



## **APPEL A PROJET**

**LA VALLEE DE LA SEICHE // GUINGUETTE**

**OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

**Cahier des charges**

Février 2024



**Mairie de Vern-sur-Seiche**

Tél : 02.99.04.82.04 | Fax : 02.99.04.82.05

22, rue de Châteaubriant - CS 47118 - 35771 Vern-sur-Seiche cedex

E-mail : [mairie@vernsurseiche.fr](mailto:mairie@vernsurseiche.fr) | Site internet : [www.vernsurseiche.fr](http://www.vernsurseiche.fr)

## 1) CONTEXTE

---

En 2021, la commune de Vern-sur-Seiche a mené une étude de programmation urbaine dite **VERN 2035**. Cette étude a pour principal objectif de définir une stratégie globale avec un plan d'actions à mettre en œuvre.

Parmi les actions à mener, la **valorisation de la vallée de la Seiche**, notamment par l'extension des équipements sportifs, est un enjeu majeur pour répondre aux besoins futurs de la commune.

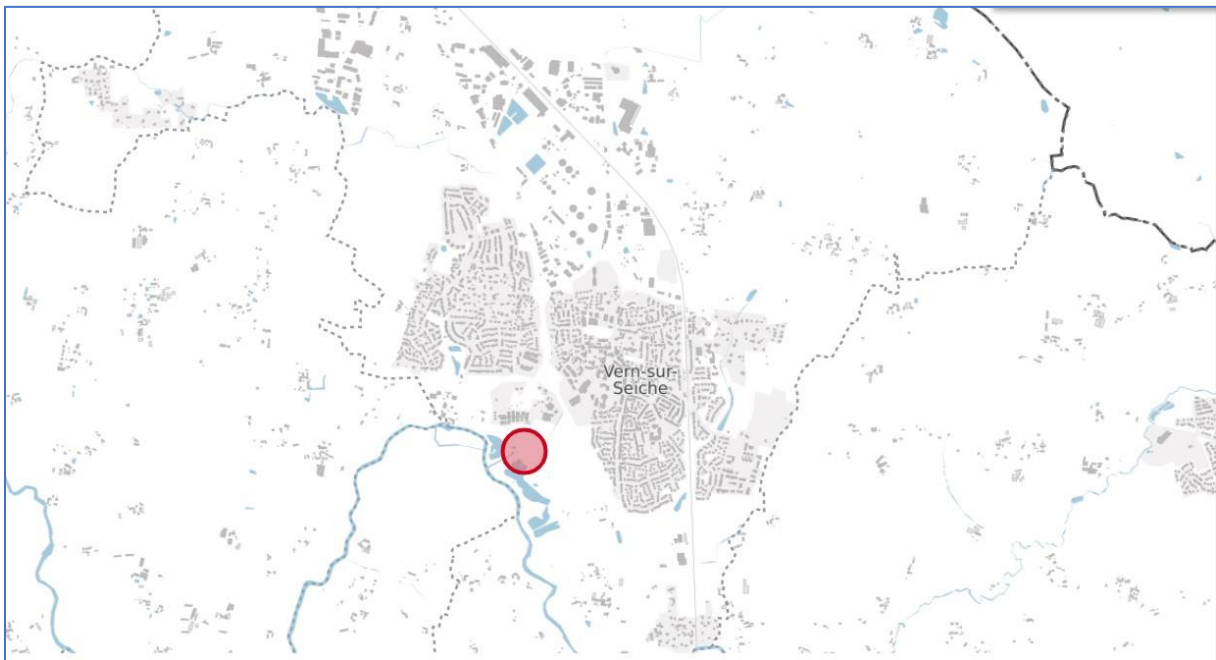
Cet enjeu engendre différentes actions :

- Continuité et sécurisation du réseau de mobilité douce ;
- Création de promenade en bord de Seiche ;
- Développement d'équipements sportifs ;
- Développement de la base de loisirs ;
- Préservation de l'environnement.

### a) La base de loisirs

---

Actuellement, la base loisirs se définit par **la plage**, baignade surveillée durant la période estivale, **la base kayak**, toute l'année – et un parcours sportif. La connexion au centre-ville / Vallée de la Seiche est identifiable jusqu'au collège et la salle de sports de la Seiche. Le site est également accessible depuis le quartier de La Touche via le lieudit Le Poncel.



