CAHIER DES CHARGES

OBJET DE LA CONSULTATION

Aire d'agrément du Lac du Soler :
CONVENTION d'Occupation Temporaire (COT) 2027-2032
pour l'implantation de 2 guinguettes

PERSONNE SIGNATAIRE

MADAME LE MAIRE DU SOLER

COMPTABLE ASSIGNATAIRE DU PAIEMENT

TRESORERIE DE SAINT-ESTEVE

REMISE DES CANDIDATURES ET DES OFFRES

DATE LIMITE DE RECEPTION : MERCREDI 16 DECEMBRE 2026 A 17H00

SOMMAIRE

Préambule : Présentation du site

Article 1. Objectif et cadre juridique de la consultation

Article 2. Nature des activités autorisées dans le périmètre concédé

Article 3. Modalités pratiques des COT

- Article 3-1. Durée des COT, modalités de montage et démontage et horaires d'ouverture autorisés
- Article 3-2. Localisations, périmètres et modalités spatiales des COT

Article 4. Critères de choix et pondération

Article 5. Composition du critère financier

Article 6. Composition du critère technique

Article 7. Composition du critère esthétique et d'intégration architecturale

Article 8. Redevance et charges

Article 9. Documents à fournir

Article 10. Echéances et modalités pratiques de remise des propositions

La présente procédure de mise en concurrence a pour objet la conclusion de conventions d'occupation temporaire du domaine public permettant l'exploitation de deux périmètres de **300 m² distincts** pour la gestion de **deux guinguettes-restaurants.**

Le présent cahier des charges définit les attentes de la commune de LE SOLER en termes d'exploitation de l'espace.

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 I D, 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. OBJECTIF ET CADRE JURIDIQUE DE LA CONSULTATION

Le Type de procédure : Appel à la concurrence pour l'établissement d'une convention temporaire d'occupation du domaine public. Conformément à l'article L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la commune « organise librement une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence et comportant des mesures de publicité afin de permettre aux candidats potentiels de se manifester.

L'objectif de la présente consultation est de mettre deux périmètres à la disposition de professionnels de **la restauration classique principalement**, avec une activité de vente à emporter et de buvette. Ils pourront également proposer des animations.
Il s'agira de 2 guinguettes qui seront nécessairement tenues pas des professionnels distincts.

- **Guinguette n° 1**
- **Guinguette n°2**

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. NATURE DES ACTIVITES AUTORISEES DANS LE PERIMETRE CONCEDE

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.

L'exploitant devra assurer le gardiennage de ses structures pendant la période de non exploitation.

ARTICLE 3. MODALITES PRATIQUES DES COT

Article 3-1. Durée des COT, modalités de montage et démontage et horaires d'ouverture autorisés

Les COT sont consenties pour une durée fixée à **6 ans** chacune, sans tacite reconduction ou prorogation.

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

Les bénéficiaires s'engagent à ce que les installations soient **démontées le reste du temps** durant les mois où l'activité ne fonctionne pas et assure donc le stockage et le gardiennage de ces dernières.
Le montage est autorisé à partir du **1er mars** et le démontage à partir du **1er octobre.** Ils devront durer au maximum 1 mois chacun.
Si l'engagement de démontage n'est pas respecté, la responsabilité juridique de l'occupant est engagée.

Les guinguettes pourront être ouvertes conformément aux heures d'ouverture du lac.

Obligations / contraintes imposées par la commune :

La commune de Le Soler se réserve le droit d'interdire l'activité sur le périmètre consenti en fonction des manifestations organisées sur l'aire de loisirs du lac du moulin et des conditions climatiques représentant un danger (vent violent, tempête, inondation etc…). Un arrêté du Maire sera formalisé en conséquence pour la fermeture du site et des activités présentes sur site.

Etant précisé que :

- Pour **certaines manifestations** organisées par la commune du SOLER des restrictions de l'activité peuvent être appliquées.

- Pour **le festival des « Anes Têtus »** qui se tient en mai sur deux jours, week-end de la fête des Mères, (vendredi et samedi), l'aire de loisirs du lac est totalement réservée aux festivaliers pour des mesures de sécurité imposées par les services sécuritaires.

Le bénéficiaire devra donc intégrer le festival des « Anes Têtus » sous les conditions imposées par l'organisateurs sur toute la durée de ce dernier en contractant le dispositif du CASH LESS pour le paiement des prestations vendues ou bien fermer son activité sans aucune indemnisation sur la durée du festival.

Obligations/contraintes imposées par la réglementation de l'activité :
L'exploitant est seul responsable de tout incident lié à l'utilisation des structures.

Article 3-2. Localisations, périmètres et modalités spatiales des COT

La présente consultation concerne **2 emplacements de 300 m² chacun**. (lot 1 / lot 2).

