Le Soumissionnaire veillera à la bonne intégration des offres alternatives de carburant ou d'énergie dans le parcours client de l'Aire et fournira des visuels permettant d'apprécier leur intégration dans le projet architectural et paysager proposé.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée à l'aspect visuel du/des bâtiment(s) depuis l'autoroute et à la qualité du parcours client dès l'entrée d'aire.

Des espaces de consommation et de détente dédiés à la clientèle

Des espaces de détente extérieurs seront aménagés : zones pique-nique, terrasse extérieure ombragée, jeux pour enfant...

Enfin, une attention particulière sera apportée au traitement paysager ; sur toute l'aire mais particulièrement dans les zones dédiées à la clientèle.

2.1. AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier technique**, sous-dossier 2.1 :

- Le contenu de son offre relative aux aménagements extérieurs de l'aire

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan Masse avec périmètres : surface travaux, surface concédée (conformément à l'**Annexe I** du présent document 6)
- Plan masse avec un synoptique avant / après projet
- Plan de rénovation des chaussées et bordures
- Plan de flux (flux clients, flux logistiques, flux exploitation)
- Plan de signalisation /signalétique
- Un plan des aménagements extérieurs sur lequel figurent notamment les aménagements paysagers projetés, les zones pique-nique et espaces de détente, mobiliers extérieurs...
- Des visuels de l'aire montrant différents points de vue : axonométrie, façade bâtiment, zones piétonnières, vues perspectives en couleur...

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 2.1_a* : Capacité de Stationnement
 - *Tableau 2.1_b* : Capacité d'assise extérieure

Le Soumissionnaire devra garantir la sécurisation des usagers, la séparation des flux par types de véhicules (VL/PL notamment), et une visibilité optimale sur la totalité des installations commerciales de l'aire.

A ce titre, il devra prendre en considération dans son projet :

- Le Guide « Les aires annexes sur autoroutes de liaison » édité par la Direction des Routes et de la Circulation Routière en Décembre 1980 ;

Les notes CEREMA en matière de « Lutte contre les prises à contre sens » de janvier 2009 (n°129), septembre 2010 (n°134) et mai 2016 (n°03) - cf. Note CEREMA de Mai 2016 **Dossier technique de l'aire – DOC 4.**

Flux et qualité du parcours client

L'expérience client doit être une priorité des projets. Le réaménagement des aires doit favoriser la lisibilité de l'offre et des services, le confort des clients, l'incitation à rester plus longtemps pour favoriser la pause.

L'organisation des espaces et des flux doit préserver la sécurité de tous les clients et des personnels amenés à intervenir sur l'aire. La coexistence des véhicules et des personnes sur les aires induit des risques forts, notamment durant les périodes d'affluence. Il s'agit donc de sécuriser et limiter les interactions entre les différents flux de déplacements.

Arrivée sur l'aire et séparation des flux

Tout véhicule pénétrant sur l'aire, quel que soit le chemin qu'il emprunte et la zone qu'il rejoint, doit rencontrer un dispositif permettant de réduire sa vitesse et/ou d'éviter une trajectoire directe (giratoire, courbe, rétrécissement de chaussée, etc.) avant d'atteindre une zone fréquentée par des piétons

(notamment les pistes de distribution de carburant). Cette prescription est notamment donnée concernant la voie d'évitement VL actuelle de l'aire qui est aujourd'hui de nature accidentogène.

De plus, l'aménagement devra éviter le stationnement sauvage dans la zone d'entrée d'aire.

La séparation entre les flux pour accéder à la distribution de carburant et les flux pour rejoindre directement la zone de services interviendra dans la mesure du possible après la séparation des flux véhicules légers et poids lourds, de façon à éviter les choix multiples en entrée d'aire.

Le Soumissionnaire devra clarifier le point de choix permettant d'accéder à la distribution du carburant.

La DIRNO portera une attention particulière à l'aménagement des pistes et à la gestion des entonnements permettant la fluidité d'utilisation des pistes et d'encaissement.

Espace extérieur de consommation et de détente

Afin d'améliorer la qualité d'aménagement de l'accueil extérieur, le Soumissionnaire devra prévoir des espaces de détente extérieurs :

- Espace avec tables de pique-nique
- Jeux extérieurs
- Un espace extérieur de consommation et de détente ombragé. Une attention particulière sera accordée à la **création d'une grande terrasse couverte** attenante au bâtiment.

Le Soumissionnaire utilisera un mobilier adéquat et homogène avec le reste de l'aire : chaises longues, tables, parasols, etc. Les propositions visant à augmenter la capacité actuelle de la restauration extérieure seront privilégiées.

Il est entendu que cet espace de consommation est accessible aussi bien à la clientèle de la restauration/boutique qu'à la clientèle disposant de ses propres denrées.

Il est demandé au Soumissionnaire de prévoir une zone fumeur à proximité du bâtiment, dotée de mégotiers.

Capacité et qualité du stationnement

La capacité de stationnement ne pourra en aucun cas être inférieure à la capacité de stationnement actuelle de l'aire par type de véhicules telle que précisé dans la **Partie I** de ce document.

