COMMUNE DE LE SOLER
DIRECTION ADMINISTRAVE, FONCIER ET PROJETS
PLACE ANDRE DAUGNAC
66270 LE SOLER
04.68.92.10.12.

REGLEMENT DE CONSULTATION

APPEL A PROJETS POUR LA MISE A DISPOSITION PLURIANNUELLE DU DOMAINE PUBLIC POUR UNE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE AU LAC DU MOULIN DU SOLER

IMPLANTATION DE 2 GUINGUETTES



DATE LIMITE DE RECEPTION DES OFFRES

MERCREDI 16 DECEMBRE 2026

SOMMAIRE

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

ARTICLE 2 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION
2-1 – Nature et forme de la consultation
2-2 – Cadre juridique
2-3 – Décomposition en deux lots
2-4 – Caractéristiques des emplacements
2-5 – Durée des conventions
2-6 – Conditions d'exploitation
2-7 – Redevance d'occupation du domaine public
2-8 – Assurances
2-9 – Délai de validité des offres
2-10 – Modification du dossier de consultation
2-11 – Contenu du dossier de consultation

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOSSIER À REMETTRE PAR LES CANDIDATS
3-1 – Dossier de candidature
3-1-1 – Situation juridique
3-1-2 – Capacités économiques et financières
3-1-3 – Références professionnelles et capacités techniques
3-2 – Dossier de l'offre

ARTICLE 4 – JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES
4-1 – Sélection des candidatures
4-2 – Critères de jugement des offres

ARTICLE 5 – CONDITIONS DE REMISE DES PROPOSITIONS

ARTICLE 6 – RENSEIGNEMENTS ET RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION

PREAMBULE. PRESENTATION DU SITE

Le lac du Moulin du Soler est un espace privilégié tant pour la flore et la faune locale que pour les administrés ou les visiteurs occasionnels.
En effet, il offre un havre de paix convivial dans un magnifique écrin de verdure et d'eau.

Situé en zone NV du PLU de la commune, à proximité immédiate de la RD 66 et au pied de la falaise Ouest du territoire, cet espace naturel est complanté d'arbres endémiques et agrémenté de deux plans d'eau où les pêcheurs s'adonnent à leur sport. Des aménagements sportifs et un parcours pédestre permettent à chacun de profiter de ce site d'exception.

La zone Nv correspond : « aux zones d'espace de nature et ou intégrant notamment des équipements collectifs sportifs et de loisirs et l'aménagement de « jardins familiaux » à proximité des zones urbaines à préserver ».

Ce secteur est soumis à un risque inondation par débordement de la Têt identifié dans différentes études successives et dans le projet de PPRI mis en application anticipée en novembre 2025.

Un parking de grande capacité est situé avant l'entrée piétonne du site pour les usagers du lac.

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONSULTATION

La présente consultation a pour objet la sélection préalable, après mise en concurrence, de **deux professionnels distincts** auxquels seront délivrées deux **Conventions d'Occupation Temporaire** du domaine public communal en vue de l'exploitation temporaire de **deux guinguettes-restaurants sur le site du Lac du Moulin du Soler.**

La commune du Soler souhaite ainsi mettre à disposition **deux emplacements distincts d'une superficie maximale de 300 m² chacun**, destinés à accueillir une activité de restauration et des activités complémentaires permettant de contribuer à l'animation et à l'attractivité du site du Lac du Soler.

Il s'agit de 2 guinguettes qui seront nécessairement tenues par des professionnels distincts :

- **Guinguette 1**
- **Guinguette 2**

Le site du Lac du Moulin constitue un espace naturel et de loisirs ouvert au public, comprenant notamment des espaces de promenade, des aménagements sportifs et deux plans d'eau avec une ile situé au centre de cet espace naturel.

La présente consultation vise à sélectionner **deux exploitants** présentant un projet cohérent avec la vocation du site, tant en matière d'offre de restauration que de qualité de service, d'intégration paysagère, d'animation et de respect de l'environnement.

