

**OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL**

**APPEL A PROJET  
GUINGUETTE SUR LE DOMAINE DE LA BRIANTAIS**



**CAHIER DES CHARGES**

# SOMMAIRE

## TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	3
CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET.....	3
<b>1. Présentation de l'ambition communale.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Présentation des objectifs de l'appel à projet.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Présentation du site.....</b>	<b>4</b>
CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES DU SITE ET DE L'APPEL A PROJET.....	5
<b>1. Emplacement et locaux mis à disposition.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Mobilier mis à disposition.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Durée de l'autorisation.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Conditions financières/redevance.....</b>	<b>6</b>
<b>5. Obligations de l'occupant.....</b>	<b>6</b>
5.1 Présence et assiduité.....	6
5.2 Entretien des lieux/Hygiène.....	7
5.3 Travaux.....	7
5.4 Raccordement en Eau/électricité.....	7
5.5 Dispositif publicitaire/signalétique.....	7
5.6 Vente d'alcool.....	7
5.7 Mobilier.....	7
5.8 Respect de l'ordre public / Gestion du site.....	8
5.9 Planning animations.....	8
5.10 Rapport annuel.....	8
<b>6. Disposition liées à l'activité commerciale.....</b>	<b>8</b>
<b>7. Responsabilité.....</b>	<b>8</b>
<b>8. Assurances.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Retrait et résiliation de l'autorisation.....</b>	<b>9</b>
<b>10. Sanctions.....</b>	<b>9</b>
DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES AUTORISATIONSIC.....	9
<b>1. Candidature.....</b>	<b>10</b>
<b>2. Attribution.....</b>	<b>10</b>

## PREAMBULE

Dans le cadre de la mise en valeur du domaine de la Briantais, Parc principal de Saint-Malo de plus de 27 hectares classé au titre du Patrimoine historique, offrant des vues extraordinaires sur la Rance, la Ville de Saint-Malo a souhaité en 2021, engager une occupation temporaire du bâtiment néo-normand, situé sur la place des communs pour une activité de petite restauration et/ou vente ambulante. Cette offre venant compléter les animations organisées par la Ville principalement aux mois de juillet et août : cinéma en plein air, expositions, concerts, animations à destination des enfants.

Le projet retenu a été celui d'une Guinguette, qui proposait une offre complète de petite restauration et d'animation sur la période de mai à septembre.

Une AOT a été consentie pour une durée de 3 ans et arrive à échéance le 29 avril 2025.

Au regard du succès rencontré par cette Guinguette auprès des habitants et des touristes, la Ville de Saint-Malo souhaite maintenir cette activité sur le site de La Briantais.

Le présent appel à projet est ouvert à tout porteur de projet sous réserve de son organisation et de ses capacités financières.

Il porte sur la mise à disposition du site, via une convention d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les dispositions règlementaires relatives aux autorisations d'occupation temporaire du domaine public délivrées pour les besoins des activités commerciales sur le Domaine de la Briantais à Saint-Malo (35400).

## CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

### 1. Présentation de l'ambition communale

La commune, propriétaire du Domaine de la Briantais, comprenant le Parc, le Château et les Communs composé d'un ensemble de bâtiments néo-normand souhaite promouvoir ce lieu en s'adressant principalement aux malouins qui fréquentent le parc, mais également aux promeneurs qui fréquentent l'eurovélo 4, ou encore le chemin des douaniers (GR34).

La municipalité est dans une démarche de dynamisation du Domaine ainsi que de valorisation du patrimoine historique et naturel. L'objectif est de proposer à la fois des animations pour les habitants de la commune ainsi que de renforcer la fréquentation touristique.