Le Soumissionnaire devra prévoir un nombre de places de stationnement en cohérence avec la fréquentation actuelle et envisagée.

Il est demandé au Soumissionnaire de simplifier l'organisation de l'offre de stationnement actuelle.

Les stationnements VL, cars, motos, caravanes et camping-cars devront se faire au maximum au contact de l'esplanade piétonne, avec une attention particulière pour la sécurisation des places bus.

- Stationnement VL /PL

La capacité actuelle de stationnement VL étant limitée, il est demandé au Soumissionnaire la création de places VL supplémentaires.

Le Soumissionnaire pourra étudier, la possibilité de remplacer des places actuellement dédiées VLR par des places VL tout en maintenant un minimum de 5 places VLR sur l'aire.

Les projets maximisant le nombre de places de stationnement VL au contact direct de l'esplanade piétonne seront privilégiés.

En complément, la possibilité de mettre en place un parking temporaire durant la période estivale pour absorber les flux de vacanciers est laissée à la libre appréciation du Soumissionnaire. Le Soumissionnaire

devra détailler l'organisation des flux (homme trafic, cheminements, etc.) et prévoir la remise en état de l'aire post saison estivale. Seront valorisées les propositions limitant l'imperméabilisation des sols.

L'aire étant aujourd'hui saturée en termes de stationnement PL. Il est demandé au soumissionnaire **d'augmenter la capacité de stationnement PL d'a minima 30 places**. La DIRNO portera une attention particulière à l'offre proposant le plus de création de places PL.

L'ensemble des places de stationnement PL et VL doivent être comprises dans la surface concédée.

Une vidéoprotection sur les parkings PL doit être mise en œuvre par le Soumissionnaire.

- **Stationnement Bus**

Des aménagements spécifiques pour les cars devront être mis en place. La capacité de stationnement ne pourra en aucun cas être inférieure à la capacité de stationnement actuelle.

Deux dispositifs sont envisageables :

- Création d'un emplacement de **dépose sécurisée** des passagers, avec recyclage pour récupérer les passagers.
- Emplacements de **stationnements réservés**, accessibles depuis le circuit PL, au plus près des bâtiments. Ces emplacements devront être adaptés à l'accueil des cars (espace suffisant pour la descente des passagers et l'ouverture des coffres à bagages). Ce dispositif sera privilégié.

Le Soumissionnaire pourra prévoir la création d'une Sani-vidange pour eaux grises et eaux noires. L'ouvrage sera positionné à proximité des places caravanes, cars ou dépose cars et dimensionné pour accueillir les vidanges de cars et VLR. Les solutions sans raccordement à la STEP sont à privilégier.

- **Parking personnel**

Le Soumissionnaire doit prévoir un parking pour le personnel avec un dimensionnement cohérent avec l'activité de l'aire. Il sécurise cet accès de service et crée les cheminements piétons associés. De plus, il prévoit la mise en place d'un dispositif visant à dissuader le stationnement sauvage des Poids Lourds dans cette zone.

Reprise des chaussées et bordures

Il est demandé au Soumissionnaire la reprise complète des chaussées et bordures identifiées sur le plan figurant en **Annexe III**.

Ces travaux devront clairement figurer sur le « Plan de rénovation des chaussées et bordures » fourni par le Soumissionnaire dans son dossier technique.

Signalétique et Signalisation

Le Soumissionnaire veillera à la parfaite cohérence de la signalisation et de la signalétique sur toute la surface concédée, et produira à cet effet un plan regroupant :

- la signalisation réglementaire (horizontale et verticale)
- la signalétique de marque, propre au Concessionnaire et aux enseignes déployées.

La DIRNO pourra demander la modification du projet signalétique et signalisation lors de la mise au point du permis de construire.

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier technique**, sous-dossier 2.2 :

- Le contenu de son offre relative aux aménagements intérieurs : la scénarisation de l'espace, la répartition des flux, le parti-pris décoratif du bâtiment...

Le Soumissionnaire fournit :

- Plan du bâtiment et des aménagements intérieurs

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 2.2_a* : Surface bâtiment et capacité des différentes zones
 - *Tableau 2.2_b* : Nombre de places assises dans le bâtiment

2.2. AMENAGEMENTS INTERIEURS

Capacité du bâtiment

Le Soumissionnaire devra prévoir une surface de bâtiment, pour les zones ouvertes au public, en cohérence avec l'activité envisagée et la fréquentation de l'aire. Il est laissée la possibilité au Soumissionnaire d'augmenter la surface du bâtiment actuel. Il précisera dans son offre les données relatives aux surfaces des différentes zones du bâtiment.

Le Soumissionnaire prévoit de mettre à la disposition de la DIRNO un emplacement dédié permettant l'affichage de panneaux de communication dans un endroit visible des usagers à l'intérieur du bâtiment principal.

Concernant la zone restauration, le Soumissionnaire justifiera le nombre de places proposé en fonction des enseignes et des formules.

