

Appel à projets

Valorisation touristique des maisons éclésières

Département de Maine-et-Loire



CAHIER DES CHARGES

maine-et-loire.fr

 [maine_et_loire](#) |  [Departement49](#)

DÉPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

anjou

1 - Contexte général de l'Appel à projets

1-1 Préambule

Dans le cadre de la mise en œuvre du schéma Départemental de développement touristique de l'Anjou 2018-2021, la valorisation des voies d'eau est identifiée par le Département et l'Agence Départementale du Tourisme Anjou Tourisme comme un atout essentiel à sa stratégie globale de développement fluvial et fluvestre et fixe un enjeu de développement pour une offre plus compétitive et de qualité.

Le développement de l'itinérance en bord de rivière constitue un axe fort de la politique touristique du Département. A ce titre le Département a réalisé l'aménagement du chemin de halage de la Mayenne ouvert aux pratiques vélo-loisirs, pédestre et équestre. Cet itinéraire s'inscrit dans l'itinéraire national la Vélo Francette (V 43) reliant Caen/Ouistreham à La Rochelle en traversant l'Anjou. De plus la section Montreuil-sur-Maine/Angers du chemin de halage de la Mayenne, est empruntée par la voie Plantagenêts du chemin Saint Jacques de Compostelle. D'autre part, les collectivités travaillent également au développement de l'itinérance pédestre et vélo en bord d'Oudon et de Sarthe ainsi qu'une liaison avec la Bretagne (voie Segré/Pouancé – Châteaubriant).

Suite à l'appel à projets organisé en 2018 qui a conduit à l'installation d'un « refuge de rivière » dans la maison éclésièrre du Petit Chenillé (La Jaille-Yvon), il est proposé de lancer un nouvel appel à projets pour une ouverture des activités retenues début 2021.

1-2 Objectifs de l'appel à projets

Dans ce contexte, le Département de Maine-et-Loire souhaite valoriser les 5 maisons éclésièrres (2 maisons situées sur l'Oudon et 3 sur la Mayenne), actuellement disponibles dans le cadre du présent appel à projets afin de répondre aux objectifs suivants :

- **développer et valoriser les voies d'eau par des services de qualité s'adressant à l'ensemble des usagers,**
- **assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti historique,**
- **contribuer au développement économique, touristique et culturel des territoires traversés.**

Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées au sein d'une ou plusieurs maisons éclésièrres doivent répondre aux objectifs sus-cités et qui seront aptes à prendre en charge une partie des aménagements et la valorisation des biens immobiliers concernés.

Le Département réalisera les gros travaux de réhabilitation des maisons ainsi qu'une partie des aménagements dès lors que ceux-ci permettent une polyvalence des usages. En contrepartie, le porteur de projet financera uniquement les aménagements et équipements spécifiques à son activité.

Un local pour le personnel éclusier comprenant au minimum un abri, des sanitaires avec point d'eau sera conservé auprès de chaque maison éclusière afin d'assurer la gestion des écluses conservée par le Département.

2 – Patrimoine concerné

Les biens concernés sont :

- **La maison éclusière de Maingué, à Segré, commune de Segré en Anjou Bleu (rivière Oudon)**
- **La maison éclusière de La Chapelle-sur-Oudon, commune de Segré en Anjou Bleu (rivière Oudon)**
- **La maison éclusière de Montreuil-sur-Maine (rivière Mayenne),**
- **La maison éclusière de Montreuil-Juigné (rivière Mayenne)**
- **La maison éclusière de la Roussière (rivière Mayenne), commune de Longuenée en Anjou**

Un dossier de présentation composé de fiches techniques par maisons éclusières, concernées par l'appel à projets comprenant les documents ci-après est présenté en annexe 1 :

- plan de situation général
- descriptif des pièces et surfaces disponibles
- photos

3 – Cadre du projet

Les activités envisagées devront apporter une plus-value à la mise en valeur et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation, dans le respect des lieux et des riverains du projet, au bénéfice partagé des habitants et des usagers du domaine public fluvial et fluvestre (voie d'eau, halage, etc.). Les projets devront s'intégrer dans le contexte des autres activités existantes (cf. fiche technique). A cet égard, une concertation avec les communes et communautés de communes est vivement recommandée.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de son choix dans la mesure où ce dernier contribue au développement et à l'animation de la voie d'eau, et du halage, par des activités touristiques au sens large.

Le projet devra proposer une offre de service sur la période minimum de mi-mai à fin septembre.

Parmi les thématiques principales attendues, on peut retenir notamment :

- **L'hébergement touristique** adapté aux usagers concernés,
- **Les services de restauration** (cafés/ restaurants/ guinguettes ...),
- **Les activités sportives et/ou de loisirs** : sports nautiques, de plein air (vélo/ équestre ...), pêche ...
- **Les activités artisanales, artistiques ou culturelles,**
- **Les activités pédagogiques** et en particulier l'observation de la nature (valorisation du patrimoine naturel riche de la voie d'eau et de ses abords). Les maisons pourraient accueillir toute association, club ou collectivité qui développerait un projet pédagogique visant les habitants et les touristes.