*Localisation du site La Vallée de la Seiche*

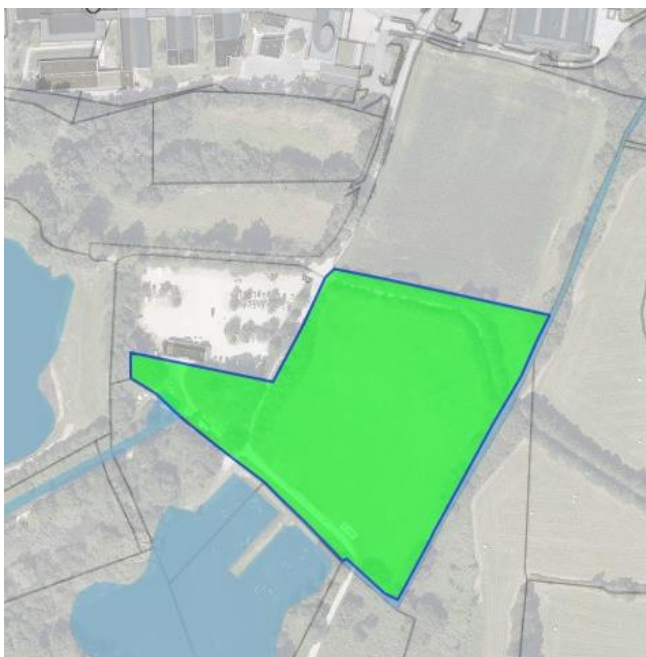


*La Vallée de la Seiche*

L'offre d'équipements de loisirs doit être étoffée.

## 2) OBJET DE L'APPEL A PROJET

Dans cet objectif de dynamiser la base loisirs de la Vallée de la Seiche, la collectivité souhaite installer une **guinguette** sur la parcelle AO87, propriété communale.



Cet emplacement présente plusieurs avantages :

- A proximité immédiate de la plage et de la base kayak ;
- Naturel et verdoyant ;
- Vue sur le plan d'eau de la base nautique ;
- Point d'étape du cheminement piétons en bord de Seiche (existant et prolongement à venir) ;
- A quelques minutes à pied du centre-bourg de la commune ;
- Accès voiture possible pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet de guinguette devra répondre aux orientations ci-après et répondre au contexte ci-dessus.

Le contrat proposé sera une **convention d'occupation temporaire**, à conclure à compter de l'été 2024 (*sous réserve*), pour une durée qui ne pourra excéder 9 ans avec une période d'essai d'un été. La mise à disposition du bien se fera en contrepartie d'une **redevance**.

### 3) CONDITIONS DE L'APPEL A PROJET

---

#### a) Bénéficiaires

---

Cet appel à projets s'adresse à des tiers représentés par des personnes physiques ou morales.

#### b) Guinguette : services proposés

---

L'activité de guinguette doit proposer plusieurs services :

- Buvette ;
- Snacking ;
- Évènementiel en extérieur (concerts en soirée, activités familiales en journée, divertissements).

Cette activité sera **saisonnaire** pour ne fonctionner qu'en période estivale, de mai à mi-octobre (sous réserve des propositions des candidats et de la météo).

Une attention particulière est à porter sur **l'intégration** de l'activité dans le site (prise en compte de la topographie du site).

Le candidat peut faire de nouvelles propositions ; les nouveaux usages doivent apporter une plus-value à l'offre loisirs du site sans concurrencer l'offre existante sur la commune.

#### c) Exigences environnementales

---

Situé au cœur d'une zone naturelle, le projet d'exploitation devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur (incendie, accessibilité, PPRI, etc.).

Le projet devra également prendre en compte les principes suivants :

- **Intégration paysagère ;**
- **Synergie** entre le projet et son environnement ;
- **Limitation des déchets.**

Toutes les installations devront être légères. En effet, l'impact de l'homme doit être le plus léger possible.

Le site est situé en zone Ne au PLUi en vigueur ; un STECAL loisirs est en cours d'élaboration et, si celui-ci est validé, sera effectif à la modification 2 du PLUi métropolitain. Afin d'offrir ce service aux vernois et aux communes limitrophes, un permis de construire temporaire est envisagé pour la saison estivale 2024.

C'est pourquoi, les constructions dites « en dur » (avec fondations) ne seront pas autorisées. Du fait du caractère saisonnier de l'activité de guinguette, un repli total en basse saison doit être possible effaçant ainsi toute intervention humaine.

De ce fait, seules les constructions de type chalet bois, container, toiles tendues ou encore food-truck seront autorisés. Les éléments pérennes, comme les sanitaires, seront implantés à proximité de la base kayak.



*Mobilier réalisé à partir de palettes*



*Guinguette Le Héron Glouton, Bord de Garonne*





*La P'tite Guinguette pas vilaine, Saint Anne sur Vilaine avec sa toile tendue*

Une borne marché sera installée en limite Nord-Est de la parcelle afin de garantir à l'exploitant l'accès à l'énergie ainsi qu'à l'eau potable et à l'assainissement.

#### d) Fréquentation

---

Actuellement, un pic de fréquentation à 400 personnes/jour est identifié pour la plage (hors kayak).

