

Réf : VC_LDC 202211
Version 30112022

ÎLE DU VIEUX MOULIN ATTRACTIVITE DU SITE

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET N°2

CAHIER DES CHARGES

I.	<u>CONTEXTE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET</u>	
1)	Contexte – Données générales	p.3
2)	Caractéristiques de la parcelle	p.4
II.	<u>DESCRIPTION DU PROJET OBJET DE LA CONSULTATION</u>	
1)	Le site de l'île du Vieux Moulin	p.4
2)	Les enjeux sur le site	p.5
III.	<u>L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET</u>	
1)	Le cadre réglementaire	p.5
2)	L'appel à candidature	p.5
3)	Aspects patrimoniaux et fonciers	p.6
4)	Informations techniques détaillées	p.7
5)	L'occupation du domaine public fluvial	p.9
IV.	<u>PROCEDURE ET CALENDRIER PREVISIONNEL</u>	
1)	La sélection préalable	p.10
2)	L'analyse des propositions	p.10
3)	Le calendrier prévisionnel de l'opération	p.10
V.	<u>LE DEPÔT DE CANDIDATURE</u>	p.11

PIECES ANNEXES

Plans du site

I. CONTEXTE DE L'AMI

1) Contexte – Données générales

L'espace proposé à la location en faveur d'une nouvelle activité de type restauration animation/événementiel se situe à l'arrière du Musée Rimbaud, Quai Rimbaud. Il comprend une partie du local dit de l'Auberge verte et ses espaces extérieurs jusqu'à la berge ainsi que le plan d'eau à proximité immédiate de la berge dont la gestion est confiée à Voies navigables de France.



Ce site détient une position centrale en bord de Meuse, puisqu'il est à proximité immédiate de la place Ducale, du Musée de l'Ardenne, du Musée Rimbaud, de la Maison des Ailleurs, de la passerelle et du parc du Mont Olympe qui est entouré d'une base de loisirs, du Camping du Mont Olympe 4* (121 emplacements / ouvert du 1er avril au 31 octobre), de la Plaine de jeux du Mont Olympe située au pied du parc du Mont Olympe, d'un port de plaisance et d'une halte fluviale.

L'île du Vieux Moulin est un lieu très animé car il est la porte d'entrée pour accéder à pied à ces équipements via la passerelle piétonne et bénéficie de temps forts lors de manifestations municipales notamment le Festival mondial des théâtres de marionnettes, les fêtes musicales et culturelles, le Biergarten etc.

Enfin, il est en accès direct sur le fleuve de la Meuse qui traverse la ville de part et d'autre. L'aménagement des berges à cet endroit y est terminé permettant ainsi aux piétons, promeneurs, touristes de profiter pleinement soit de la nature en bord d'eau soit de la ville, de ses nombreux commerces et équipements.

2) Caractéristiques patrimoniales de la parcelle soumise à l'AMI

La parcelle proposée dans cet Appel à Manifestation d'Intérêt, objet de la proposition d'occupation temporaire est comprise dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), qui correspond au centre historique de Charleville et au centre de Mézières (à l'intérieur des remparts, le site de la Macérienne, l'avenue d'Arches).

Le PSMV encadre les modes de réhabilitation ou de construction.

L'île du Vieux Moulin fait partie du périmètre susvisé et par conséquent, tout projet de travaux sera soumis à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

De plus, le site est situé en zone inondable, en conséquence, aucun permis de construire ne peut être délivré pour des constructions nouvelles et les projets des candidats devront satisfaire aux différentes contraintes du lieu, liées aux risques de crues.

Ces contraintes ne doivent pour autant pas empêcher le développement d'animations mais doivent au contraire concourir aux objectifs de valorisation du lien entre la ville et son fleuve en développant des occupations temporaires originales et attractives.

II. DESCRIPTION DU PROJET OBJET DE LA CONSULTATION

1) Le site de l'île du Vieux Moulin

L'île du Vieux Moulin est à la fois un espace naturel aménagé de manière douce et un espace urbain de par sa proximité immédiate avec l'hyper centre économique et touristique.