Les mises à disposition se feront dans le cadre juridique des Conventions d'Occupation Temporaire du domaine public et dans le respect de la règlementation d'utilisation et d'usage de l'aire de loisirs du lac (joint au présent cahier des charges).
L'exploitant fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité, (permis d'exploitation obligatoire, autorisations d'urbanisme (permis saisonnier etc….).
L'ensemble de ces autorisations devront être fournies à la commune avant ouverture au public.
De plus, le risque inondation devra être pris en compte. (Une notice hydraulique d'inondabilité du secteur est jointe au cahier des charges).

La présente consultation ne constitue ni un marché public, ni une délégation de service public.

L'occupant exploitera son activité à ses risques et périls et ne pourra se prévaloir d'aucun droit au maintien dans les lieux au-delà de la durée de la convention.

La convention ne confère aucun droit réel au bénéficiaire et ne crée aucun droit à la propriété commerciale.

ARTICLE 2 – ORGANISATION DE LA CONSULTATION

2-1 – Nature et forme de la consultation

La présente consultation est ouverte à tout professionnel ou structure susceptible de proposer et d'exploiter une activité de restauration répondant aux objectifs et prescriptions définis dans le présent règlement de consultation, dans le cahier des charges et dans le projet de Convention d'Occupation Temporaire.
Les candidats devront présenter un projet complet permettant à la commune d'apprécier :

- leur expérience professionnelle ;
- leurs capacités financières et techniques ;
- la qualité de leur projet d'exploitation ;
- la qualité de l'offre de restauration ;
- les moyens humains et matériels mobilisés ;
- la qualité du service proposé ;
- leur démarche environnementale ;
- la qualité architecturale et paysagère des installations ;
- leur proposition financière.

La commune se réserve la possibilité d'organiser une phase de négociation avec les candidats, portant sur tout ou partie des éléments de leur offre.

La commune pourra également solliciter des précisions ou compléments auprès des candidats lorsque cela sera nécessaire à l'analyse des propositions.

2-2 – Cadre juridique

La présente consultation est organisée dans le cadre des dispositions des articles L.2122-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, relatives à l'occupation du domaine public.

Conformément à l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, lorsque l'occupation du domaine public est consentie en vue d'une exploitation économique, l'autorité compétente

organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

La commune organise donc la présente procédure afin de permettre une mise en concurrence transparente des candidats intéressés.

L'attribution d'une Convention d'Occupation Temporaire est subordonnée au respect de l'ensemble des prescriptions du cahier des charges, du présent règlement de consultation et du projet de convention.

L'exploitant fera son affaire personnelle de l'obtention de l'ensemble des autorisations administratives nécessaires à son activité, notamment les autorisations d'urbanisme (permis saisonnier), autorisations liées à l'exploitation d'un établissement recevant du public et toutes autres autorisations nécessaires à l'exercice de son activité.

Ces autorisations devront être obtenues avant l'ouverture au public.

Le risque d'inondation propre au site devra être pris en compte par les candidats dans la conception, l'installation et l'exploitation de leur établissement. Une note hydraulique est jointe à cet effet.

2-3 – Décomposition en deux lots

La consultation est décomposée en deux lots distincts :

- Lot n°1 : Emplacement de la Guinguette n°1
- Lot n°2 : Emplacement de la Guinguette n°2

Les deux lots correspondent à deux emplacements distincts situés sur le site du Lac du Soler.
Chaque candidat peut présenter une candidature pour un seul lot ou pour les deux lots.
Toutefois, afin de garantir la présence de deux exploitants distincts sur le site, un même candidat ne pourra être attributaire que d'un seul lot.

Les deux guinguettes devront nécessairement être exploitées par des professionnels juridiquement et économiquement distincts.

2-4 – Caractéristiques des emplacements

Chaque emplacement représente une superficie maximale de 300 m²chacun, dont 200 m² de structures couvertes au plus et 100 m² de terrasse, situés comme mentionné sur le plan ci-joint.

- **Pour la guinguette n°1 (lot 1)** : présence d'un bâti non démontable attaché à ce lot.

- **Pour la guinguette n°2 (lot 2)** : pas de bâti présent sur le site.