Qualité du parcours client et conception du bâtiment

Il est demandé au Soumissionnaire d'inscrire le parcours client comme priorité dans l'agencement intérieur, prenant en compte notamment :

- Cohérence et logique des emplacements (boutique, restauration, sanitaires, corners, espace détente...)
- Equilibre entre les zones de pause et de commerce
- Moyens utilisés pour rendre les offres lisibles (signalétique, matériaux et couleurs...)
- Regroupement et optimisation des zones techniques
- Réfection totale des sanitaires et augmentation de la capacité (conformément à l'article 1.5 SERVICES)

La conception du bâtiment devra faciliter la lisibilité de l'offre et des services par le choix de matériaux modernes et durables (ex : bois, verre...). La modularité des espaces doit être privilégiée.

Le Soumissionnaire devra décrire les choix opérés concernant les matériaux, l'éclairage naturel, l'agencement des espaces intérieurs, les liaisons, les volumes, les couleurs... afin de répondre à des exigences d'espaces d'accueil chaleureux et modernes.

La qualité d'aménagement de l'intérieur implique une qualité d'équipements et une variété des espaces offerts au client (jeux enfants et espace détente à destination des PL). Les innovations apportées dans

l'aménagement de ces zones ainsi que les aménagements dédiés à une clientèle spécifique seront valorisées.

En cas d'accès de nuit, celui-ci est maintenu par l'entrée principale et donne accès aux sanitaires, au coin repos et à la distribution automatique.

Gestion des flux des zones commerciales

Une attention particulière sera portée à la gestion des flux intérieurs. Ils devront garantir un parcours client de qualité par la mise en place de dispositifs permettant d'absorber les flux en période de pic.

Les files d'attente seront clairement délimitées. Notamment, pendant les périodes de pointe de fréquentation, l'aménagement intérieur devra limiter les croisements et traversées de files d'attente (sanitaires, distribution automatique, restauration, boutique).

Compte tenu de l'hybridation des offres commerciales à l'échelle du bâtiment, le Soumissionnaire devra permettre à ses clients de payer ses achats à n'importe quel point d'encaissement du bâtiment.

2.3. TRAVAUX

Le Soumissionnaire fournit :

- Un Planning des travaux
- Un phasage Travaux détaillant les grandes étapes : phases d'études et de travaux.
- Une Notice de sécurité Travaux

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 2.3_a* : Phasage Travaux

La DIRNO accorde une grande importance à l'organisation du chantier et au respect des exigences imposées par le **CCG - DOC 3**.

Une attention toute particulière sera apportée à la proposition de calendrier et à sa mise en œuvre. Par ailleurs, la DIRNO rappelle au Soumissionnaire l'obligation du respect du phasage des études, des travaux et des dates d'ouverture au public dès lors qu'il s'y est engagé dans son offre.

Période de réalisation des travaux

Pour assurer un parcours de l'usager en transit satisfaisant en termes de services sur cet axe et un accès raisonnable aux services de distribution de carburants, boutiques et restaurants tout en garantissant la sécurité des usagers et des intervenants des différents chantiers, la DIRNO a donné son accord de principe pour la mise en œuvre d'un planning et d'un schéma organisationnel permettant de fermer l'aire durant la période des travaux.

Le Soumissionnaire veillera à réduire au maximum le temps de fermeture totale de l'aire. La DIRNO attribuera le maximum de points à la durée de travaux la plus courte.

Il devra éviter les fermetures partielles de l'aire pour les travaux lourds. S'il maintient l'aire ouverte pendant la réalisation des travaux, il indiquera sa gestion des stationnements et des offres de services (sanitaire, carburants, boutiques...)

Compte tenu du trafic important durant la période estivale sur l'aire de Bosc-Mesnil, les travaux seront proscrits durant la période du 15 Avril au 30 Septembre.

Il est rappelé au Soumissionnaire l'obligation du respect des exigences en matière de sécurité, il fournit à ce titre, une notice de sécurité travaux.

2.4. EXPLOITATION ET MAINTENANCE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier technique**, sous-dossier 2.4 :

- Les conditions d'exploitation qu'il a prévu de mettre en place dans le cadre de son projet

Le Soumissionnaire fournit :

- Une Note de Gestion des Eaux
- Plan d'action de réduction des déchets
- Un Plan de collecte des déchets (implantation des poubelles, CSE et circuit de collecte)
- Un programme d'entretien et d'exploitation de l'aire

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 2.4_a* : Horaires
 - o *Tableau 2.4_b* : Engagement de réduction des déchets
 - o *Tableau 2.4_c* : Détail des budgets estimatifs de maintenance sur la durée du contrat

Il est rappelé au Soumissionnaire que le périmètre de consultation désigné **dans l'Annexe I du présent document** est égal au périmètre de la surface concédée au futur Concessionnaire.

Gestion des Eaux

- Alimentation en eau potable

Le Soumissionnaire s'engage à installer *a minima* un compteur d'eau sur les réseaux desservant ses emprises, et communique consommations d'eau dans son Rapport d'activité annuel, suivant le modèle fourni par la DIRNO fourni en annexe IV.