Ce site remarquable est niché au milieu d'un écrin de verdure.

La Ville souhaite développer l'offre d'animation et de loisirs sur ce secteur stratégique attractif. La collectivité sera vigilante à ce que l'offre qu'elle souhaite retenir corresponde aux attentes et aux besoins des habitants, de la population et naturellement des touristes. Elle veillera encore à ce que le projet retenu présente une dimension rimbaldienne, c'est-à-dire des liens avec la vie, l'œuvre et leurs réceptions par les artistes.

Dans cet AMI, la possibilité d'utiliser tout le bâtiment dit de l'Auberge verte (rez-de-chaussée et toit-terrasse) constitue une réelle opportunité pour y proposer une offre globale économique et touristique.

Le projet pourra également permettre de valoriser la Meuse et proposer une activité depuis le Fleuve.

2) Les enjeux sur le site

Pour la ville, il s'agira de :

- compléter son offre de tourisme/détente/animation dans un paysage naturel chargé d'histoire ;
- proposer un nouvel espace public en lien direct avec la berge et le Fleuve (développement d'équipements saisonniers ou éphémères, « Meuse et détente »),
- proposer un nouveau point convivial de restauration et/ou bar, de qualité en mettant en avant les produits locaux ;
- valoriser le plan d'eau avec installation possible d'équipements mobiles.

III. L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

1) Le cadre réglementaire

L'Appel à Manifestation d'Intérêt s'inscrit dans le cadre des articles L. 2122-1-1 et suivants du Code Général des Propriétés Publiques qui imposent une sélection préalable pour toutes occupations du domaine public à caractère économique.

Les étapes essentielles de la procédure dans le cadre de la mise en concurrence sont :

- la publication d'un cahier des charges, complété d'annexes et de plans,
- la sélection du projet du candidat par une commission présentée ci-après,
- la finalisation du projet en commission et sa validation du projet par le Conseil Municipal.

2) L'appel à candidature

Le type de projet souhaité :

Offre d'animation attendue - opération privée / Implantation d'une activité de restauration

- Concept de restauration originale, de type bar bistronomie avec recours à des produits qualitatifs et locaux*.
- Occupation du toit-terrasse et du bâtiment dit de l'Auberge verte, de la berge et du plan d'eau.

*Les activités de type « snacking » sans produits issus des circuits courts ou ayant recours en majorité aux produits transformés sont exclus.

Dans l'hypothèse où un ou plusieurs opérateurs manifesteraient leur intérêt pour occuper les lieux, la Ville aura la possibilité de retenir un exploitant, **d'après les critères édictés comme suit :**

<

A- QUALITE DU PROJET COMMERCIAL

- Pertinence du projet de restauration / détente au regard de son environnement immédiat ;
- Originalité, qualité et innovation du concept de restauration proposée ;
- Aspect esthétique du projet et mise en valeur du local /site ;
- Intégration du projet (environnemental, paysagère, sociale et économique).

B - MONTAGE FINANCIER ET LOYERS PROPOSÉS

- Proposition de redevance la plus élevée possible (montant proposé annuel) pour le domaine communal ;
- pour le domaine public fluvial au regard de la tarification VNF publié au BO de VNF et consultable sur le site internet de VNF dans la limite basse de celle-ci.

C - APTITUDES FINANCIERES ET REFERENCES DU CANDIDAT

- Présentation des références et compétences du candidat pour une activité similaire, plan financier avec indication des investissements réalisés en adéquation avec la période d'activité.

D - CALENDRIER DE REALISATION

- Date la plus proche possible avec un objectif de livraison en 2023

3) Aspects patrimoniaux et fonciers

Les offres des candidats pourront porter sur le domaine public communal et/ou sur le domaine public fluvial.

