

REGLEMENT DE CONSULTATION

AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC BOIS DE SAINT PIERRE – COMMUNE DE SMARVES

I. CONTEXTE

La Ville de Poitiers est propriétaire du site des Bois de Saint Pierre, 256 ha situés à SMARVES (86240). La propriété comprend 2 parties distinctes :

- Une zone aménagée (80 ha) avec des infrastructures spécifiques : accueil de loisirs, hébergements, parc animalier de 5 ha, piscine de plein air (ouverte en période estivale), poney-club, mais aussi des plaines et terrains de jeux, des zones de pique-nique, un étang de 1,6 ha et une exploitation maraîchère ;
- Une zone sauvage (175 ha) dont la gestion est confiée à l'ONF, plutôt réservée à la promenade avec de nombreux sentiers pédestres et VTT.

L'ensemble du domaine est non chassable depuis 2021.

L'aménagement du site est en cours depuis 2022 et va subir de nombreuses évolutions.

En effet, cet espace doit être un lieu immersif d'éducation et de sensibilisation à la nature, de loisirs et d'activités concourant à la détente et au bien-être, tout en restant un lieu naturel qu'il faut préserver.

L'ambition est de faire de cet espace gratuit ouvert au public et des équipements qui le composent :

- Un « Centre d'éducation nature immersif » ;
- Un emblème de l'éducation populaire, point d'ancrage des activités de médiation à la nature ;
- Un lieu d'accueil pour des actions éducatives mais aussi pour le grand public.

Il est à signaler l'existence d'une Autorisation d'occupation temporaire depuis le 25 mars 2014, délivrée par la ville de Poitiers, pour une activité de manège – petite restauration (au sein de la piscine et près du château).

II. PRESENTATION

L'espace concerné par cette Autorisation d'Occupation, acheté par la Ville de Poitiers en mai 2023, est dépendant du domaine public :

- Un espace restauration – snacking ;
- Un Mini-golf.

La Ville de Poitiers souhaite proposer une activité temporaire pour la saison estivale 2024, avant de faire évoluer l'équipement à plus long terme.

L'exploitation proposée pourrait débuter à partir du mois de juillet 2024 pour une durée de 2 ans. Cette durée est modifiable à la demande du candidat, l'exploitation pourrait n'être que saisonnière (juillet 2024 jusqu'à l'automne). Les modalités semaines/week-end sont à définir par l'exploitant.

Des travaux menés par la Ville sont en cours, notamment pour assurer une remise aux normes de l'électricité. La prise d'effet pourrait se faire au mois de juillet sous réserve de leur achèvement.

Un temps de réflexion entre la Ville de Poitiers et l'exploitant se déroulera début septembre 2024, afin de faire un premier bilan de l'activité et discuter des modalités sur les suites à donner.

Le plan de situation globale est en annexe 5, avec la localisation des équipements.

L'autorisation d'occupation temporaire autorise l'exploitation d'un Mini-Golf, d'un snacking – débit de boisson (licence III), ainsi que l'occupation d'un espace extérieur attenant.

A cette fin et conformément à l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques, une sélection préalable est organisée pour permettre à un candidat d'utiliser le domaine public en vue d'une exploitation économique pour la saison estivale (à partir de juillet 2024).

Les candidats.es devront faire parvenir leur offre au plus tard le 2 avril 2024 à 12h00, selon l'une des modalités suivantes : en recommandé avec avis de réception (ou remise contre récépissé) aux adresses suivantes :

- Ville de Poitiers / Direction de l'Économie, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur - CS 10569 - 86021 Poitiers Cedex,
- Par courriel, à l'adresse suivante : commerce@grandpoitiers.fr

Chaque candidat.e ne pourra présenter qu'une seule offre.

La Ville de Poitiers examinera les candidatures à expiration de la date limite pour la remise des offres. Elle se réserve le droit de négocier et / ou de demander des explications complémentaires avec les trois meilleures offres. Elle se réserve également le droit de n'attribuer aucune autorisation d'occupation du domaine public.