Les installations devront être :

- amovibles ;

- démontables ;
- adaptées au caractère naturel du site ;
- conformes aux prescriptions architecturales et paysagères définies dans le cahier des charges.

Les installations ne devront en aucun cas empiéter sur le domaine public situé en dehors du périmètre accordé.

La hauteur maximale des aménagements est fixée à 3 mètres, tout compris.

Les candidats devront fournir dans leur offre les plans, documents graphiques, perspectives ou photomontages permettant à la commune d'apprécier l'intégration du projet dans son environnement.

Etant précisé qu'en fonction des contraintes techniques du site et du démontage de l'existant, des adaptations pourront intervenir avec accord de la commune.

2-5 – Durée des conventions

Chaque Convention d'Occupation Temporaire sera consentie pour une durée de **6 années**, correspondant à la période **2027-2032**, sans tacite reconduction.

Le créneau annuel d'ouverture s'inscrit du **1er avril au 30 septembre maximum** (6 mois)

La convention sera conclue à titre précaire et révocable.
Elle prendra effet à compter de sa date de notification ou de la date définie dans le projet de convention et arrivera à échéance au terme de la période contractuelle prévue.

Aucune reconduction tacite ne pourra intervenir.

L'occupant ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement ou au maintien dans les lieux à l'issue de la convention.

2-6 – Conditions d'exploitation

Les activités autorisées dans le périmètre concédé sont notamment :

- restauration classique ;
- restauration sur place ;
- vente à emporter ;
- activité de buvette ;
- organisation d'animations, notamment musicales, dans les conditions prévues au cahier des charges.

Les bénéficiaires ne pourront pas être **titulaires d'une licence IV** dans le cadre des activités autorisées par la présente convention.

Les activités devront respecter l'ensemble des dispositions réglementaires applicables ainsi que les règlements et arrêtés municipaux en vigueur sur le site.

A l'entrée du lac, sur les emplacements prédéfinis par la commune, les bénéficiaires pourront chacun implanter un seul panneau de signalisation de leur guinguette, de un m² maximum + 1 panneau au niveau du parking du lac sur accord de la commune.

Période d'ouverture

La période annuelle maximale d'ouverture est fixée :

du 1er avril au 30 septembre. (6 mois)

Les installations devront être démontées durant les périodes non concédées.
Le montage pourra intervenir à compter du 1er mars et le démontage à compter du 1er octobre.
Les opérations de montage et de démontage ne pourront excéder une durée d'un mois chacune.

Horaires d'ouverture

Les horaires d'ouverture autorisés sont fixés :

- de 8h00 à minuit ; du lundi au jeudi
- les vendredis, samedis, dimanches et jours fériés, fermeture possible jusqu'à 1h00 du matin.

Ces horaires pourront être adaptés en fonction des règlements du site, des contraintes de sécurité, de voisinage ou de toute réglementation applicable.

2-7 – Redevance d'occupation du domaine public

En contrepartie de l'occupation du domaine public, l'occupant devra acquitter une redevance annuelle.
La redevance sera composée :

- d'une part fixe annuelle de **6 100 €** ; qui pourra être payée par mois (1016,66 €)
- d'une part variable correspondant à un pourcentage du chiffre d'affaires HT réalisé au cours de la saison écoulée.

Le taux proposé par le candidat ne pourra être inférieur à 2 % du chiffre d'affaires HT.
Chaque candidat devra obligatoirement indiquer dans son offre le taux de part variable qu'il propose.
Le pourcentage proposé par le candidat retenu deviendra contractuel et sera repris dans la Convention d'Occupation Temporaire.

Pour l'appréciation du critère financier, la meilleure proposition correspondant au pourcentage de chiffre d'affaires le plus élevé obtiendra la note maximale.

Les autres propositions seront notées proportionnellement.
Toute proposition inférieure au taux minimal de 2 % sera considérée comme irrégulière et pourra entraîner le rejet de l'offre.
Les modalités de facturation et de versement de la redevance seront précisées dans la Convention d'Occupation Temporaire.

2-8 – Assurances

Le bénéficiaire devra souscrire auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable toutes les assurances nécessaires à l'exercice de son activité.