### 2. Présentation des objectifs de l'appel à projet

Le projet retenu en 2021, ayant rencontré un accueil très positif auprès de la population, la municipalité souhaite reconduire ce projet sous la même forme, et permettre l'installation, sur le site, d'une activité de guinguette éphémère ouverte sur la période estivale de mai à septembre. L'objectif est :

- Proposer une offre de petite restauration et de boissons à toute heure de la journée, qui soit qualitative, originale avec une ambiance conviviale, selon une grille tarifaire accessible au plus grand nombre. La Ville de Saint-Malo est particulièrement attachée à la qualité du lien social, à une alimentation en circuits courts et de saison et à une démarche zéro déchets. L'Occupant pourra faire appel à des services de food-truck afin de compléter son offre de petite restauration sachant que le Chiffre d'Affaires (CA) réalisé par celui-ci devra également figurer dans les éléments financiers transmis afin d'être pris en compte dans le calcul de la redevance (cf article 5.10).
- Proposer des animations culturelles (type concerts, spectacles, théâtre, animations, culturelles, ateliers etc.) à destination d'une cible familiale, l'idée étant de proposer des activités accessibles à tous, en lien

avec les acteurs du territoire, dans le respect du site et de l'ensemble des usagers, et favorisant la sensibilisation au respect de l'environnement, les échanges et la convivialité.

Les horaires d'ouverture du Parc de La Briantais sont assujettis à l'arrêté n°2024-066 en date du 02 mai 2024 portant réglementation et Horaires d'ouverture des Parcs et Jardins

L'Occupant est tenu au respect des horaires définis et précisés dans le titre d'occupation qui lui sera délivré sur la base des horaires d'ouverture du Parc et des propositions faites dans le cadre de sa candidature et à l'issue des éventuelles négociations.

Les jours d'ouvertures souhaités :

- Du dernier week-end d'avril (marché aux fleurs) au 30 septembre :
  - Les dimanches, lundis, mardis et mercredis de 11h00 à 19h00\*
  - Les jeudis, vendredis et samedis de 11h00 à 22h00\*

*\*Les horaires seront susceptibles d'être modifiés les jours de manifestation organisées par la Ville. Cette dernière prévoit environ 10 soirées durant la saison (spectacles, ciné plein air, pique-nique géants, etc...) pouvant être cumulées à d'autres évènements (nuit des étoiles, soirée zombies, murder-party, etc...).*

### 3. Présentation du site

#### Parc de la Briantais





**Château de La Briantais**



**Les Communs**



**Aire de jeux**

Le Domaine de la Briantais, classé Monument Historique, de plus de 27 hectares, est le parc principal de Saint-Malo. Il offre des vues extraordinaires sur la Rance, et est très fréquenté, en particulier en été. Il accueille également de nombreuses animations organisées par la Ville, principalement aux mois de juillet et août : cinéma plein air, expositions, concerts, animations à destination des enfants. Il dispose d'une aire de jeux récente (mise en service 2023) en bois créée par un artiste et destinée aux enfants. Il convient de noter que les sanitaires publics se situent dans une partie du bâtiment des « Communs » jouxtant ceux qui seront mis à disposition dans le cadre de l'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public.

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES ET ADMINISTRATIVES DU SITE ET DE L'APPEL A PROJET

### 1. Emplacement et locaux mis à disposition

Le positionnement de l'activité est situé à un emplacement stratégique à proximité de l'entrée du Parc de la Briantais. Il permet ainsi de capter les différents flux du parc.

Cet emplacement est équipé de sanitaires, ouverts au public sur les horaires du parc.

Le bâtiment, remarquable, situé à cet emplacement date de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle.