A - Identification et délimitation du domaine public communal mis à la disposition de l'exploitant

L'emprise de réflexion de l'appel à manifestation d'intérêt porte sur un périmètre foncier appartenant à la Ville, pour une superficie à définir en fonction du projet, composé :

- d'une partie de l'emprise de l'île, dans sa partie non cadastrée dans sa partie ouest,
- d'une partie la parcelle cadastrée section AL175 sur laquelle est située la partie bâtie : Auberge Verte et toit-terrasse étant précisé que le local chaufferie n'est pas compris dans la mise à disposition du bâtiment.

Autres informations /contraintes relevant de l'urbanisme (documents consultables depuis le site internet de la ville).

- Le règlement du PSMV se substitue ici au règlement du PLU.
- Le Règlement Local sur la Publicité s'applique.
- La charte des terrasses s'applique aux matériels extérieurs.

- **Destination des lieux** : Commerce/ restauration.

Le terrain et le bâtiment sont situés en zone inondable.

LE BATI

Descriptif de la partie de bâtiment proposée :

- une salle N°1: $\pm 100M^2$ (12.23*8.21),
- une salle coté quai N°2 : $\pm 15.68m^2$ (3.98x3.94), *Hauteur réduite pour cette pièce à 2.30M env.- Protection soufflerie.*
- les sanitaires et un couloir : $8.13 M^2$ (2x4.06).
- A l'extérieur : Toit terrasse d'une surface approximative de : $\pm 125 M^2$



Visuel du bâtiment face avant et vue toit terrasse.

Informations techniques détaillées sur le bâti (point de situation au 01.10.222 pouvant être modifié suite aux travaux d'individualisation du local en cours).

Objet	Sous objet	Descriptif
Electricité	Bâti auberge verte Salles N°1 et N°2 - toilettes et couloir	<u>Puissances électriques disponibles :</u> Le local de l'auberge verte dispose de 63 Ampères en totalité. Le tableau électrique général d'alimentation se situe dans le couloir vers la salle N°2. Eclairage de chaque salle par des néons (salles N°1 et N°2) et plafonnier pour toilettes et couloir. Prises murales. <u>Eclairage extérieur :</u> - Présence d'éclairages extérieurs (3 en façade, 1 sur le côté). <u>Informations supplémentaires :</u> - Bloc de prise externes. - Compteur forain pour installations extérieures temporaires situé sur le bâtiment partie chaufferie.
	Meuse et berge	Un branchement extérieur (P17) 32 Ampères est disponible hors animations occasionnelles.
Chauffage	Salle N°1	Le système de chauffage dans le local sous la terrasse de l'auberge verte est composé de panneaux rayonnants à eau chaude suspendus sur rails au plafond. <i>INDIVIDUALISATION DES CONSOMMATIONS A REALISER</i>
Assainissement non collectif	Bâti auberge verte	Traitement des eaux usées : présence d'une fosse septique - Micro station d'une capacité de 6 équivalent Habitant, la charge hydraulique est de 0.9m3/jour. <i>Le candidat doit se mettre en conformité pour l'utilisation et l'entretien du dispositif de l'Assainissement non Collectif.</i> - Les huiles de cuisson sont traitées par une filière spéciale

	Meuse et berge	<i>de traitement.</i> - Pas d'équipement. Le candidat doit faire son affaire du rejet de ses eaux usées.
Plomberie et sanitaires	Bâti auberge verte	Les sanitaires sont équipés d'un wc, d'un lave mains, une rampe PMR Raccordement au dispositif d'assainissement non collectif.
	Equipement en eau	Un branchement est disponible au niveau de la chaufferie, raccordement à prévoir suivant l'emplacement de la cuisine bar choisi par le candidat.
	Berges et Meuse	Desserte en eau conforme et disponible pour une péniche ou autre installation flottante.
	Salle N°2 Descriptif	La salle ne dispose pas d'un système moderne d'extraction des fumées. L'assemblage de denrées est à privilégier. Des réserves à mettre la cuisine à cet endroit. <i>Hauteur réduite sous plafond du fait du coffrage de la soufflerie pour protéger le système (3.5 M réduit à 2.30 M à vérifier après travaux).</i>



Vue côté du bâtiment local chaufferie et compteur externe Ville NON COMPRIS DANS LA LOCATION.

