

**APPEL A PROJETS**

# Valorisation touristique des bords de Loire Ville de Mauges-sur-Loire



## **CAHIER DES CHARGES**

# 1. Contexte général de l'Appel à projets

## 1.1. Préambule

Située sur les bords de Loire entre Angers et Nantes, la commune nouvelle de Mauges-sur-Loire est issue de la fusion des 11 communes : Beausse, Bourgneuf-en-Mauges, Botz-en-Mauges, La Chapelle-Saint-Florent, La Pommeraye, Le Marillais, Le Mesnil-en-Vallée, Montjean-sur-Loire, Saint-Florent-le-Vieil, Saint-Laurent-de-la-Plaine, et Saint-Laurent-du-Mottay.

La commune compte 18 250 habitants et s'étend sur plus de 20 kilomètres d'Est en Ouest.

Le territoire dispose de nombreux atouts environnementaux et paysagers dont :

- La Loire et sa vallée, comprise dans la zone NATURA 2000 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé ». L'ensemble de la vallée est inscrit à l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 et 2).
- Les promontoires de Loire : le Mont Glonne qui accueille le centre historique de Saint-Florent-le-Vieil et qui fait l'objet d'une procédure de classement au titre des sites naturels, et celui de Montjean-sur-Loire.
- La présence de nombreux sentiers de randonnées, et notamment le passage du GR3,

La commune dispose par ailleurs d'un patrimoine architectural de valeur ainsi que d'une histoire riche à plusieurs niveaux :

- Saint-Florent-le-Vieil : la commune est labellisée « Petite Cité de Caractère » et est protégée par une AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine). La commune dispose de nombreux monuments classés ou inscrits Monuments Historiques : l'église abbatiale (qui renferme le tombeau du Général Bonchamps, sculpté par David d'Angers), la chapelle Saint-Sauveur (localisée dans le cimetière), la chapelle Cathelineau, le bâtiment mauriste de l'abbaye, la Porte de Croisille, la Colonne de la Duchesse d'Angoulême. La ville a par ailleurs été historiquement marquée par les Guerres de Vendée et par la présence littéraire de Julien Gracq.
- A Montjean-sur-Loire : la cité était l'un des principaux ports de Loire au milieu du XIXème siècle du fait de la présence de mines de charbon, de carrières de calcaire et de fours à chaux. La commune garde de nombreuses traces de ce passé glorieux : le bateau du Cap Vert exposé à Cap Loire, le chevalement du puits de la Tranchée, ou encore les fours à chaux de Châteaupanne – tous classés Monuments Historiques.
- Les autres communes déléguées bénéficient quant à elles d'un patrimoine rural riche avec par exemple le Moulin de l'Epinay à La Chapelle-Saint-Florent.

L'enjeu est de fixer plus longtemps les touristes de passage afin d'accentuer les retombées positives du tourisme sur l'économie locale. Le développement de l'offre de loisirs et services permettra par ailleurs de répondre aux attentes d'une clientèle locale, et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Ce développement touristique passera par le lancement de projets structurants, mais aussi par la valorisation de l'existant.

## 1.2. Objectifs de l'appel à projets

Dans ce contexte, la commune de Mauges-sur-Loire souhaite valoriser les 3 sites des bords de Loire : les Lucettes à Montjean-sur-Loire, la carrière sur la Promenade Julien Gracq et la Ferme Abbatiale des Coteaux à Saint Florent-le-Vieil, actuellement disponibles dans le cadre du présent appel à projets afin de répondre aux objectifs suivants :

- **Développer et valoriser les bords de Loire par des services de qualité s'adressant à l'ensemble des usagers ;**
- **Assurer une animation des bords de Loire dans le respect de l'environnement ;**
- **Participer à la valorisation paysagère du site et intégrer les préoccupations environnementales propres à la Loire ;**
- **Aboutir à des engagements fermes de la part des lauréats.**

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'un ou des sites doivent répondre aux objectifs suscités et qui seront aptes à prendre en charge une partie des aménagements et la valorisation des biens concernés.