Il devra notamment disposer d'une assurance de responsabilité civile professionnelle couvrant les dommages corporels, matériels et immatériels pouvant survenir à l'occasion :

- de l'occupation du domaine public ;
- de l'exploitation de l'établissement ;
- de l'accueil du public ;
- des activités proposées ;
- des éventuelles intoxications alimentaires.

Une attestation d'assurance précisant le numéro de police devra être remise à la commune avant le début de l'exploitation puis chaque année pendant toute la durée de la convention.

2-9 – Délai de validité des offres

Le délai de validité des offres est fixé à 30 jours à compter de la date limite de réception des candidatures et des offres.

2-10 – Modification du dossier de consultation

La commune se réserve le droit d'apporter des modifications de détail au dossier de consultation au plus tard 10 jours avant la date limite de remise des offres.
Les candidats devront alors répondre sur la base du dossier modifié.
Lorsque la date limite de remise des offres est reportée, les dispositions relatives au délai de modification du dossier s'appliqueront en fonction de la nouvelle date limite.

2-11 – Contenu du dossier de consultation

Le dossier de consultation comprend notamment :

- le présent règlement de consultation et l'appel à publicité
- le cahier des charges ;
- le projet de Convention d'Occupation Temporaire ;
- les plans des deux emplacements ;
- la notice hydraulique d'inondabilité du secteur ;
- les règlements applicables au site ;
- tout document complémentaire utile à la compréhension de la consultation.

ARTICLE 3 – CONTENU DU DOSSIER À REMETTRE PAR LES CANDIDATS

Les dossiers devront être entièrement rédigés en langue française.
Les candidats devront remettre un dossier comprenant les pièces relatives à leur candidature ainsi que les pièces relatives à leur offre.

3-1 – Dossier de candidature

3-1-1 – Situation juridique

Le candidat devra fournir :

- une lettre de candidature signée par la personne habilitée à engager la société,
- le formulaire DC1 ou document équivalent ; le numéro SIRET
- le formulaire DC2 ou document équivalent ; déclaration du candidat (DC2)
- un extrait Kbis ou document équivalent datant de moins de trois mois ;

- une attestation d'assurance responsabilité civile et professionnelle ;

Pour les entreprises nouvellement créées, les documents ne pouvant être produits en raison de la date récente de création pourront être remplacés par tout document permettant d'apprécier leur situation.

3-1-2 – Capacités économiques et financières

Le candidat devra fournir :

- une présentation de son activité actuelle ;
- son chiffre d'affaires des trois derniers exercices disponibles ;
- les comptes de résultat ou bilans disponibles des trois derniers exercices ;
- tout document permettant d'apprécier ses capacités financières ; le cas échéant, les éléments relatifs aux financements envisagés pour réaliser les investissements nécessaires au projet.
- Une proposition écrite concernant la redevance annuelle relative à la part variable,

Pour les entreprises récemment créées, tout document permettant de justifier de capacités financières suffisantes pourra être produit.

3-1-3 – Références professionnelles et capacités techniques

Le candidat devra fournir :

- une offre détaillée présentant l'activité envisagée (écrite et photos)
- Une présentation du parcours professionnel, CV du ou des responsables de l'exploitation ;
- une liste des expériences antérieures dans le domaine de la restauration ;
- les références d'établissements similaires exploités précédemment ou actuellement ;
- la présentation des moyens humains envisagés ;
- la présentation des moyens matériels, politique d'achat, traitement des déchets
- les qualifications professionnelles dont dispose le candidat et son personnel ;
- une notice détaillée et explicative sur le respect des règles et normes d'hygiène,
- Une vue d'intégration architecturale des lieux afin que la commune puisse se rendre compte de l'aspect architecturale des lieux

Tout document permettant d'apprécier son aptitude à assurer l'exploitation d'une guinguette-restauration saisonnière.

Une attention particulière sera portée à l'expérience dans le domaine de la restauration et à la capacité du candidat à assurer une exploitation régulière et qualitative pendant toute la saison.

3-2 – Dossier de l'offre

L'offre devra présenter de manière précise et détaillée le projet envisagé.