Les documents d'urbanisme sont consultables sur le site internet de la Ville de Charleville-Mézières (<https://www.charleville-mezieres.fr/>)

- Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV)

<https://www.charleville-mezieres.fr/plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur>

- Charte esthétique des terrasses :

<https://www.charleville-mezieres.fr/document/document/charte-esthetique-des-terrasses-en-spr->

- Règlement Local de Publicité (RLP) :

<https://www.charleville-mezieres.fr/document/document/reglement-local-de-publicite>



Desserte : terrain accessible via la passerelle du Vieux Moulin uniquement.
 Contraintes d'accès et de circulation dues à la limite de poids autorisé sur la passerelle.
 Poids limité à 3.5T.

B - L'occupation du domaine public fluvial

Des équipements sont présents pour permettre l'amarrage d'un bateau ou d'un engin flottant : bollards sur toute la longueur du quai.

L'occupation du domaine public fluvial consiste au stationnement d'un établissement flottant.

La nature de ou des activités proposées par les candidats devra être en adéquation ou en complémentarité avec celles exercées sur le domaine public communal. Néanmoins, tout autre types d'activités commerciales sera également examiné.

L'attention des candidats est attirée sur le fait que le fleuve Meuse est soumis aux fluctuations de niveaux d'eau (crues, sécheresse). Dans tous les cas, et en cas d'atteinte de la marque II de crues, l'embarcation devra être évacuée dans une zone de refuge.

En cas de validation de son projet fluvial, VNF délivrera au candidat une convention d'occupation temporaire.

Ce titre spécifiera le montant de la redevance, la durée, les responsabilités et l'ensemble des droits et obligations de chacun.



Visuel quai

IV. PROCEDURE ET CALENDRIER PREVISIONNEL

a) Publication

Le cahier des charges de l'opération complété de plans de situations et de photos sera publié sur le site internet de la ville de Charleville-Mézières, sur la plateforme XMARCHES et sur le site dédié à la gestion domaniale de VNF.

b) L'analyse des propositions

Une commission est chargée d'étudier les propositions des candidats afin d'identifier celle qui répond le mieux aux attentes de la Ville et de VNF, telles qu'exprimées dans le présent cahier des charges, et de la soumettre ensuite aux organes municipaux décisionnaires.

La Commission sera composée de :

- M. le Maire ou sa représentante en charge des marchés publics,
- L'élue en charge de l'urbanisme,
- L'élue en charge de la Sécurité et de la Citoyenneté,
- L'élue en charge de la Culture et des Relations Internationales,
- L'élue en charge du Commerce,
- Un élu représentant les groupes minoritaires au sein du Conseil municipal
- Les représentants de Voies Navigables de France,
- L'Architecte des Bâtiments de France.

Les fonctionnaires de la Ville, compétents dans les matières intéressées par la présente procédure, peuvent être invités à participer aux travaux de la commission sans voix délibérative. Dans le respect du principe d'égalité, la commission a la possibilité de recevoir les candidats et de leur demander d'apporter des précisions ou des compléments à leur proposition initiale.

Une fois cette phase terminée, la commission établira un classement entre les différents candidats et proposera au premier la conclusion du contrat d'occupation étant précisé que le choix du projet sera soumis à l'approbation du Conseil municipal, qui peut la refuser. Quant à VNF, l'établissement proposera au candidat retenu la convention d'occupation du domaine public fluvial sur le plan d'eau.

c) Le calendrier prévisionnel de l'opération

- | | |
|--------------------|---|
| - 15 NOVEMBRE 2022 | DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL |
| - 27 DECEMBRE 2022 | FIN DE LA PHASE DE PUBLICATION ± 40 JOURS |
| - 18 JANVIER 2023 | FIN DE LA PHASE DE SELECTION ±20 JOURS |
| - FEVRIER 2023 | DELIBERATION CHOIX DU PROJET |

V. LE DEPÔT DE CANDIDATURE

CONDITIONS DE PARTICIPATION

Le candidat, personne physique ou personne morale, devra jouir de ses droits civiques et ne pas tomber sous le coup d'une condamnation.