Il devra prévoir son propre compteur ainsi que les dispositifs réglementaires de raccordement au réseau public.

- Eaux usées

Descriptif de l'ouvrage existant

Le système d'épuration des eaux usées de l'aire de service de Bosc-Mesnil est localisé au sud de l'aire.

Le descriptif du dispositif d'assainissement est décrit dans la **Partie I** de ce document.

Projet du futur Concessionnaire

Deux cas de figure sont prévus suivant le projet du Concessionnaire :

- A) Le projet du Soumissionnaire est compatible avec la capacité nominale de l'ouvrage existant (pas ou peu de modification de quantités d'eaux à traiter) et à l'atteinte des performances de traitement (pas ou peu de modification de la qualité d'eau à traiter) de l'ouvrage. Pour le justifier, le Soumissionnaire réalise une **notice de gestion des eaux** dans le cadre de son offre.
- B) Le projet du Soumissionnaire implique de devoir modifier la station de traitement (soit modification de quantité d'eau à traiter, soit modification de qualité d'eau à traiter) alors, il justifie et présente dans le cadre de son offre une **notice de gestion des eaux** et un **dossier de niveau AVP des travaux envisagés sur la station de traitement** comprenant :
 - La durée prévisionnelle de réalisation des travaux ;
 - Un chiffrage prévisionnel des études et travaux décomposé par postes ;
 - Un prédimensionnement des ouvrages de traitement.

Dans le cas B où des travaux sur la station d'épuration s'avèreraient nécessaires, la prise en charge de l'intégralité des coûts/frais nécessaires à la réalisation des travaux concernés sera assuré par le futur Concessionnaire.

La maîtrise d'ouvrage pour la réalisation des études et des travaux concernés sera assurée par le Concessionnaire.

Exploitation de l'ouvrage

Le Concessionnaire prendra, sous sa seule responsabilité, la gestion de la station d'épuration qui assure le traitement et le suivi de la qualité des eaux usées de l'aire de Bosc-Mesnil. (Frais de fonctionnement, d'entretien, et de maintenance préventive et curative).

Le Concessionnaire est responsable à ses frais, de la surveillance et de la conformité de ses rejets au regard des dispositions applicables à cet ouvrage. Il a la charge de l'entretien et des réparations des réseaux à l'intérieur de sa surface concédée. Il devra vérifier et réaliser des travaux de reprises éventuelles des canalisations d'eaux usées sur sa surface concédée.

Dans le cas où une extension des capacités de la STEP et/ou que des travaux de modernisation et/ou de mise en conformité par rapport à la réglementation en vigueur et / ou au projet / activité du Concessionnaire s'avèreraient nécessaires pendant la durée du contrat, le Concessionnaire s'engage à assurer le financement de l'ensemble des coûts/frais nécessités par ces travaux.

- Eaux pluviales

Les éléments relatifs aux eaux pluviales au droit de l'aire de Bosc-Mesnil ont été fournis dans le **Dossier technique de l'aire – DOC 4**.

Il est demandé au Soumissionnaire de faire un bilan de l'existant dans le cadre de l'élaboration de son projet visant à évaluer si une modification substantielle du système des eaux pluviales existant doit être menée et de prendre à sa charge l'établissement d'un dossier loi sur l'eau et les coûts des aménagements qui seront éventuellement demandés.

Le Concessionnaire :

- Doit mettre en place tous les dispositifs nécessaires afin de rejeter en sortie de sa zone concédée, des eaux de qualité conforme à la réglementation en vigueur ;
- Ne doit pas dégrader la situation actuelle en termes de débit ruisselé et de qualité d'eaux rejetée ; néanmoins, si tel était le cas, le Soumissionnaire devra prévoir les aménagements nécessaires au traitement des eaux et à la régulation des débits de pointe.

- Gestion des pollutions accidentelles

Le Soumissionnaire devra fournir une procédure décrivant les modalités de mise en place du dispositif de contrôles, d'alertes et des mesures associées dans le but de prévenir et de traiter les pollutions accidentelles. Il fournira dans sa NGE un bilan Etat initial / Etat final des **surfaces imperméabilisées** dans le périmètre Travaux de son Projet, en précisant pour chaque état :

- La surface totale du périmètre Travaux ;
- Les surfaces totales imperméabilisées ;
- L'écart constaté entre l'état initial et l'état final ;
- Les débits de sortie ;
- Les dispositions éventuelles prévues en conséquence.

Dans tous les cas, il est recherché une non-aggravation de la situation actuelle en termes de débits rejetés.

Gestion des Déchets

Le Soumissionnaire devra prévoir d'assurer la collecte sélective, le traitement et la valorisation des déchets d'exploitation et des clients.

Il fournit un plan d'implantation des plateformes de collecte, containers, poubelles et distributeurs et circuit de collecte associé.

Ce plan fait apparaître clairement les CSE conservés et les CSE créés dans le cadre du projet du Soumissionnaire.