Elle devra notamment comprendre :

1. Présentation du concept

Le candidat présentera :

- le concept général de la guinguette ;
- l'identité et l'esprit de l'établissement ;
- la clientèle ciblée ;
- les jours et périodes d'ouverture ;
- les horaires envisagés ;

- l'organisation générale de l'exploitation.

2. Offre de restauration

Le candidat devra présenter :

- les types de restauration proposés ;
- les menus ou exemples de menus ;
- les tarifs envisagés ;
- les produits utilisés ;
- la politique d'approvisionnement ;
- la place accordée aux produits locaux ;
- la démarche de qualité et de développement durable.

3. Organisation et moyens humains

Le candidat précisera :

- le nombre de salariés prévus ;
- les fonctions de chacun ;
- les qualifications et expériences ;
- l'organisation du service ;
- les modalités d'accueil du public ;
- les moyens mis en œuvre pour assurer la continuité du service.

4. Hygiène et sécurité alimentaire

Le candidat remettra une notice détaillée présentant les mesures prévues en matière :

- d'hygiène alimentaire ;
- de stockage des denrées ;
- de conservation des aliments ;
- de nettoyage et désinfection ;
- de gestion des déchets,
- de prévention des risques sanitaires.

Il précisera également les modalités d'entretien des sanitaires mis à disposition du public.

5. Animations

Le candidat présentera les animations qu'il souhaite organiser sur le site.

Il précisera notamment :

- la nature des animations ;
- leur fréquence ;
- leur calendrier prévisionnel ;
- les moyens techniques nécessaires.

Les animations musicales et concerts devront respecter les prescriptions du cahier des charges et les éventuelles limitations fixées par la commune.

6. Projet architectural et paysager

Le candidat devra fournir :

- un plan d'implantation ;

- un plan de masse ;
- des vues en façade ;
- des perspectives ou photomontages ;
- une présentation des matériaux ;
- une présentation des couleurs ;

- une présentation du mobilier ;
- les modalités d'intégration de la terrasse ;
- les dispositifs prévus pour dissimuler les équipements techniques.

Le projet devra respecter le caractère naturel et paysager du site du Lac du Soler.
Les matériaux naturels tels que le bois, les canisses, la végétation, le jonc de mer ou matériaux similaires seront privilégiés.

7. Démarche environnementale

Le candidat présentera les mesures qu'il entend mettre en œuvre concernant notamment :

- la réduction et le tri des déchets ;
- la limitation des consommations d'eau ;
- la maîtrise des consommations énergétiques ;
- le recours à des produits locaux ;
- la limitation des emballages ;
- la gestion des huiles et graisses ;
- l'entretien du site.

8. Prévisionnel financier

Le candidat présentera un compte d'exploitation prévisionnel permettant notamment d'apprécier :

- le chiffre d'affaires prévisionnel ;
- les charges d'exploitation ;
- les investissements ;
- les charges de personnel ;
- les besoins de financement ;
- les modalités de financement du projet.

9. Proposition financière

Le candidat devra obligatoirement indiquer :

Part fixe : 6 100 € par an

et proposer :

Part variable : **…… %** du chiffre d'affaires HT de la saison écoulée.

La proposition de part variable ne pourra être inférieure à 2 %.

10. Acceptation des documents contractuels

Le candidat devra joindre à son offre :

- le cahier des charges daté et signé ;
- le présent règlement de consultation daté et signé ;
- le projet de Convention d'Occupation Temporaire daté et signé ;
- les plans et documents applicables au site.

Toute réserve ou modification substantielle apportée aux documents contractuels pourra entraîner le rejet de l'offre.

ARTICLE 4 – JUGEMENT DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

4-1 – Sélection des candidatures

Dans un premier temps, la commune procédera à l'examen des candidatures.
Elle vérifiera notamment :

- la complétude du dossier ;
- les capacités professionnelles ;
- les capacités techniques ;
- les capacités économiques et financières ;
- l'aptitude du candidat à exploiter l'activité envisagée.

Les candidatures ne présentant pas les garanties suffisantes pour assurer l'exploitation de l'établissement pourront être écartées.
Seules les candidatures déclarées recevables feront l'objet d'un examen de l'offre.