L'autorisation d'occuper le domaine public démarrera après signature de l'autorisation d'occupation régie par les articles L. 2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), c'est-à-dire.

Le/La candidat.e retenu.e sera informé.e de l'acceptation de son offre (par courrier ou par courriel).

Le/La bénéficiaire de l'autorisation d'occupation du domaine public se conformera à l'ensemble des stipulations contractuelles (autorisation d'occupation du domaine public et ses éventuelles annexes). Tout dossier incomplet (voir ci-dessous « remise de l'offre par la/le candidat(e) ») pourra entraîner le rejet de la candidature.

Les candidatures seront classées au regard des critères pondérés suivants :

- **Pour 40%** : Dossier commercial (gamme de produits proposés, prise en compte de la localité et de la qualité des produits, moyens mis en œuvre pour réduire les déchets, politique tarifaire, horaires d'ouverture, cohérence du projet par rapport au lieu, développer un projet RSE) de l'activité proposée ;
- **Pour 30%** : Dossier personnel (expérience professionnelle dans le domaine d'activité, motivation du candidat, équipe proposée) ;
- **Pour 30%** : Dossier financier (budget prévisionnel sur la saison).

Une note sur 4 sera attribuée pour chaque critère, selon le barème suivant :

1 Point	2 points	3 points	4 points
Offre à peine acceptable, remplit de manière lacunaire les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau passable, remplit de manière normale les exigences qualitatives et quantitatives, avec quelques réserves et incertitudes d'appréciation	Remplit de manière satisfaisante les exigences qualitatives et quantitatives	Niveau très élevé de réponse, remplit les exigences au-delà des attentes et sans sur-qualité, aucune réserve

III. CAHIER DES CHARGES DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC

Le/La titulaire de l'autorisation d'occuper le domaine public ne disposera d'aucun fonds de commerce, même s'il s'agit d'un(e) occupant(e) commerçant(e). Elle/Il n'aura pas la propriété commerciale de l'activité qui y sera exercée. Ainsi, le statut des baux commerciaux définit aux articles L. 415-1 du Code de Commerce ne sera pas applicable.

1. Descriptif de l'activité exploitée

- ✓ Dans l'hypothèse où du personnel serait employé, il devra être en situation régulière au regard des dispositions législatives et réglementaires en vigueur ;
- ✓ Le/La candidat.e devra être respectueux/euse du lieu, il/elle se conformera à la réglementation et à la sécurité applicable sans que la Ville de Poitiers n'en soit jamais inquiétée ;
- ✓ Le/La candidat.e sera responsable de la propreté, de l'entretien quotidien et la maintenance de l'espace extérieur mis à sa disposition, de l'espace et des toilettes (propreté, débouchage, renouvellement du papier-toilettes, etc).
- ✓ Pour les déchets, le/la candidat.e peut avoir ses propres conteneurs qui ne devront pas déborder pour des raisons d'hygiène et de sécurité. Les emplacements pour ces conteneurs ont été validés par les services de la Communauté de Communes des Vallées du Clain. Si il/elle n'en dispose pas, il/elle pourra en solliciter auprès des services de la Communauté de communes. Le/la candidat.e devra évacuer lesdits déchets à l'emplacement indiqué (voir vue aérienne ci-jointe). Le/la candidat.e sera redevable de la redevance spéciale qui est exigible pour les déchets issus de son activité professionnelle. Les consignes de tri doivent être obligatoirement respectées (par exemple, obligation de tri des restes alimentaires). Si besoin d'un accompagnement pour le conseil quant au tri, le/la candidat.e peut solliciter la Direction Droit aux Vacances et aux Loisirs (Ville de Poitiers) ou les services de la Communauté de Communes des Vallées du Clain.
- ✓ L'occupant.e fera son affaire personnelle du bon respect de la réglementation en vigueur lié à son activité et fournira à la collectivité tous les documents qui s'imposent ;
- ✓ Le/la candidat.e sera responsable vis-à-vis de l'administration et des tiers des accidents de toute nature qui résulteraient de son activité, de ses salariés s'il/elle en a ;
- ✓ Au sein de l'espace, l'occupant.e pourra vendre des produits alimentaires et pourra exploiter la licence III attachée à cet espace ;
- ✓ Le/la futur.e occupant.e fera son affaire personnelle du stockage des denrées alimentaires s'il y en a à ses risques et périls ;
- ✓ Le/la candidat.e s'engage à appliquer une tarification raisonnable et adaptée ou adaptable au public. Le/la candidat.e devra obligatoirement transmettre à la Ville de Poitiers les tarifs qu'il/elle souhaite appliquer ;
- ✓ Le/la candidat.e pourra proposer des animations annexes en accord avec les activités du site. Celles-ci devront être soumises à la Ville de Poitiers ;
- ✓ Le/la futur.e occupant.e se dotera d'une caisse enregistreuse et/ou d'un terminal de paiement dont il/elle aura la seule responsabilité.