L'Occupant pourra bénéficier :

- D'un emplacement à l'extérieur du bâtiment néo-normand,
- D'une terrasse en bois accessible PMR de 55 m<sup>2</sup> aménagée et munie de tables et de bancs,
- D'un petit local de stockage d'environ 3 m<sup>2</sup> accessible par la terrasse,
- D'une partie des locaux en rez-de-chaussée décomposée comme suit :
  - o Une salle principale de 33 m<sup>2</sup> permettant l'installation d'une clientèle entre autres les jours de mauvais temps et le remisage du mobilier de la terrasse en fin de journée. Cette salle est équipée du matériel de sécurité selon les normes ERP en vigueur (extincteurs, etc...)
  - o Une salle de préparation avec vestiaire à destination de l'Occupant et équipée d'une douche, d'un WC et d'un point d'eau. Cette salle de préparation est équipée d'un évier et d'un lave verres.
  - o D'un local de stockage d'environ 15 m<sup>2</sup> accessible de l'intérieur

Ce local ne dispose pas d'une cuisine pour la restauration, l'Occupant devra amener son propre matériel de cuisine sans changer la destination de ce local qui **ne dispose pas d'extraction mécanique notamment**. A noter que la puissance cumulée maximal autorisé dans ce local est de 20 KWH.

Le candidat précisera dans son offre le matériel et/ou les équipements qu'il compte apporter/installer.

Le projet proposé pourra se développer sur la totalité de l'espace identifié en annexe 1 (périmètre de l'AOT) et annexe 2 (plan du local). L'occupation temporaire du site fera l'objet d'une autorisation d'occupation.

**Il convient de noter que le Parc de La Briantais étant classé, toute installation type containers, etc... installée sur le site devra faire l'objet d'une autorisation préalable auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.**

## **2. Mobilier mis à disposition**

La Ville de Saint-Malo met à la disposition du titulaire de l'occupation de l'autorisation d'occupation une terrasse munie de tables et bancs.

En complément, le titulaire pourra être autorisé à installer, sur l'espace contigu à la terrasse voire dans la salle clientèle, du mobilier type mange-debout, tables et chaises de couleurs, etc...

Cette précision devra être apporté dans l'offre du candidat.

La salle de préparation est équipée d'un lave verres/gobelets recyclables que l'Occupant s'engage à maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement.

## **3. Durée de l'autorisation**

La convention d'occupation temporaire du domaine public sera délivrée pour une durée d'un an à compter du 1er avril 2025, renouvelable deux fois pour la même durée sur notification de la Ville de Saint-Malo sans pouvoir excéder le 31 mars 2028.

## **4. Conditions financières/redevance**

**Par application de l'article L2125-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), l'occupation du domaine public est soumise au paiement, par l'Occupant, d'une redevance.**

Cette redevance est calculée comme suit :

### 1/ Une redevance minimale garantie

- 6 000 € pour un CA HT inférieur à 150 000 €
- 4 % du Chiffre d'Affaires annuel pour un CA HT compris entre 150 000 € et 200 000 €
- 5 % du Chiffre d'Affaires annuel pour un CA HT supérieur à 200 000 €

La redevance sera calculée sur la base des éléments chiffrés transmis à la Direction du Patrimoine – Pôle Gestion Immobilière conformément à l'article 5.10 du présent cahier des charges.

### 2/ Une redevance complémentaire

Une redevance complémentaire peut être proposée librement par le candidat dans le cadre de sa proposition financière (critère de choix n°5) et est arrêtée dans le titre d'occupation qui sera délivré à l'exploitant. Ce montant est fixe pour toute la durée de l'occupation.

En cas de non-paiement de la redevance, l'Occupant pourra se voir retirer son titre d'occupation.

## **5. Obligations de l'Occupant**

### **5.1 Présence et assiduité**

L'Occupant est tenu au respect des horaires définis et précisés dans le titre d'occupation qui lui sera délivré sur la base des horaires d'ouverture du parc et des propositions faites dans le cadre de sa candidature et à l'issue des éventuelles négociations.