Dans un souci de proposer un maximum de services adaptés aux usagers, **le Département privilégiera les projets qui présentent une multi-activité ou au moins une activité principale complétée par des services annexes**. Des services tels que l'alimentation de première nécessité, la vente de matériel de premiers secours, réparation de vélo, vente de produits régionaux ... sont particulièrement attendus en complément des activités principales.

Les itinérants pédestres, fluviaux ou fluvestres ont besoin de points d'étapes réguliers avec des services au plus près de la voie d'eau. Il s'agit de créer dans ces maisons éclésières **un nouveau lieu de vie contribuant à l'animation de la rivière**.

Dans le cas d'un projet d'hébergement, de site de visite, de location/réparation de vélo, l'adhésion à la démarche Accueil vélo sera vivement encouragée.

4 – Cadre juridique

4-1. Modalités d'occupation

Le Département reste propriétaire de la maison éclésièrre. Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public fluvial (AOT) sera donc établie entre le candidat retenu et le Département pour la mise en place du projet. La durée de l'autorisation d'occupation sera conjointement définie en fonction notamment du montant des investissements à réaliser et de leur amortissement.

L'occupation de la maison éclésièrre donnera lieu au paiement d'une redevance composée d'une part fixe et d'une part variable liée à l'activité ; dans son dossier le candidat devra prévoir ce poste de dépense qui fera l'objet d'une négociation avec le Département.

❖ LIMITES À L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL (DPF)

S'agissant d'un régime d'occupation temporaire du DPF, la législation sur les baux ruraux, les baux à loyers d'immeuble à usage commercial, professionnel ou d'habitation ainsi que les baux emphytéotiques ne s'appliquent pas aux titulaires de convention d'occupation temporaire occupant le DPF.

4-2. Réglementations

Le projet devra :

- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant aux sites et bâtiments concernés notamment en matière d'urbanisme et de prévention du risque inondation.
- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à l'usage projeté (Établissement recevant du public, incendie, sanitaire... (sauf dérogations possibles).
- Respecter les réglementations en vigueur concernant l'exploitation du DPF (interdiction de circulation sur le halage pour les véhicules à moteur...), les maisons et les terrains attenants, faisant partie intégrante du domaine public fluvial (DPF)
- Respecter qu'aucun dépôt, qu'aucune clôture, qu'aucun obstacle quelconque ne doit embarrasser les bords de la voie navigable ni le chemin de halage qui doit permettre la circulation du public et des services du Département.
- Participer à la valorisation paysagère, en matière de fleurissement notamment, et intégrer les préoccupations environnementales propres aux rivières Mayenne et Oudon.

La restauration et la valorisation du bâti devra respecter :

- la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt du permis de construire le cas échéant ;
- la réglementation en vigueur concernant notamment l'hygiène et la sécurité, l'environnement, les différentes polices, l'accueil du public;
- l'aspect d'origine de la maison éclusière (respect de la façade existante) et maintien en place après restauration des petits éléments du patrimoine quand ils existent;
- la compatibilité avec les exigences liées au fonctionnement de la voie d'eau, en particulier les contraintes d'exploitation (local de service, sécurité, manœuvres de l'écluse, accès pompiers et service d'entretien...), et avec la libre circulation sur le chemin de halage (Mayenne) ou le chemin bord de rivière (Oudon).

5 – Modalités de réponse à l'appel à projets

5-1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets est remis gratuitement aux candidats et téléchargeable sur le site : www.maine-et-loire.fr (rubrique « Appels à projets »).

Il comprend :

- Le présent cahier des charges,
- Le dossier de présentation des biens immobiliers (fiche technique pour chaque maison) comprenant pour chaque bien (annexe 1) :
 - plan de situation général
 - descriptif des pièces et surfaces disponibles
 - photos

- Le dossier de candidature incluant une lettre d'engagement (annexe 2)

Si le projet porte sur plusieurs maisons éclusières, le candidat devra remplir autant de dossiers de candidature que de maisons.

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros. Le candidat devra préciser si cette activité sera ou non assujettie à la TVA et présenter les éléments financiers en conséquence.

Une trame de dossier de candidature est proposée qui devra être complétée par une note sur les aspects spécifiques.

❖ PRÉSENTATION DU CANDIDAT

Cette partie est à renseigner dans le dossier de candidature. Un CV des porteurs de projet est à joindre au dossier.

❖ PRÉSENTATION DU PROJET

La présentation du projet sera faite dans le dossier de candidature et complétée par des pièces complémentaires. Les éléments ci-dessous devront être présentés :

☞ **L'activité envisagée et son fonctionnement :**

- **Le concept**, en quoi il apporte une réelle valeur ajoutée aux territoires. Cette partie du dossier est primordiale car elle doit permettre au jury de mesurer le niveau d'implication et la motivation du candidat dans son projet.
- **L'approche marketing** et le cas échéant, l'étude de marché, intégrant la clientèle ou le public visés, les potentialités et les contraintes du site au regard de l'activité envisagée.
- **Les principes de fonctionnement** : les périodes d'ouverture (saisonnalité ou non, précision de la date d'ouverture de l'activité en 2021, horaires d'ouverture...), ...