La guinguette pourrait accueillir **700 personnes/jour** avec un pic à 1500 personnes/jour au plus haut de sa fréquentation. La guinguette doit être dimensionnée en adéquation avec le stationnement disponible.

Elle capterait autant les familles venues à la plage pour l'après-midi, que les promeneurs ou kayakistes présents sur le site mais également les noctambules avec des événements divers.

#### e) Cadre juridique et conditions financières

---

##### o Pour la mise à disposition du site

La commune de Vern-sur-Seiche reste propriétaire du terrain concerné par l'appel à projet. Une convention d'occupation temporaire sera mise en place.

Cette convention permet au bénéficiaire de réaliser les travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet. En contrepartie, le bénéficiaire de la convention est responsable envers la commune de la conservation du site occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance, dont **le montant sera proposé par le candidat en fonction de son projet.**

## 4) MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A PROJET

---

### a) Documents fournis aux candidats

---

- Présent cahier des charges
- Plan topographique du site
- Projet d'orientations d'aménagement et de programmation envisagée
- Plan de Prévention des Risques naturels d'inondations 2024 (PPRI 2024)
- Projet de convention d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public

### b) Contenu du dossier de candidature

---

- Engagement sur l'honneur – DC1, DC2
- Plan masse du projet
- Notice descriptive (*au format A4, limitée à 20 pages maximum, taille de police 11 sous peine d'irrecevabilité de la pièce*)
- Business plan
- Statuts (*existants, envisagés*)
- Capacité du candidat (financement, références, staff)
- Expérience dans le domaine de la restauration
- Eventuelles références du candidat

Nota : Durant l'élaboration des candidatures, les candidats devront procéder à une visite du site. Cette visite est obligatoire mais libre.

### c) Questions complémentaires

---

Les candidats peuvent poser des questions jusqu'à 10 jours avant la clôture de l'appel à projet, uniquement par voie électronique à l'adresse suivante : [urbanisme@vernsurseiche.fr](mailto:urbanisme@vernsurseiche.fr) ou directement depuis la plateforme Megalis.

Les réponses que la collectivité jugera utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous – *identification du candidat ayant posé la question masquée*.

## 5) ANALYSE DES OFFRES

---

La sélection des offres s'effectuera sur la base des critères suivants :

### **1/ Le Projet (60 pts)**

- Services proposés (offre d'animation, amplitude horaire, offre de restauration et de boissons, mode de fonctionnement, provenance des produits, etc.)
- Appréciation du modèle économique
- Structure de l'équipe

### **2/ L'intégration du projet dans le site (40 pts)**

- Intégration paysagère
- Impact environnemental du projet

- Gestion des déchets

## 6) DEPOT DES CANDIDATURES ET CALENDRIER

---

### a) Date limite de réception des candidatures

---

La date limite de réception des candidatures est fixée au :

**Lundi 8 avril 2024 à 16 heures 00**

Les candidatures seront remises par les candidats uniquement par voie électronique par mail à : [urbanisme@vernsurseiche.fr](mailto:urbanisme@vernsurseiche.fr). Un accusé réception sera envoyé pour confirmer la bonne réception de la candidature. Les dossiers reçus après la date et l'heure limite ne seront pas examinés.

Les supports physiques électroniques (clé USB, etc.) ne sont pas autorisés.

Tous les documents doivent entièrement être rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes.

### b) Délai de validité des offres

---

Le délai de validité des offres est fixé à 150 jours calendaires à compter de la date limite de réception des offres.

### c) Audition des candidats présélectionnés

---

La collectivité se réserve le droit de réaliser des auditions libres des candidats ayant les offres les plus avantageuses au regard des critères d'attribution avant la désignation du lauréat.

### d) Négociation

---

A l'issue d'une première analyse et d'un premier classement des offres, une négociation pourra être menée avec les candidats dont l'offre n'aura pas, à ce stade, été écartée comme étant inappropriée. Une offre inappropriée est une offre qui apporte une réponse sans rapport avec le besoin de la collectivité.

Elle pourra porter sur l'ensemble des éléments de l'offre, dont le prix. Elle pourra être effectuée par échange de télécopies, de mails ou par courrier, ou dans le cadre d'une réunion. Dans ce dernier cas, les candidats concernés seront conviés au minimum 72 heures avant la date fixée pour la réunion.

Après négociation, si une phase de négociation a été engagée, les candidats concernés seront invités à remettre leur offre définitive.

### e) Résultat et suite de l'appel à projet

---

A l'issue de l'analyse des offres et des auditions éventuelles, les candidats non retenus seront avisés par courrier. La collectivité se réserve le droit de ne retenir aucun candidat si aucune offre ne répondait aux attentes des élus ou si les prérequis du présent cahier des charges n'étaient respectés par aucun candidat.