Par ailleurs, l'ensemble de ces équipements devra se situer à proximité des flux, en nombre suffisant pour absorber les pics de fréquentation. Ils seront implantés de manière à respecter une distance maximale de 50 mètres à parcourir pour atteindre un Container Semi-Enterré ou 25 mètres à parcourir pour atteindre une poubelle à partir d'une place de parking.

La DIRNO valorisera les mesures visant à réduire les déchets des clients.

A ce titre une attention particulière sera apportée par la DIRNO à la mise en place de solutions ludiques de type NUDGE pour faciliter le tri des déchets et au recours aux solutions comme la consigne ou le vrac pour favoriser les changements de comportements des clients.

Le Soumissionnaire s'engage à réduire sa quantité de déchets sur toute la durée du contrat et précise cet engagement dans son offre.

Exploitation station IRVE

La DIRNO sera attentive au fait que le projet réponde aux préconisations de **l'article 18.2 du CC- DOC 3 G** sur l'exploitation des IRVE.

Le raccordement depuis le Réseau Public de Distribution (RPD) jusqu'à la zone affectée à l'activité IRVE est pris en charge par le Concessionnaire. Il devra s'agir d'un raccordement en coupure d'artère pour une Puissance de Raccordement de 2000 kW, sous une tension de raccordement de 20kV avec une $\text{tg } \phi = 0,4$.

Après sa désignation, le Concessionnaire adressera à l'opérateur du réseau de distribution d'électricité les informations nécessaires aux travaux de raccordement, à savoir :

- Caractéristiques techniques de l'installation projetée,
- Plan de masse,
- Plan de situation,
- Localisation précise du poste de livraison HTA client,
- Une copie de l'Autorisation d'Urbanisme, le cas échéant, le certificat de permis tacite (cas d'un permis) ou de non-opposition (cas d'une déclaration préalable).

Après validation de ces éléments, l'opérateur du réseau de distribution d'électricité lancera l'étude pour la réalisation d'une PDR complémentaire, et établira à l'attention du Concessionnaire conformément à la procédure Enedis-PRO-RAC-14^E « Procédure de traitement des demandes de raccordement d'une installation de consommation HTA au réseau public de distribution » :

- une convention de raccordement (Enedis-FOR-RES_10E et Enedis-FOR-RES_36E)
- une convention d'exploitation (Enedis-FOR-RES_16^E).

Le coût des études et des travaux de raccordement est à la charge du Concessionnaire. Le poste de transformation incluant le transformateur et les cellules Haute Tension (Comptage, Interrupteur et Protection) ne sont pas installés et seront choisis et financés par le Concessionnaire.

Maintenance et entretien

Il est demandé au Soumissionnaire de proposer un programme d'entretien et de maintenance (y compris GER) de l'aire de services en matière de l'ensemble des voies, ouvrages, bâtiments, installations et réseaux conformément à **l'article 12 du CCG- DOC 3**.

La DIRNO portera une attention particulière au programme d'entretien proposé.

Le Soumissionnaire précisera les dépenses de maintenance / entretien courant prévues en cours de contrat.

L'organisation des actions de maintenance que le soumissionnaire prévoit de mettre en place sur les équipements installés concernant les volets suivants, dans l'objectif de garantir la qualité du service sont décrites notamment :

- Propreté de l'installation et qualité visuelle (entretien courant de la signalétique), filière de collecte sélective ;
- Maintenance préventive (systématique, conditionnelle, prévisionnelle) : le Soumissionnaire présente notamment son plan de maintenance annuel (fréquence des campagnes d'intervention, de contrôle, type etc.) ;
- Maintenance corrective (palliative, curative) : le Soumissionnaire précise notamment ses délais d'intervention au regard des différents types de criticité de panne et les moyens mis en œuvre.

CRITERE 3 – VOLET FINANCIER

Le **Dossier Financier** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 3.1 : Politique de prix par activité
- Sous-dossier 3.2 : Modération tarifaire Carburant et IRVE
- Sous-dossier 3.3 : Investissements
- Sous-dossier 3.4 : Redevance domaniale

**Le Soumissionnaire fournit dans le cadre de sa réponse, un Business Plan détaillant ses projections financières par activité et par année, et ce, sur toute la durée du contrat.
(Cadre de Réponse Financier - DOC 5)**

3.1. POLITIQUE DE PRIX PAR ACTIVITE

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 3.1_a* : Positionnement Prix Boutique et DA
 - *Tableau 3.1_b* : Positionnement Prix Restauration

Boutique et Distribution Automatique

Une attention particulière sera apportée au positionnement prix des différentes gammes de produits de la boutique.

Restauration

Une attention particulière sera portée aux menus proposés et à leur positionnement prix, notamment pour les clientèles régulières (pendulaires et chauffeurs Poids Lourds)

3.2. MODERATION TARIFAIRE CARBURANT ET IRVE

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 3.2_a* : Engagement tarifaire carburant
 - *Tableau 3.2_b* : Engagement tarifaire IRVE

Carburant

La politique de modération tarifaire proposée par le Soumissionnaire s'appréciera en comparaison avec le prix de vente moyen des carburants publié par la Direction générale de l'énergie et du climat (DGEC).