Composition des périmètres :

300 m² chacun dont 200 m² de structures couvertes pour accueillir les structures techniques et de restauration/bar et sanitaires (amovibles et démontables) au plus et 100 m² de terrasse non close.

Pour la guinguette 1 (lot 1) : présence d'un bâti non démontable attaché à ce lot

Pour la guinguette 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.

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 dans leur périmètre d'3 m² maximum + 1 panneau au niveau du parking du lac sur accord de la commune,

ARTICLE 4. CRITERES DE CHOIX ET PONDERATION

Le choix se fera sur la base de **3 critères** pondérés comme suit :

- **30 %** critère Financier,
  - Proposition d'une part variable de minimum **2%** du Chiffre d'Affaires HT de la saison écoulée.
- **35 %** critère valeur technique de l'offre,
- **35 %** critère valeur esthétique et intégration architecturale.

Ces critères sont détaillés ci-dessous (articles 5, 6 et 7)

ARTICLE 5 COMPOSITION DU CRITERE FINANCIER

La redevance due par l'occupant est composée comme suit :

- **D'une part forfaitaire fixe de 6100 €, qui pourra être payée par mois (1016,66 €)**
  Et
- **D'une part variable minimum de 2% du Chiffre d'Affaires HT de la saison écoulée.**

Le critère financier sera apprécié sur la base de la proposition de pourcentage, correspondant à la part variable, que les candidats devront effectuer dans le respect du minimum imposé par la commune (*cf alinéa précédent).*

Pour ce critère, la note maximale sera attribuée au candidat ayant formulé la proposition de pourcentage la plus élevée et la note des autres candidats sera attribuée proportionnellement en fonction.

Toute proposition de redevance pour la part variable inférieure à la redevance minimale sera regardée comme irrégulière et l'offre sera rejetée pour irrégularité.

ARTICLE 6 COMPOSITION DU CRITERE TECHNIQUE

Le critère technique comprend les exigences suivantes :

- **l'expérience professionnelle dans la restauration, modalités d'accueil, matériel, etc…**
- **la qualité du service proposé,**
- **le respect des règles et des normes d'hygiène et de propreté liée à l'activité exercée, (notice détaillée et explicative à fournir)**
- **Détermination du genre d'animations proposées et périodicité,**

Etant précisé que les prescriptions suivantes doivent être respectées :

- L'excellent état des sanitaires de chacune des 2 guinguettes, qui doivent répondre aux normes d'hygiène en vigueur. Leur entretien également doit répondre aux normes d'hygiène en vigueur,
- Les installations implantées ne doivent en aucun cas bloquer l'écoulement normal des eaux pluviales,
- La terrasse peut être couverte avec des matériaux amovibles comme les cloisons qui devront être amovibles. Elle peut être imperméable ou pas,
- Les enseignes sont nécessairement fixées sur le bâti (pas sur des mâts par exemple) et leur nombre ne peut excéder 2, chacune ayant des proportions maximums de 3 m² (3x1),
- Aucune publicité n'est autorisée sur le bâti extérieur ou en terrasse,
- La sonorisation ne peut être installée qu'à l'intérieur du bâti et ne peut dépasser le niveau sonore d'une musique d'ambiance (dans tous les cas inférieurs à 75 dB), sauf en cas de concerts autorisés,
- 6 concerts sont autorisés par saison, dans la limite du respect du voisinage et de la priorité qui est systématiquement donnée aux manifestations communales. **Les dates doivent impérativement être déclarées en mairie au préalable et acceptées par elle,**
- Les bénéficiaires doivent nécessairement fournir à la commune l'ensemble des attestations d'assurance nécessaires à l'exercice de leurs activités et ce, chaque année,
- Une visite de sécurité a lieu obligatoirement chaque année à l'ouverture des guinguettes. (ERP)

ARTICLE 7 COMPOSITION DU CRITERE ESTHETIQUE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Ce critère vise à ce que les aménagements des guinguettes se fassent dans le respect de l'environnement naturel du lac.

Ainsi les **prescriptions obligatoires relatives aux structures démontables** sont les suivantes :

- **Les structures couvertes doivent être en bon état et ne pas dépasser 3 m de haut et devront s'intégrer au site naturel du lac.**
- **Les matériaux** naturels sont fortement recommandés (bois, canisses, verdure, chaux, jonc de mer etc..),
- **Les couleurs** doivent être conformes aux numéros suivants du nuancier universel (voir annexe)
- **Les systèmes de ventilation ou de climatisation** doivent être dissimulés à la vue (acrotères).
- **Les prescriptions obligatoires relatives aux terrasses** sont les suivantes :
    - Elles doivent être ouverte au maximum,
    - elles peuvent être couvertes ou pas, imperméables ou pas. Les côtés extérieurs peuvent être fermés par cloisons amovibles.
- Les seules couleurs autorisées sont celles retenues pour les structures démontables,
- La végétalisation est fortement recommandée.
- Les parasols publicitaires sont interdits. Il conviendra de mettre des toiles d'ombrages uniformes ou des parasols qui s'harmonisent avec le site naturel.