2. Biens mis à disposition

- ✓ La Ville de Poitiers met à disposition un espace bâti d'environ 40 m² (comprenant uniquement une cuisine et un espace bar, sans la salle annexe non fonctionnelle) ; voir annexe 6 ;
- ✓ Un espace extérieur non bâti d'environ 2 350 m², comprenant une terrasse, des pelouses et un Mini-Golf ;
- ✓ La convention d'occupation du domaine public sera conclue selon l'offre retenue et sa faisabilité, pour une durée de 2 ans à compter de la date de démarrage (juillet 2024 si possible). Cette durée est modifiable à la demande du candidat, l'exploitation pourrait n'être que saisonnière (juillet 2024 jusqu'à l'automne) ;
- ✓ La redevance pour cette occupation est de 50 € / mois ;
- ✓ Les compteurs (électrique et eau) restent à la charge de la Ville de Poitiers. La somme sera refacturée à l'exploitant à la hauteur suivante :
 - Eau : 40 € / mois ;
 - Electricité : 196 € / mois.
- ✓ Les contrôles réglementaires, l'entretien et la maintenance seront à la charge de la Ville de Poitiers (extincteurs, blocs de secours) ;
- ✓ Un dépôt de garantie sera à verser par l'occupant à hauteur de 200 € ;
- ✓ L'espace mis à disposition ne pourra faire l'objet d'aucune cession ou sous-location ;
- ✓ Le/la candidat.e effectuera sur les lieux mis à sa disposition tous les travaux d'ordre locatifs (tel qu'ils figurent à l'annexe du Décret n°87-712 du 26 août 1987) ainsi que l'accessibilité des lieux mis à sa disposition ; aucune coupe ou abattage d'arbres ne devra être effectuée par le/la candidat.e.
- ✓ Les gros travaux demeureront à la charge de la Ville de Poitiers ;
- ✓ Le/la candidat.e pourra utiliser le mobilier mis à sa disposition. Celui-ci fera l'objet d'un état des lieux et à la restitution des lieux, celui-ci devra être remis en état en bon état de fonctionnement, à défaut le/la candidat.e en remboursera le coût de la remis en état à la Ville de Poitiers ;
- ✓ Le/la candidat.e aura l'obligation de s'assurer (notamment en sa qualité d'occupant.e) et fournira une attestation à la Ville de Poitiers ;
- ✓ Une clause résolutoire figurera dans l'autorisation d'occupation (tout manquement par le bénéficiaire à ses droits et obligations pourra entraîner la résiliation de son autorisation : non-respect des horaires d'ouverture et de fermeture, non-paiement de la redevance, etc) ;
- ✓ Le/la candidat.e se conformera à l'arrêté municipal du 14 mars 2005 ou tout autre arrêté postérieur qui viendrait s'y substituer et viendrait s'appliquer sur l'ensemble du site des Bois de Saint Pierre ;
- ✓ Au regard de son positionnement géographique, le mobilier, la signalétique et l'aspect extérieur en général de l'espace mis à disposition devront s'inscrire en cohérence avec les équipements du site des Bois de Saint Pierre, et devront faire l'objet d'une validation préalable de la Ville de Poitiers ;
- ✓ L'espace mis à disposition ne pourra être exploité en cas de fermeture du site des Bois de Saint Pierre pour quelque raison que ce soit ;
- ✓ L'occupant.e s'engage à répondre sans délai aux sollicitations de la collectivité ;
- ✓ L'amplitude horaire de l'activité est laissée à l'initiative du/de la candidat.e, en prenant en compte l'activité du site et l'accès nécessaire au mini-golf si possible dès la matinée (22h00 maximum à respecter le soir) ;
- ✓ Dans l'hypothèse où des événements particuliers seraient organisés (par la Ville de Poitiers ou des partenaires), la Ville de Poitiers en informera préalablement le/la candidat.e retenu.e.
- ✓ Une rencontre sera organisée à la fin de la période d'exploitation, pour faire le bilan de l'activité exercée. Si la Ville le demande, le/la candidat.e lui fournira le bilan comptable de son activité.