A ce titre, le référentiel à retenir est celui du prix moyen hebdomadaire DGEC par type de carburant (B7 anciennement GAZOLE, E10 anciennement SP95-E10, E5 anciennement SP98).

Le prix de vente moyen hebdomadaire des carburants publié par la DGEC est accessible sur le site dédié du Ministère : https://www.prix-carburants.developpement-durable.gouv.fr/petrole/se_cons_fr.htm

Les Soumissionnaires seront évalués pour ce critère sur la base de **l'écart maximal de prix moyens hebdomadaires par litre, exprimé en euros TTC (soit nul, soit positif, soit négatif)** qu'ils s'engageront à ne pas dépasser durant toute la durée du contrat par rapport aux prix moyens hebdomadaires DGEC par litre de la semaine précédente, et ce pour les types de carburants suivants :

- **B7 (anciennement GAZOLE)**
- **E10 (anciennement SP95-E10)**
- **E5 (anciennement SP98)**

Les Soumissionnaires devront s'engager sur un écart en euros TTC précisé à quatre chiffres après la virgule.

Lorsqu'un Soumissionnaire propose un écart maximal de prix moyens hebdomadaires positif sur un type de carburant, cela signifie que la moyenne hebdomadaire, sur chaque semaine considérée, de ses prix sur le type de carburant concerné ne doit pas dépasser la moyenne hebdomadaire des prix DGEC de la semaine précédente sur ce type de carburant, augmentée de l'écart maximal positif indiqué par ledit Soumissionnaire, et ceci sur toute la durée du contrat.

Lorsqu'un Soumissionnaire propose un écart maximal de prix moyen nul sur un type de carburant, cela signifie que la moyenne hebdomadaire, sur chaque semaine considérée, de ses prix sur le type de carburant concerné ne doit pas dépasser la moyenne hebdomadaire des prix DGEC de la semaine précédente sur ce type de carburant, et ceci sur toute la durée du contrat.

Lorsqu'un Soumissionnaire propose un écart maximal de prix moyens hebdomadaires négatif sur un type de carburant, cela signifie que la moyenne hebdomadaire, sur chaque semaine considérée, de ses prix sur le type de carburant concerné ne doit pas dépasser la moyenne hebdomadaire des prix DGEC de la semaine précédente sur ce type de carburant, diminuée de l'écart maximal négatif indiqué par ledit Soumissionnaire, et ceci sur toute la durée du contrat.

Les dispositions ci-dessus visent donc à inviter chaque Soumissionnaire à s'engager sur des prix moyens hebdomadaires plafonds par type de carburant, à l'exclusion de tout prix moyens hebdomadaires plancher.

En cas de proposition d'écarts maximaux positifs, l'attention des Soumissionnaires est attirée sur le fait que plus lesdits écarts seront élevés, et moins leur offre est susceptible d'être valorisée sur ce critère.

En cas de proposition d'écarts maximaux négatifs, l'attention des Soumissionnaires est attirée sur le fait que plus lesdits écarts seront bas, et plus leur offre est susceptible d'être valorisée sur ce critère.

Le Soumissionnaire retenu devra, chaque mois, produire et transmettre à la DIRNO un état justifiant du respect effectif de la politique de modération tarifaire sur laquelle il se sera engagé pour les trois catégories de carburants concernés. L'état transmis justifiera du respect de ses engagements durant le mois précédent.

IRVE

La DIRNO s'attache à ce que les prix pratiqués soient harmonisés avec les prix pratiqués à l'échelle du territoire national (y compris hors autoroute), et à garantir une faible volatilité des prix dans le temps, y compris en période de pointe de demande de recharge. En conséquence, il est demandé au Soumissionnaire d'apporter une attention toute particulière à cet item.

Le Soumissionnaire fournit sa politique de prix mise en œuvre ainsi que les règles d'évolution des prix. Il détaille notamment les différentes gammes tarifaires proposées (par exemple : période creuse/pointe, abonnés/non abonnés, etc.) en tarif de recharge à l'acte. Les tarifs sont indiqués en €/KWh HT.

Le Soumissionnaire s'engage dans le Contrat sur ses tarifs maximums en €/KWh pour les points de charge :

- AC ;
- DC d'une puissance < 150 kW ;
- DC d'une puissance >= 150 kW.

Ces différents tarifs peuvent être identiques.

- Sur un indice maximal d'évolution de ses tarifs selon une formule de révision des tarifs de recharge à l'acte définie au Contrat. Cet indice doit être un nombre arrondi à la dixième. Ce coefficient étant un indice de révision annuel sur la durée du contrat, il est évalué sur la durée du contrat.

La DIRNO portera une attention particulière à la modération des tarifs, quelle que soit la puissance proposée. Il en sera de même pour leur évolution dans le temps.