La commune réalisera les travaux d'arrivée des réseaux électrique et d'eau potable 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.

## 2. Patrimoine concerné

Les biens concernés sont aux lieux-dits :

- **Les Lucettes à Montjean-sur-Loire**
- **La carrière sur la Promenade Julien Gracq à Saint Florent-le-Vieil**
- **La Ferme Abbatiale des Coteaux à Saint Florent-le-Vieil**

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

- Plan de situation général
- Descriptif des surfaces disponibles
- Photos des sites

**Le porteur de projet candidat fournira pour son exploitation l'ensemble des équipements nécessaires et notamment :**

- les structures modulaires,
- les structures nécessaires à l'installation des terrasses,
- les locaux annexes : local à poubelles et toilettes conformément aux règles sanitaires en vigueur. Ces structures devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel des bords de Loire.

### 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. Les projets devront s'intégrer dans le contexte des autres activités existantes (cf. dossier de présentation des sites).

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 du territoire, par des activités touristiques au sens large.

Parmi les thématiques principales attendues, on peut retenir notamment :

- **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 sites 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, la commune 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 toute première nécessité, la vente de matériel de premiers secours, réparation de vélo, de l'information communale et touristique... 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 l'itinéraire de La Loire à vélo. Il s'agit de créer dans ces sites **un nouveau lieu de vie contribuant à l'animation des bords de Loire**.

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

## 4. Cadre juridique

### 4.1. Cadre juridique

La commune reste propriétaire du site. Une autorisation d'occupation temporaire du domaine public sera donc établie entre le candidat retenu et la commune pour la mise en place du projet.

### 4.2. Redevance

L'occupation du site donnera lieu au paiement d'une redevance. Dans son dossier, le candidat devra prévoir ce poste de dépense qui fera l'objet d'une négociation avec la commune.

### 4.3. Durée d'occupation

La durée de l'autorisation d'occupation sera conjointement définie en fonction notamment du montant des investissements à réaliser et de leur amortissement. Elle ne pourra pas excéder 3 ans et sera fonction des contraintes environnementales, notamment des crues. Le projet devra proposer une offre de service sur la période :

- Du 1er avril au 31 octobre (au maximum) pour les Lucettes à Montjean-sur-Loire
- De mi-juin à mi-septembre (3 mois maximum) à la carrière sur la Promenade Julien Gracq à Saint Florent-le-Vieil
- Au minimum sur la période estivale à la Ferme Abbatiale des Coteaux à Saint Florent-le-Vieil

### 4.4. Réglementations

- **Le projet devra :**
  - Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférent aux sites concernés notamment en matière d'urbanisme et de prévention du risque inondation.
  - Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférent à l'usage projeté (Établissement recevant du public, incendie, sanitaire... (sauf dérogations possibles).
  - Respecter la continuité de la circulation du public et des services de la commune sur les chemins piétonniers publics.

### 4.5. Engagements réciproques

- **La commune s'engage à prendre en charge :**
  - Les travaux d'arrivée des réseaux électriques et d'eau potable
  - Une partie des aménagements dès lors que ceux-ci bénéficient à des usages publics. (Exemple aménagement d'un parking public)
- **Le porteur de projet s'engage à prendre en charge :**
  - Les aménagements et équipements spécifiques à son activité : structures modulaires, structures nécessaires à l'installation des terrasses, locaux annexes (local poubelles et toilettes conformément aux règles sanitaires en vigueur). Ces structures devront s'intégrer parfaitement à l'environnement naturel des bords de Loire.

## 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.mauges-sur-loire.fr](http://www.mauges-sur-loire.fr)

Il comprend :

- Le présent cahier des charges,
- Le dossier de présentation des sites (fiche technique pour site) comprenant pour chaque bien (annexe 1) :
  - Un plan de situation général ;
  - Un descriptif des surfaces disponibles ;
  - Des photos.
- Le dossier de candidature est envoyé sur demande par mail à [tourisme@mauges-sur-loire.fr](mailto:tourisme@mauges-sur-loire.fr)

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

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 au territoire. 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, horaires d'ouverture...), ...