PRESENTATION DES DOSSIERS

Le dossier du candidat devra comprendre les éléments suivants :

- 1) présentation du ou des porteurs de projet (statuts, KBIS, CNI, justificatif de domicile),**
- 2) Présentation du projet notamment - le concept développé dans le lieu, - les heures et jours d'ouverture, - le descriptif du service de restauration et des produits proposés, des éléments relatifs à la qualité des produits, une présentation visuelle de l'ambiance (salles et toit, berges et Meuse),**
- 3) Plans d'aménagement détaillés,**
- 4) Calendrier de réalisation et planning prévisionnel de la signature du contrat jusque l'ouverture du lieu,**
- 5) Les renseignements administratifs et financiers (ceux-ci devront permettre d'apprécier la solidité financière du projet) notamment attestation d'assurances de responsabilités et attestation bancaire,**
- 6) Plan d'affaires détaillé et budget prévisionnel (avec indication des investissements à réaliser),**
- 7) Tout autre document que le candidat juge utile à sa proposition notamment descriptif du mobilier et des produits commercialisés, descriptif technique,**
- 8) Proposition des redevances pour la ville et pour VNF,**
- 9) Documents réglementaires liés à l'établissement flottant (certificats d'immatriculation et communautaires, assurances, titre de navigation, mode de gestion des eaux usées...).**

CONDITIONS D'ENVOI ET DE REMISE DES DOSSIERS

Les dossiers seront transmis :

- Soit par courrier recommandé avec accusé de réception à :
Mairie de Charleville-Mézières- Mission APV
Place du Théâtre 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES
- Soit par dépôt contre récépissé à la Mairie de Charleville-Mézières.

- Soit par envoi électronique à l'adresse suivante : lidia.daconceicao@mairie-charlevillemezieres.fr (un courriel en réponse sera délivré dans le délai de 48h suivant la transmission).

Les dossiers seront présentés sous enveloppe. L'enveloppe portera la mention

PUBLICATION POUR AUTORISATION D'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC ATTRACTIVITE DE L'ILE DU VIEUX MOULIN N°2 NE PAS OUVRIR
--

MISE A DISPOSITION DU DOSSIER

Le dossier est disponible en téléchargement :

- sur le site internet <https://www.charleville-mezieres.fr/>
- sur la Plateforme XMARCHES <https://www.xmarches.fr/entreprise/>
- sur le site de VNF <https://domaine-public-fluvial.vnf.fr/>

VISITE DU SITE

Durant la phase d'élaboration du dossier, les services municipaux pourront accompagner le candidat qui en aura fait la demande 10 jours au moins avant à l'adresse suivante : lidia.daconceicao@mairie-charlevillemezieres.fr

DEMANDE D'INFORMATIONS PAR LES CANDIDATS

Toute demande d'informations pourra être adressée soit par courrier postal ou numérique aux adresses ci-avant indiquées.

Les demandes d'informations devront intervenir 10 jours avant la date limite de remise des dossiers.

INFORMATIONS DES CANDIDATS

A l'issue de la sélection des candidatures, les candidats ayant déposé une candidature non retenue seront informés par la Ville du rejet de leur dossier.

La Ville notifiera la décision d'attribution au candidat retenu et une autorisation d'occupation temporaire d'occupation du domaine public lui sera délivrée avant le début de l'exploitation de l'emplacement.

En cas de demande d'occupation fluviale, VNF notifiera la décision d'attribution au candidat retenu et une convention d'occupation temporaire du domaine public lui sera délivrée avant le début de l'exploitation de l'emplacement, en tout état de cause dès installation de l'établissement.

DELAIS APPLICABLES :

Publication : 30 novembre 2022

Date limite de réception des offres : 09 janvier 2023 à 16H30.

* * * *