Les jours d'ouvertures souhaités :

- Du dernier week-end d'avril (marché aux fleurs) au 30 septembre :
  - Les dimanches, lundis, mardis et mercredis de 11h00 à 19h00\*
  - Les jeudis, vendredis et samedis de 11h00 à 22h00\*

*\*Les horaires seront susceptibles d'être modifiés les jours de manifestation organisées par la Ville. Cette dernière prévoit environ 10 soirées durant la saison (spectacles, ciné plein air, pique-nique géants, etc...) pouvant être cumulées à d'autres évènements (nuit des étoiles, soirée zombies, murder-party, etc...).*

*Lors de ces évènements en soirée, la Ville pourrait avoir à consulter le titulaire de l'autorisation pour ces propres besoins en repas dont le nombre est estimé à 240 sur la durée de la saison.*

Si le titulaire souhaite occuper le site en dehors de cette période, il devra transmettre un planning pour accord préalable des services de la Ville 1 mois avant la période souhaitée.

Le candidat devra faire part de son intérêt pour une occupation du site en dehors de la saison touristique dans l'offre qu'il remettra lors de sa candidature.

## 5.2 Entretien des lieux/Hygiène

L'Occupant prend les lieux mis à disposition dans l'état où ils se trouvent au 1er jour de son occupation, sans pouvoir exiger de la Ville de Saint-Malo, la réalisation d'aménagements ou de travaux de remplacement, réfection ou réparation quelconque.

Il devra maintenir en permanence l'emplacement ainsi que les locaux en parfait état de propreté et d'entretien, de même que les installations et matériels mis en place par la Ville ou par ses soins.

## 5.3 Travaux

En cas de travaux d'intérêt général décidés par la Ville et portant sur la partie du domaine public exploité, le titulaire en sera informé préalablement par la Ville de Saint-Malo, sauf en cas de force majeure, et devra laisser l'emplacement disponible pour la durée de l'intervention sans aucune indemnité.

Le titulaire ne pourra réaliser aucuns travaux au sol ni dans les locaux susceptibles d'entraîner une dégradation, ni aucun aménagement, sans en avoir obtenu **l'autorisation expresse et préalable de la Ville de Saint-Malo.**

Il s'engage à soumettre à l'approbation préalable de la Ville de Saint-Malo les projets de toute nature qu'il entend réaliser.

## 5.4 Raccordement en Eau/électricité

Les branchements eau et électricité, seront mis à disposition par la Ville de Saint-Malo. L'Occupant s'engage, à régler, au vu des relevés de compteurs présentés par la commune, les sommes correspondantes aux consommations d'eau et électricité réalisées pendant l'occupation.

## 5.5 Dispositif publicitaire/signalétique

L'Occupant est autorisé à installer des dispositifs publicitaires limités à des chevalets et pancartes à proximité immédiate du site mis à disposition.

L'affichage des prix de ventes est obligatoire et devra être visible.

## 5.6 Vente d'alcool

Par dérogation à l'arrêté n°2024-066 du 2 mai 2024, la vente de boissons du groupe 3 (vin, Bières, Cidres, etc...), à consommer sur place sera autorisée. Le titulaire sera tenu de procéder à la déclaration de licence de débit de boissons auprès des services municipaux, avant le début d'exploitation. En outre, la Ville étant propriétaire d'une licence, celle-ci pourra être mise à disposition de l'Occupant.

## 5.7 Mobilier

Le titulaire s'engage à maintenir en bon état de propreté le mobilier mis à disposition par la Ville de Saint-Malo.

Le titulaire devra remiser les tables et bancs fournis par la Ville dans la salle principale en fin de journée.

L'Occupant s'engage à maintenir en bon état de propreté et de fonctionnement le lave verres/gobelets recyclables et mobiliers de la salle de préparation.

#### 5.8 Respect de l'ordre public/Gestion du site

L'activité exercée par l'exploitant ne devra en aucun cas porter atteinte à l'ordre public, notamment en matière de sécurité et tranquillité publique.

Les modalités en terme d'accès au site, de sécurité et de gestion des ordures sur le site seront précisées dans l'autorisation d'occupation qui sera délivrée.

#### 5.9 Planning animations

Le planning des animations prévues, sera transmis aux services de la Ville, afin de s'assurer de la bonne coordination entre les animations proposées par la Ville et l'Occupant.