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

Pour le bâtiment :

- Un plan de tous les niveaux faisant apparaître l'affectation des espaces.
- Un croquis d'ambiance intérieure en vue de l'activité proposée : descriptif des matériaux retenus, palette et teintes envisagées, type de mobilier, ...

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, traitement éventuel des limites parcellaires .... Du fait de leurs localisations sur des zones fragiles, la commune sera particulièrement sensible à l'excellence environnementale et à l'intégration dans le paysage des projets proposés.

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 seront analysés sur la base des critères pondérés suivants :

- **ATTRACTIVITÉ** : Originalité du projet présenté - pertinence par rapport au site et aux attentes des clients – Qualité esthétique et paysagère du projet – diversité des activités proposées et des publics ciblés – 30% de la note finale
- **ECONOMIE DU PROJET** : 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. – 35% de la note finale
- **DEVELOPPEMENT DURABLE** : Contribution aux objectifs de développement durable – ODD (éco-citoyenneté, mixité sociale et intergénérationnelle, création de liens sociaux, insertion, réduction de l'empreinte environnementale - sobriété énergétique et énergies renouvelables, déchets, consommation d'eau, matériaux, pollution lumineuse, nuisances sonores - accessibilité physique et financière etc.) – 20% de la note finale
- **ANCORAGE TERRITORIAL** : Prise en compte du contexte territorial, et notamment des riverains et des commerces présents à proximité – Valorisation de l'identité du territoire - collaboration avec les acteurs locaux (économiques, culturels, sportifs) – 15% de la note finale

Chaque critère sera noté sur 5 points, puis pondéré, afin d'obtenir la note finale du projet.

### Auditions des finalistes

- La commune se laisse la possibilité d'auditionner les deux porteurs de projet ayant obtenu la meilleure note sur chaque site. Ces auditions seront organisées sur le format d'un atelier de travail où seront discutés les partis-pris des candidats au regard des ambitions politiques et des contraintes techniques du territoire. A cette occasion, seront partagés les éléments techniques complémentaires disponibles en fonction des sites.
- Cette rencontre avec les élus et techniciens du territoire permettra d'échanger pour ajuster les propositions des candidats finalistes et formaliser l'offre finale, qui est entendue comme l'ajustement de l'offre initiale.
- Après analyse par un comité technique, la collectivité désignera les différents lauréats de l'appel à projets.



### 5.3. Modalités et calendrier

#### • Mise en œuvre

Les projets seront examinés par une commission ad'hoc désignée au sein la commune. Les candidats pressentis pourront, le cas échéant être auditionnés. Après les négociations avec le candidat retenu, l'attribution des projets se fera fin avril 2021.

Au cas où la commune serait amenée 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 sites : de janvier à mars 2021
- Retour des projets : jusqu'au 19 mars 2021 inclus
- Sélection des dossiers : avril 2021
- Choix candidats : fin avril 2021
- Établissement et négociation d'une Convention d'Occupation Temporaire : mai 2021
- Réalisation des travaux par la commune et par le porteur de projet : mai à juin 2021
- Entrée dans les lieux et démarrage activité : mi-juin 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 VALORISATION TOURISTIQUE DES BORDS DE LOIRE - NE PAS OUVRIR - »

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

Pôle Aménagement  
Place de l'église  
Montjean-sur-Loire  
49570 MAUGES-SUR-LOIRE

**Date limite de remise du dossier** : 19 Mars 2021 à 12h

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

Des visites seront possibles sur des créneaux précis qui seront communiqués aux candidats ou à la demande sur jours ouvrés.

Pour toute demande de visite, prendre contact avec le Pôle Aménagement au 02 85 29 06 46 ou [tourisme@mauges-sur-loire.fr](mailto:tourisme@mauges-sur-loire.fr) en précisant votre nom et coordonnées exactes (téléphone et mail).