Une vigilance est de mise quant aux nuisances sonores, notamment pour la tranquillité de la faune. En cas d'émission de sons amplifiés ou de musique amplifiée, l'organisateur doit veiller à respecter la réglementation en vigueur (arrêté préfectoral du 5 janvier 2021 concernant les bruits de voisinage et décret n°2017-1244 du 7 août 2017 concernant la prévention des risques liés aux bruits et aux sons amplifiés).

La collectivité se réserve le droit de procéder à tout contrôle.

Par ailleurs, l'organisateur devra veiller à limiter les bruits de comportement de son public.

Il ne pourra pas y avoir d'émission de sons amplifiés au-delà de 22h sauf autorisation validée préalablement par la Ville de Poitiers.

IV. REMISE DE L'OFFRE PAR LES CANDIDATS

Afin de pouvoir remettre son offre, le/la candidat.e prendra connaissance de l'ensemble des éléments du présent règlement et pourra visiter le site, sur demande, avant le 2 avril 2024.

Son offre sera constituée, à minima d'un descriptif détaillé de sa proposition, explicitant les éléments suivants :

- Un courrier de présentation du candidat.e ;
- Une présentation du projet qu'il/elle entend réaliser, dans le respect des conditions exposées dans le présent règlement (dossier commercial, dossier personnel, dossier financier) ;
- Une présentation des mesures et autres moyens qu'il/elle sollicitera pour réaliser le projet ;
- Une présentation de l'expérience professionnelle ;
- Justifier de l'obtention du permis d'exploitation pour la licence de débits de boissons en cours de validité (l'avoir déjà en sa possession, à défaut s'engager à la faire et la financer) ou ne vendre aucun alcool ;
- Un prévisionnel d'activités sur la saison ;
- Un extrait Kbis du candidat.e ou tout autre document équivalent ;
- Une attestation d'assurance en responsabilité civile et professionnelle.

Pour tout renseignement complémentaire, le/la candidat.e peut prendre contact, avant remise de l'offre, avec :

- La direction de l'Économie, de l'Emploi et de l'Enseignement Supérieur :
Mail : commerce@grandpoitiers.fr // téléphone : 05 49 52 35 97.
- Romain SUAUDEAU, Chargé de projet Bois de Saint Pierre :
Romain.suaudeau@grandpoitiers.fr // 07 86 64 01 63.

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Convention d'Occupation Temporaire

Annexe 2 : Liste du mobilier

Annexe 3 : Arrêté municipal du 14 mars 2005 réglementant les Bois de Saint Pierre

Annexe 4 : Etat des risques pour l'information des acquéreurs et des locataires. Etabli par le Ministère de la Transition écologique – janvier 2024.

Annexe 5 : Plan global du site et localisation de l'espace

Annexe 6 : Parcelle concernée et bâtiments

Annexe 7 : photos des bâtiments et du mini-golf