#### 5.10 Rapport annuel

L'Occupant produira chaque année, avant le **15 novembre** de l'année, un rapport d'activité comportant un bilan financier faisant apparaître notamment le Chiffre d'Affaires nécessaire au calcul de la redevance ainsi qu'un bilan de l'activité de l'année comportant des éventuelles propositions d'amélioration. Il convient de préciser que le Chiffre d'Affaires réalisé par le/les Food Trucks venant éventuellement compléter l'offre devra également figurer dans le rapport annuel pour prise en compte dans le calcul de la redevance.

### **6. Disposition liées à l'activité commerciale**

L'Occupant sera tenu de signaler tout changement de situation (adresse, véhicules, documents administratifs, situation professionnelle, etc...) et devra fournir à la Ville les pièces justificatives le cas échéant.

L'exercice d'une activité commerciale autre que celle autorisée est strictement interdit.

En cas de cessation définitive d'activité, l'Occupant devra en informer la Ville par écrit au minimum un mois avant en indiquant la date de cessation d'activité.

Pour le paiement de la redevance, un prorata sera calculé, en sachant que tout mois entamé sera dû.

L'emplacement pourra ensuite être déclaré vacant et soumis à la procédure d'attribution définie.

En cas de placement en liquidation judiciaire, l'Occupant sera tenu d'en informer la Ville dans le délai d'un mois à compter de la décision. Le titre d'occupation sera alors retiré et l'emplacement pourra être déclaré vacant et soumis à la procédure d'attribution.

### **7. Responsabilité**

L'autorisation d'occupation du domaine public est délivrée à titre personnel, précaire et révocable. Elle ne constitue, à l'égard de son titulaire aucunement un droit de propriété quelconque. Il est par conséquent interdit à l'Occupant de sous louer, prêter ou céder son droit d'exploiter le domaine public sous peine de retrait immédiat du titre d'occupation.

L'Occupant exploite les lieux mis à disposition à ses risques et périls.

Il sera seul responsable de tous dommages causés par la mise en place, l'exploitation ou l'enlèvement de son activité et assumera vis-à-vis des tiers, la responsabilité de leur réparation définitive.

### **8. Assurances**



L'Occupant bénéficiera d'une assurance en responsabilité civil et devra faire assurer convenablement contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux, ses installations ainsi que le recours des voisins et les risques locatifs, par une compagnie notoirement solvable et justifier de cette assurance et du paiement des primes lors de l'installation des équipements, puis chaque année à la demande du propriétaire. A défaut, la Ville de Saint-Malo pourra résilier la convention en application de la cause résolutoire.

Il devra déclarer immédiatement à la compagnie d'assurances et en informer en même temps la Ville de Saint-Malo, tout sinistre ou dégradation se produisant dans les lieux, sous peine d'être rendu personnellement responsable du défaut de déclaration en temps utile.

Il ne pourra exercer aucun recours contre la Ville de Saint-Malo en cas de vol, cambriolage ou acte délictueux dont il pourrait être victime dans les lieux mis à disposition et devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet. Cette clause est expressément acceptée par l'Occupant qui accepte cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

L'Occupant s'engage en outre à faire en sorte que la responsabilité de la Ville de Saint-Malo ne puisse être mise en cause du fait de cette occupation.

## **9. Retrait et résiliation de l'autorisation**

L'occupation est délivrée à titre précaire et révocable. Le titre pourra être retiré à tout moment, notamment pour faciliter l'exécution de travaux.