☞ **Les choix architecturaux et techniques retenus :**

- **Pour la maison** : un plan de tous les niveaux faisant apparaître l'affectation des espaces.
- **Un croquis d'ambiance intérieure par pièce si nécessaire en vue de l'activité proposée** : descriptif des matériaux retenus, palette et teintes envisagées, type de mobilier, ... Ces éléments peuvent être présentés sous forme de planche d'ambiance avec photos, échantillons de matière, nuancier ...
- **Pour le terrain mis à disposition : un plan ou croquis précisant le traitement des abords du site** nécessaire en fonction de l'activité envisagée : stationnements, cheminements, aménagements extérieurs (terrasses, pergolas, type de mobilier extérieur envisagé ...), plantations (emplacements

et noms des espèces choisies, en privilégiant les essences locales et en excluant les espèces invasives), traitement éventuel des limites parcellaires

- **Descriptif des éventuels aménagements** envisagés accompagné du **calendrier de réalisation**.

☞ **Les éléments économiques et financiers :**

- **Les moyens humains mobilisés sur le projet**, tant du point de vue des profils, de l'expérience, de la qualification que de l'investissement personnel des acteurs dans le projet (en phase projet et en phase gestion).
- **Le montage juridique envisagé** pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, structure existante...)
- **Le budget prévisionnel d'investissement** (adaptations intérieures/ extérieures, mobilier ...) prévu par le porteur de projet (cf. article 1.2)
- **Le budget prévisionnel de fonctionnement sur 3 ans (en dépenses et en recettes)**

5-2. Modalités d'analyse des dossiers de candidatures

Les projets (qualité et viabilité financière) seront analysés sur la base des critères pondérés suivants :

- La qualité du projet présenté et la pertinence de l'usage et du (ou des) service(s) rendu(s) par rapport au site et aux attentes des clients – **50%**
- Garanties financières et économiques-Viabilité financière et technique du projet et capacités juridiques. **Les projets devront être économiquement viables, équilibrés et présenter des garanties sérieuses.** – **50%**

5-3. Modalités et calendrier

☞ **Mise en œuvre**

Les projets seront examinés par une commission ad'hoc désignée au sein du Département.

Les candidats pressentis pourront, le cas échéant être auditionnés. Après les négociations avec le candidat retenu, l'attribution des projets se fera mi-juin 2020.

Au cas où le Département serait amené à ne pas donner suite à une proposition, aucune indemnité ne pourra être réclamée par les porteurs de projets.

☞ **Calendrier**

La mise en œuvre de l'appel à projets est envisagée selon le planning prévisionnel suivant :

- Visites des maisons : **de Décembre 2019 à Mars 2020**
- Retour des projets : **jusqu'au 19 Mars 2020 inclus**
- Sélection des dossiers : **Avril 2020**
- Choix candidats : **Mi-juin 2020**

- Établissement et négociation d'une Convention d'Occupation Temporaire :
: **Juin à Août 2020**
- Réalisation des travaux par le Département et par le porteur de projet : **Septembre 2020 à Mars 2021**
- Entrée dans les lieux et démarrage activité : **Mars - Avril 2021** (selon l'avancement des étapes précédentes)

5-4. Conditions de remise des projets

Le projet sera transmis, en trois exemplaires, sous pli cacheté portant l'adresse et la mention suivante «APPEL À PROJETS MAISONS ÉCLUSIÈRES - NE PAS OUVRIR - »

Il devra être adressé par pli recommandé avec avis de réception postal ou remis contre récépissé aux adresses ci-dessous :

Envoi postal :

Département du Maine-et-Loire - Direction de l'Ingénierie, du Tourisme et de l'Environnement- CS
94104 – 49041 ANGERS Cedex 1

Dépôt :

Direction de l'Ingénierie, du Tourisme et de l'Environnement-

Centre d'Activités Foch – 48 B Boulevard Foch Angers

Correspondant : Madame Catherine MARLIER (tél : 02.41.81.41.21)

Horaires d'ouverture : de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Date limite de remise du dossier : 19 Mars 2020

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure fixées ci-dessus, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas examinés.

5-5. Renseignements complémentaires

Les 5 maisons éclusières concernées sont visibles de l'extérieur à partir du chemin de halage.

Des visites seront possibles sur des créneaux précis qui seront communiqués aux candidats ou à la demande pour certaines maisons éclusières, sur jours ouvrés.

Pour toute demande de visite, prendre contact avec Madame MARLIER (tel : 02 41 81 41 21) ou par mail c.marlier@maine-et-loire.fr en précisant votre nom et coordonnées exactes (téléphone et mail).