4-2 – Critères de jugement des offres

Les offres seront analysées au regard des trois critères suivants :

1. Valeur financière de l'offre : 30 %

Ce critère sera apprécié sur la base du pourcentage de chiffre d'affaires HT proposé au titre de la part variable de la redevance.
Le taux minimal est fixé à 2 %.
La meilleure proposition obtiendra la note maximale.
Les autres propositions seront notées proportionnellement.

2. Valeur technique de l'offre : 35 %

Ce critère sera apprécié notamment au regard :

- de l'expérience professionnelle ;
- de la qualité de l'organisation de l'exploitation ;
- des moyens humains et matériels ;
- de la qualité du service proposé ;
- de la qualité de l'offre de restauration ;
- des mesures prévues en matière d'hygiène et de sécurité alimentaire ;
- de la qualité et de la diversité des animations ;
- de la démarche environnementale ;
- de la faisabilité globale du projet.

3. Valeur esthétique et intégration architecturale : 35 %

Ce critère sera apprécié au regard :

- de la qualité architecturale du projet ;
- de son intégration dans le site naturel du Lac du Soler ;
- de la qualité des matériaux ;
- de l'intégration des structures démontables ;

- de la qualité des terrasses et du mobilier ;
- de l'intégration des équipements techniques ;
- de la qualité des documents graphiques fournis ;
- du respect des prescriptions du cahier des charges.

Méthode de notation

Chaque critère sera apprécié sur une échelle de 0 à 10, puis affecté de son coefficient de pondération.
La note finale de chaque candidat sera obtenue par addition des notes pondérées obtenues pour chacun des trois critères.
La commune pourra, si elle le juge nécessaire, demander aux candidats des précisions sur leur proposition ou engager une phase de négociation.
À l'issue de l'analyse des offres et, le cas échéant, de la phase de négociation, la commune désignera les candidats retenus pour chacun des deux lots.
La commune pourra décider de ne pas donner suite à la consultation si aucune offre ne présente les garanties suffisantes au regard des objectifs poursuivis.

ARTICLE 5 – CONDITIONS DE REMISE DES PROPOSITIONS

Les candidatures et les offres devront être remises avant la date et l'heure limites indiquées dans l'avis d'appel public à concurrence.

Les dossiers seront remis sous pli cacheté portant la mention :
« CANDIDATURE ET OFFRE – CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC – GUINGUETTE DU LAC DU MOULIN – LOT N° [1 ou 2] – NE PAS OUVRIR »

Les plis devront être :
- soit envoyés par lettre recommandée avec accusé de réception ;
- soit déposés contre récépissé à l'accueil de la mairie.

Adresse de dépôt : MAIRIE DU SOLER Place André Daugnac 66270 LE SOLER

Les candidats devront s'assurer que leur dossier est effectivement parvenu à la commune avant la date et l'heure limites.
Tout dossier arrivé hors délai pourra être écarté.
Les offres devront être présentées en langue française.

ARTICLE 6 – RENSEIGNEMENTS ET RETRAIT DU DOSSIER DE CONSULTATION
Le dossier de consultation sera mis gratuitement à disposition des candidats.

Il pourra être :
- téléchargé sur le site internet de la commune du Soler ;
- retiré auprès des services de la mairie.

Les candidats pourront solliciter tout renseignement complémentaire nécessaire à la préparation de leur offre auprès de :

MAIRIE DU SOLER Place André Daugnac 66270 LE SOLER
Tél. : 04 68 92 10 12
Site internet : www.lesoler.com
Adresse mail : k.figueres@lesoler.com

Les questions devront être formulées suffisamment en amont de la date limite de remise des offres afin de permettre à la commune d'y répondre dans des conditions satisfaisantes.
Une visite du site pourra être effectuée par les candidats afin de leur permettre d'apprécier les caractéristiques des emplacements, leur environnement et les contraintes liées à l'exploitation. Elle pourra être accompagnée par les services de la ville sur demande.

Fait à LE SOLER, le 30 octobre 2026

Le Maire
Armelle REVEL FOURCADE