La DIRNO sera attentive au fait que le projet réponde aux préconisations de **l'article 18.2 du CCG-DOC3** sur l'exploitation des IRVE.

3.3. INVESTISSEMENTS

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - *Tableau 3.3_a : Détail des Investissements initiaux*
 - *Tableau 3.3_b : Détail des réinvestissements sur la durée du contrat*

Le Concessionnaire assure l'ensemble des investissements nécessaires à la réalisation de son projet, l'entretien et la maintenance des infrastructures, superstructures, bâtiments et équipements divers dans la surface concédée.

Investissements Initiaux

Le Soumissionnaire détaillera dans son offre les investissements projetés pour lesquels il assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement.

Réinvestissements

Le Soumissionnaire détaillera également les dépenses de réinvestissements techniques prévus en cours de contrat, ainsi que leurs affectations, pour le site concerné tant au niveau des bâtiments que des aménagements extérieurs.

Il devra prévoir au moins sur la durée du contrat :

- 1 réactualisation des concepts boutique ;
- 1 réactualisation des concepts restauration ;
- 1 réactualisation des concepts et aménagements des sanitaires.

Il est entendu par « réactualisation de concept » la rénovation / modernisation de l'enseigne et de l'offre (mobilier, couleurs, etc.).

A minima, tous les 7 ans, le Soumissionnaire devra justifier de l'attractivité de son offre de concepts et corners, permanents et éphémères, sur les activités de Boutique et de Restauration (CA, trafic, adéquation

du concept à la typologie de la clientèle de l'aire, aux nouvelles tendances de consommation...) et proposer le cas échéant une évolution de son offre (exemple : formules, enseignes, corners, produits régionaux, concepts éphémères), à la DIRNO, pour validation.

Le Concessionnaire s'engage à réaliser les évolutions telles que convenues entre les parties notamment concernant ses caractéristiques / modalités.

Le Soumissionnaire détaillera également les réinvestissements projetés pour évolution de l'offre IRVE (augmentation de la puissance des bornes installées ou du nombre de bornes) pour lesquels il assurera la maîtrise d'ouvrage et le financement en précisant :

- L'année envisagée ;
- Le montant HT ;
- Le détail de l'évolution envisagée.

Il proposera des critères conditionnels pour la mise en œuvre des réinvestissements susmentionnés (ex : niveau de TMJA, taux d'occupation des IRVE, nombre d'immatriculations de véhicules avec une possibilité de recharge > 150 kW, etc.), avec en complément une date de réalisation au plus tard.

Toute évolution du nombre de bornes de recharge devra nécessairement être réalisée dans la continuité foncière des installations existantes (offre de recharge groupée).

Le Soumissionnaire détaillera également les réinvestissements projetés pour évolution de l'offre relative aux autres mobilités utilisant d'autres carburants ou énergies. Il proposera des critères conditionnels pour la mise en œuvre des réinvestissements (ex : nombre d'immatriculation de véhicules, évolution du TMJA).

3.4. REDEVANCE DOMANIALE

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 3.4_a* : Redevance proportionnelle
 - o *Tableau 3.4_b* : Exonération de redevance

Redevance proportionnelle

La redevance sera proportionnelle aux chiffres d'affaires réalisés sur chaque type d'activités (carburants et autres énergies distribuées ; boutique ; restauration) avec a minima les taux suivants :

- Carburants : 0,5 % du CA
- Boutique : 4,5 % du CA
- Restauration : 2 % du CA
- IRVE : 0.5 % du CA

Le Soumissionnaire pourra formuler une proposition de taux en fonction du montant d'investissement à réaliser et de l'équilibre économique de la future concession.

Exonération

Les investissements réalisés pour le compte de l'État peuvent ouvrir droit à exonération de redevance annuelle calculée. Une proposition est à établir par le Soumissionnaire. Ce point sera noté dans le cadre de la remise des offres.

CRITERE 4 – VOLET ENVIRONNEMENTAL

Le **Dossier Environnemental** du Soumissionnaire reprend la trame ci-dessous :

- Sous-dossier 4.1 : Qualité Environnementale des Bâtiments
- Sous-dossier 4.2 : Production d'énergie sur site
- Sous-dossier 4.3 : Réduction des consommations
- Sous-dossier 4.4 : Solutions innovantes durables

Le Soumissionnaire s'engage en termes de résultats, les projets privilégiant la sobriété énergétique et les réductions des consommations seront valorisés.

4.1. QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS

Le Soumissionnaire fournit dans son **Dossier Environnemental**, sous-dossier 4.1 :

- Une Note Technique RE2020
- Une Note Technique Rtex Rénovation

En premier lieu, les projets conservant les structures existantes des bâtiments en les réhabilitant et en les rénovant seront privilégiés.

Dispositif Éco-énergie tertiaire

Le respect des obligations découlant de l'article L174-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le site est concerné, est de l'entière responsabilité du Soumissionnaire.