Le mobilier comprend tables, chaises, parasols, toiles etc…
Un effort est demandé quant à son intégration dans le site naturel que constitue le lac, et quant à sa qualité.

ARTICLE 8 REDEVANCE ET CHARGES

La redevance annuelle est constituée d'une part forfaitaire fixe de 6 100 € et d'une part variable minimale de 2 % du Chiffre d'affaires HT assise sur le Chiffre d'Affaires de la saison écoulée.

La redevance annuelle est constituée :

- **d'une part forfaitaire fixe de 6 100 € pour les 6 mois concédés (d'avril à septembre) quelle que soit l'occupation du site ; Elle peut être payée par mois. (1016.66 €)**

- **d'une part variable minimale de 2 % du Chiffre d'affaires HT assise sur le Chiffre d'Affaires de la saison écoulée.**
  Les modalités de versement de la redevance sont précisées dans le projet de convention

Les **charges d'eau** sont refacturées aux deux bénéficiaires au prorata de leurs consommations.
Les charges d'électricité sont directement payées par les bénéficiaires. Ils devront souscrire un abonnement.

Les bénéficiaires sont raccordés aux réseaux humides et secs et s'engagent à l'installation d'un bac à graisse pour éviter tout encombrement des réseaux. Ils sont responsables de l'entretien des installations dans leur périmètre et sur les espaces collectifs si l'encombrement est lié à leur activité.
Ils font également leur affaire de tout abonnement téléphonique et internet.

Les bénéficiaires ont obligation de veiller à la propreté de l'espace naturel du lac, dans les périmètres mis à disposition. De plus, ils doivent **installer des poubelles individuelles** dans leur périmètre. Ils doivent **maintenir propres les bacs collectifs et leurs abords** sous peine de pénalités financières.
Il sera redevable auprès de **PMMCU** de la redevance spéciale pour la collecte **des Ordures Ménagères.**

Les charges sont facturées au 31 novembre de chaque année. Si elles ne sont pas acquittées au 31 décembre, la convention pourra être résiliée pour faute dans les conditions définies par celle-ci.

ARTICLE 9 DOCUMENTS A FOURNIR

Les candidatures doivent être accompagnées des documents suivants :

- Une lettre de candidature signée par la personne habilitée à engager la société précisant la forme juridique et le N° SIRET de l'occupant (Imprimé Cerfa DC1 ou équivalent)
- Un Extrait KBIS 2- Déclaration du candidat (imprimé Cerfa DC2 ou équivalent)
- Une copie de l'attestation d'assurance précisant le N° de police
- Une offre détaillée présentant l'activité envisagée (des photos pourront être jointes), les moyens humains (le personnel de l'entreprise), l'environnement économique (politique d'achat et de développement durable), les moyens techniques (investissements en matériels), les moyens financiers (projection financière, emprunts bancaires), le traitement des déchets,
- Un Récapitulatif détaillé des expériences antérieures dans la restauration,
- Une notice détaillée et explicative sur le respect des règles et normes d'hygiène lié à l'activité exercée sur site,
- Une vue d'intégration architecturale des lieux, afin que la commune puisse se rendre compte de l'aspect architecturale des lieux,

  → *les éléments sollicités dans les 4 points précédents permettront d'apprécier les critères techniques et esthétique et d'intégration architecturale.*

- Une proposition écrite concernant la redevance annuelle relative à la part variable,

ARTICLE 10 ECHEANCES ET MODALITES PRATIQUES DE REMISE DES PROPOSITIONS

Avant la date limite de dépôt définie dans l'avis d'appel public à la concurrence sous plis fermés, les dossiers sont envoyés en recommandé avec accusé de réception ou déposés à la Mairie, sous pli cachetés portant la mention « **candidature et offre pour la convention d'occupation du domaine public pour l'exploitation de Guinguettes du lac – Lot 1 ou lot 2 » « Ne pas ouvrir »** : adresse Place André Daugnac, **66270 LE SOLER** ;

- **Consultation du mercredi 04 novembre au mercredi 16 décembre 2026**
- **Date limite de réception des offres : 16 décembre 2026**
- **attribution probable : avant le 08 janvier 2027**
- **Ouverture des guinguettes : 1er avril 2027**

Mairie du Soler
Place A. DAUGNAC
66 270 LE SOLER
