

Annexe 1

Appel à projets

Valorisation touristique de la maison éclusière
de Châteauneuf-sur-Sarthe

Département de Maine-et-Loire



CAHIER DES CHARGES

1 - Contexte général de l'Appel à projets

1-1 Préambule

Le Département de Maine-et-Loire, est propriétaire du domaine public fluvial des rivières du Bassin de la Maine, constitué par la Sarthe, la Mayenne, L'Oudon, le Loir et la Maine.

Le Département de Maine-et-Loire a souhaité, notamment au travers de la démarche « destination rivières de l'Ouest », poursuivre le développement du tourisme fluvial et fluvestre du bassin de la Maine. Les maisons éclésières font partie intégrante de cette stratégie de développement et d'attractivité touristique. Par ailleurs, les collectivités travaillent également au développement de l'itinérance pédestre et vélo au bord de ces rivières.

Dans ce cadre, le Département s'associe à la volonté de la commune déléguée de Châteauneuf-sur-Sarthe (commune des Hauts-d'Anjou) de développer l'offre de services et d'équipements sur la commune, au bénéfice partagé des habitants, des touristes, et des usagers du domaine public fluvial et fluvestre.

1-2 Objectifs de l'appel à projets

Dans ce contexte, le Département de Maine-et-Loire souhaite valoriser la maison éclusière de Châteauneuf-sur-Sarthe (commune des Hauts-d'Anjou), actuellement disponible, dans le cadre du présent appel à projets afin de répondre aux objectifs suivants :

- **Développer et valoriser la voie d'eau par des services de qualité s'adressant à l'ensemble des usagers (habitants, usagers de la voie d'eau, touristes, etc.)**
- **Développer une offre de restauration qualitative dans la commune de Châteauneuf-sur-Sarthe**
- **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 de la maison éclusière doivent répondre aux objectifs suscités et qui seront aptes à prendre en charge les aménagements et la valorisation du bien immobilier concerné.

Le porteur de projet financera l'intégralité des travaux de réhabilitation ainsi que les aménagements et équipements spécifiques à l'activité de restauration répondant aux objectifs suscités.

Le local actuel utilisé pour le personnel éclusier à proximité de l'écluse comprenant un abri et des sanitaires avec point d'eau ainsi que les abords directs de l'écluse et son accès depuis la route (parcelle AP443 et 444) seront conservés par le Département afin d'assurer la gestion des passages des bateaux.

2 – Patrimoine concerné

Le bien concerné est la maison éclusière de Châteauneuf-sur-Sarthe (commune des Hauts-d'Anjou) et plus globalement les parcelles cadastrales AP 441 et 442.

Un dossier de présentation composé d'une fiche technique de la maison éclusière, concernée par l'appel à projets comprenant les documents ci-après est présenté en annexe :

- plan de situation général
- descriptif des pièces et surfaces disponibles
- photos
- diagnostics amiante/plomb et étude structure rez-de-chaussée

3 – Cadre du projet

L'activité souhaitée porte sur une **offre de restauration qualitative** (par exemple proposant des produits de qualité, une cuisine raffinée avec une valorisation des produits du terroir, une qualité du service, etc.). Le projet apportera une plus-value à la mise en valeur et au développement du territoire, dans le respect des lieux et des riverains du projet, au bénéfice partagé des habitants et des usagers du domaine public fluvial et fluviestre. Les projets devront s'intégrer dans le contexte des autres activités existantes à Châteauneuf-sur-Sarthe (restaurant « La table de Nini », pizzeria « la pizza sympa », brasserie Super U et diverses activités de restauration rapide).

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de restauration de son choix dans la mesure où ce dernier répond aux objectifs ci-dessous.

Le projet devra proposer une offre sur la période annuelle.

Le projet présenté devra être en cohérence avec les objectifs affichés, à savoir :

- Présenter une offre de restauration qualitative qui peut être « gastronomique », « bistronomique » ou autre, alliant plats de qualité (cuisine raffinée avec une qualité de produits supérieure utilisant des produits du terroir et de saisons) et un cadre agréable.
- Valoriser le patrimoine fluvial dans le cadre de la restauration du bâti. Conformément au certificat d'urbanisme opérationnel en date du 31/07/2025 l'extension du bâtiment existant est possible dans la limite de 30% de la surface totale au sol (PPRI);
- Participer à la dynamique économique du territoire.

4 – Cadre juridique

4-1. Modalités d'occupation - redevance

Le Département reste propriétaire de la maison éclusière. **Une convention d'occupation temporaire du domaine public fluvial (COT) constitutive de droits réels** (Art. L. 2122-20 du CGPPP) sera donc établie entre le candidat retenu et le Département pour la mise en place du projet.

Une COT constitutive de droits réels permet en particulier à l'occupant d'hypothéquer les ouvrages construits pour garantir les emprunts contractés.

La durée de l'autorisation d'occupation sera conjointement définie en fonction notamment du montant des investissements à réaliser et de leur amortissement. Ces éléments seront fournis dans le dossier de candidature du candidat.