Bâtiments neufs ou extensions neuves des bâtiments

Le Soumissionnaire s'engage à respecter les exigences de la **Réglementation Environnementale 2020** et à fournir une note technique détaillant sa capacité à atteindre les exigences de performance énergétique et environnementale fixés par la RE 2020.

Bâtiments rénovés

Le Soumissionnaire s'engage à respecter les exigences de la **RTex rénovation** (quelle que soit la surface à rénover) et à fournir une note technique détaillant sa capacité à atteindre les exigences de performance énergétique et environnementale fixés par la RTex rénovation.

4.2. PRODUCTION D'ÉNERGIE SUR SITE

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier environnemental**, sous-dossier 4.2 :

- Le contenu de son offre relative à la production d'énergie renouvelable sur site ; les caractéristiques principales des installations de production d'ENR sur site

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o Tableau 4.2_a : Engagement du Concessionnaire sur la production d'ENR

Le Soumissionnaire recourt obligatoirement aux énergies renouvelables pour ses consommations énergétiques. A cet effet, une installation PV doit être prévue. La DIRNO valorisera les projets proposant une part d'autoconsommation la plus importante.

Il fournira la description et les caractéristiques principales des installations de production d'ENR sur site. Dans le cas de panneaux photovoltaïques, il précisera en particulier le type de panneaux retenu. Dans le cas de panneaux solaires thermiques, il justifiera la concordance entre production et besoins et indiquera les moyens de protection prévus contre les surchauffes.

Le Soumissionnaire justifiera ses choix (de technologies, de produits, d'emplacement, de puissance, etc) du point de vue environnemental.

4.3 REDUCTION DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET D'EAU

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier environnemental**, sous-dossier 4.3 :

- Le contenu de son offre relative aux moyens mis en œuvre pour réaliser des économies d'eau

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o Tableau 4.3_a : Engagement sur la réduction des consommations d'énergie
 - o Tableau 4.3_b : Engagement sur la réduction des consommations d'eau

Energie

Le Soumissionnaire sera évalué sur son engagement à réduire sa consommation d'énergie (seuils minimaux à atteindre) par rapport à l'existant :

2030	-40%
2040	-50%

Eau

Le Soumissionnaire recherchera les moyens de limiter la consommation d'eau dans l'ordre de priorité décroissante suivant :

1. Limitation de la consommation totale d'eau (équipements économes, surveillance des fuites, etc)
2. Utilisation multiple de l'eau (récupération d'eaux grises, etc)
3. Utilisation d'eau pluviale

Le Soumissionnaire fournira également dans son Dossier Environnemental la description et les caractéristiques principales des moyens mis en œuvre pour réaliser des économies d'eau.

4.4 SOLUTIONS DURABLES

Le Soumissionnaire détaille dans son **Dossier environnemental**, sous-dossier 4.4 :

- Le contenu de son offre relative aux solutions innovantes durables qu'il propose de mettre en place dans le cadre de son projet

Le Soumissionnaire complète :

- **L'Annexe II** – Cadre de réponse Engagements Qualitatifs et Quantitatifs :
 - o *Tableau 4.4_a* : Descriptif des solutions proposées

En plus des dispositions et exigences en matière d'environnement spécifiées dans ce document, le Soumissionnaire pourra proposer toute solution qui lui paraîtra adaptée aux enjeux du développement durable et écologiques spécifiques de l'aire. La DIRNO portera une attention particulière aux propositions que le Soumissionnaire détaillera dans son offre.

A titre d'exemple, cela pourra concerner des aspects décrits dans la liste (non exhaustive) ci-dessous :

- Réemploi de matériaux (démontrant l'impact positif en termes de matériaux et de carbone)
- Approvisionnement en matériaux biosourcés et ressources locales dans un objectif de dynamisation économique du territoire
- Conception bioclimatique avancée permettant de limiter le recours à la climatisation, au chauffage et à l'éclairage
- Compensation des émissions GES liés à la construction
- Récupération des eaux pluviales pour l'usage des sanitaires, l'arrosage, le nettoyage...
- Traitement des eaux usées par bassins de phyto-épuration
- Valorisation sur site des déchets verts : compost directement réutilisé sur l'opération
- Toitures végétalisées ou autres équipements permettant de limiter les effets d'ilots de chaleur
- Recours à des sources d'énergies innovantes et décarbonées :
 - Cogénération biomasse, biogaz ou huile végétale
 - Boucle d'eau tempérée pour favoriser les échanges entre bâtiments
 - Mutualisation des énergies
 - Récupération d'énergie sur les cuisines
 - Récupération d'énergie sur les eaux grises
 - Mise en place d'urinoirs sans eau
 - ...

Seront valorisées les propositions justifiées par une approche en coût global afin d'appréhender les coûts d'exploitation/maintenance et de gros entretiens en renouvellement des solutions proposées.

ANNEXES

- **Annexe I – périmètre de consultation**
- **Annexe II – Cadre de réponse engagements qualitatifs et quantitatifs**
- **Annexe III – Plan de rénovation des chaussées**
- **Annexe IV – Modèle de rapport annuel**