Par ailleurs, il pourra être mis fin à l'autorisation, par Le Maire, sans que l'Occupant puisse prétendre au versement d'une quelconque indemnité ou compensation dans les conditions suivantes :

- En cas de dissolution de la société,
- En cas de mise en liquidation judiciaire de la société,
- En cas de défaut d'assurance,
- En cas de non-respect du présent cahier des charges et du titre d'occupation délivré, particulièrement en cas d'absences injustifiées répétées pour la période allant du dernier week-end d'avril (marché aux fleurs) au 30 septembre,
- En cas de désordre ou trouble de l'ordre public causé par l'Occupant et constaté par procès-verbal,
- En cas de non-paiement de la redevance d'occupation et, le cas échéant, des consommations de fluides,
- En cas de modification tenant à l'emplacement ou aux caractéristiques du commerce sans l'accord préalable de la Ville.

## **10. Sanctions**

En cas de non-respect des présentes dispositions de celles issues de la convention d'occupation du domaine public, et après mise en demeure restée sans effets, l'Occupant se verra appliquer en fonction des manquements constatés, des sanctions pouvant aller du rappel à la réglementation jusqu'au retrait de l'autorisation d'occuper le domaine public communal.

L'autorisation d'occupation temporaire sera alors résiliée sans indemnité pour l'Occupant par décision motivée de la Ville de Saint-Malo, 3 mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

## **DISPOSITIONS GENERALES RELATIVES A LA PROCEDURE D'ATTRIBUTION DES AUTORISATIONS**

En application du L2122-1-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la délivrance d'une autorisation d'occupation du domaine public permettant à son titulaire d'exercer une activité économique, doit faire l'objet d'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.

## 1. Candidature

Un avis de publicité consultable sur le site internet de la Ville de Saint-Malo ([www.saint-malo.fr](http://www.saint-malo.fr)) et publié sur différents supports de communication précise les critères d'attribution et toutes les modalités pratiques pour constituer le dossier de candidature.

Ce dossier de candidature sera déposé ou envoyé à l'adresse suivante :

Par mail : [sjubeault@saint-malo.fr](mailto:sjubeault@saint-malo.fr)

Par courrier (en lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre récépissé) à :

**Mairie de Saint-Malo**  
**Direction du Patrimoine – Pôle Gestion Immobilière**  
**2 rue du Bois Aurant**  
**35400 Saint-Malo**

Les candidatures seront à adresser avant le **26 février 2025 – 12 heures.**

## 2. Attribution

La ou les autorisation d'occupation du domaine public seront attribuées au regard des critères suivants :

1. Qualité du projet au regard de l'activité proposée, capacités matérielles et technique du candidat, des références et expériences professionnelles, (30 points)
2. Diversité de l'offre proposée, qualité de la carte et tarifs, (20 points)
3. Qualité environnementale du projet : provenance des produits, gestion et valorisation des déchets, etc... (20 points)
4. Diversité et qualité des animations proposées (20 points)
5. Proposition de majoration de la redevance complémentaire (Précisions dans le dossier de réponse technique) (10 points)

**Le candidat devra transmettre les pièces suivantes dans son dossier de candidature :**

- Une présentation du porteur de projet et de ses éventuels partenaires,
- La description succincte du projet envisagé contenant :
  - Une carte présentant l'offre boisson/restauration ainsi que les tarifs,
  - Indications sur la provenance des produits,
  - Les animations envisagées,
  - Nature des besoins (emprise, fluides, etc...),
  - La nature des équipements que le candidat compte apporter,
  - Projection des installations du site pendant l'occupation
- Le dossier de réponse technique,
- Eventuellement un carnet de références de réalisations passées,
- Une proposition de majoration de la redevance complémentaire pour la période d'ouverture (à intégrer dans le dossier de réponse technique),
- Une photocopie de sa pièce d'identité,
- Une photocopie de l'inscription au registre du commerce ou du métier (KBIS o SIREN de moins de 3 mois),

- ❑ Une attestation d'assurance en responsabilité civile professionnelle en cours de validité se rapportant à l'exercice de l'activité,
- ❑ Une attestation de formation aux normes de sécurité sanitaire et d'hygiène applicables à la restauration de type HACCP,
- ❑ Une copie de la déclaration d'embauche des salariés éventuels auprès de l'URSSAF.