L'occupation de la maison éclusière donnera lieu au paiement d'une redevance annuelle composée d'une part fixe de 2 000 € à laquelle s'ajoutera la part variable de 2% du chiffre d'affaires de l'année N-1 de l'activité. Dans son dossier le candidat devra identifier ce poste de dépense. Si justifié, le montant de la redevance pourra raisonnablement faire l'objet d'un échange eu égard à la durée de la convention. La redevance définitive sera inscrite dans la convention d'occupation.

❖ 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

Un fonds de commerce pourra être exploité et cédé, dans les conditions prévues aux articles L 2124-32 à L 2124-35 du CGPPP.

Articles L 2124-32-1 « Un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre. »

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 (zonage R2 du PPRI) ;
- Respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à l'usage projeté (Établissement recevant du public, incendie, sanitaire...) ;

- Respecter qu'aucun dépôt, qu'aucune clôture, qu'aucun obstacle quelconque ne doit embarrasser les bords de la voie navigable ni l'accès au site éclusier.

La restauration et la valorisation du bâti devra respecter en particulier :

- 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 (secteur ABF).

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 de la maison éclusière :
 - plan de situation général
 - descriptif des pièces et surfaces disponibles
 - photos
 - diagnostics amiante/plomb et étude structure du rez-de-chaussée
 - fiche technique
- Le dossier de candidature incluant une lettre d'engagement

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.

La trame de dossier de candidature proposée 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 (ou un document intégrant les éléments demandés), et complétée par des pièces complémentaires. Les éléments ci-dessous devront être présentés :

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

- **Le concept** : présentation de l'activité envisagée et de la valeur ajoutée apportée 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 précisions de la date d'ouverture de l'activité, 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
- **Le budget prévisionnel de fonctionnement sur 5 ans (en dépenses et en recettes)**

5-2. Modalités d'analyse des dossiers

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

1- Profil du candidat ou du groupement : 20 %

- Solidité financière et juridique
- Activité(s) du candidat

2- Projet proposé : 70 %

- Pertinence et cohérence du projet
- Pertinence et cohérence des investissements au regard des caractéristiques de la maison éclusière et de la surface proposée
- Solidité économique du projet et du plan d'investissement (amortissement sur la durée de la convention proposée par le candidat) et les budgets prévisionnels de fonctionnement
- Durée de la convention proposée
- Intégration du projet vis-à-vis de l'environnement existant
- Prise en compte des enjeux de développement durable

3- Retombées éventuelles pour la commune : 10 %

- Nombre d'emplois induits
- Impacts sur l'environnement économique

Les projets seront examinés par une commission, composée d'élus départementaux et d'un élu de la commune des Hauts Anjou, désignée au sein du Département, qui retiendra le (ou les) projet(s) des candidats qui seront convoqués aux auditions.

Le Département se réserve le droit, en toute hypothèse, de n'attribuer d'AOT à aucune des entreprises candidates et de ne pas donner suite à la consultation.

5-3. Modalités et calendrier

🔑 Mise en œuvre

Les projets seront examinés par une commission ad hoc désignée au sein du Département, composée d'élus départementaux et d'un élu de la commune des Hauts Anjou. La commission désignera les candidats, dans la limite de trois postulants, qui seront admis à présenter leur projet lors d'une audition. Après une phase de négociation avec le candidat retenu, l'attribution des projets se fera dans le courant du dernier trimestre 2026.

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 : 15 mars au 29 mai 2026
- Retour des projets : 29 mai 2026 avant 12h
- Sélection des dossiers : juin 2026
- Auditions des candidats et choix du lauréat : début juillet 2026
- Établissement et négociation d'une Convention d'Occupation Temporaire : juillet-août 2026
- Approbation de la convention d'occupation temporaire en commission permanente du Conseil départemental : 15 octobre 2026
- Entrée dans les lieux, réalisation des travaux et démarrage activité par le porteur de projet : dès signature de la convention

5-4. Conditions de remise des projets

Le projet sera transmis de préférence par mail ou sous pli fermé portant l'adresse et la mention suivante « APPEL À PROJETS MAISONS ÉCLUSIÈRES - NE PAS OUVRIR »

Envoi postal :

Il devra être adressé par pli recommandé avec avis de réception postal à l'adresse ci-dessous accompagné d'une clé USB : Département du Maine-et-Loire - Direction de l'Ingénierie territoriale et de l'Environnement - CS 94104 – 49041 ANGERS Cedex 1

Envoi par mail ou via un site de téléchargement sur la boîte :
service.rivieres@maine-et-loire.fr

Date limite de remise du dossier : vendredi 29 mai 2026 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 fermée, ne seront pas examinés.

5-5. Renseignements complémentaires – visite

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 Marie-Dominique Bernard 02 41 81 41 39 (service.rivieres@maine-et-loire.fr) ou Matthieu Rivière Tél 02 41 81 43 36 en précisant vos nom et coordonnées exactes (téléphone et mail).