

APPEL A PROJETS VALORISATION TOURISTIQUE DES MAISONS ECLUSIERES ET DE LA VOIE D'EAU

Cahier des Charges

I. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE REDON AGGLOMERATION

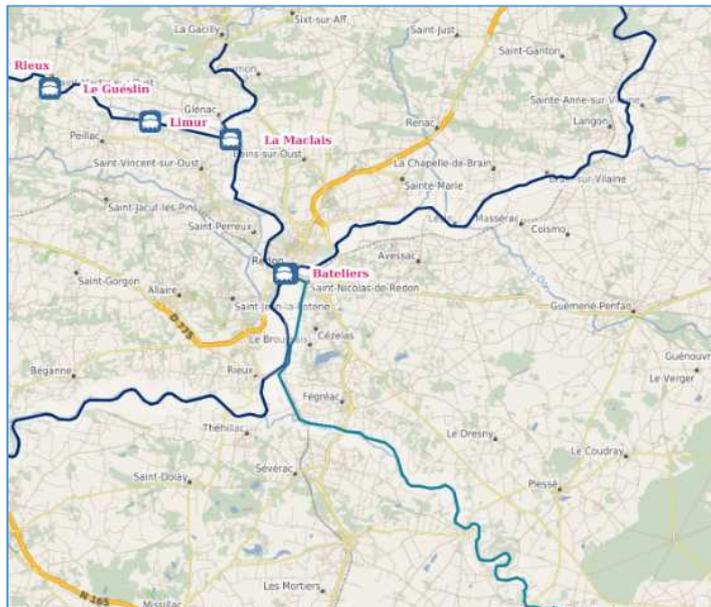
Le territoire de Redon Agglomération dispose d'une situation privilégiée et unique dans l'Ouest de la France au carrefour des voies navigables de Bretagne et de Loire Atlantique.

1. REDON Agglomération, un territoire d'eau

Le Pays de Redon se qualifie en Bretagne en tant que terre de marais mais surtout en tant que terre de confluences. 10 rivières dont huit d'importance convergent vers Redon dans un rayon de 20 km. REDON Agglomération est parcouru ou bordé par neuf de ces rivières : Vilaine, Oust Chère, Don, Isac, Trévelo, Arz, Aff, le Canut.

Certaines sont canalisées partiellement (Oust, Aff, Isac) ou totalement (Vilaine) et raccordées, sur la partie aval à la Vilaine, à Redon par un canal artificiel alimenté côté Oust grâce au barrage de la Potinais, côté Isac grâce à l'Etang Aumée.

D'autres génèrent de vastes marais permanents à leur confluence avec la Vilaine tels que le Don et le marais de Murin, le Canut et le marais de Gannelled, ou avec l'Oust, tel l'Aff et le Mortier de Glénac.



Source : <https://canaux.bretagne.bzh/>

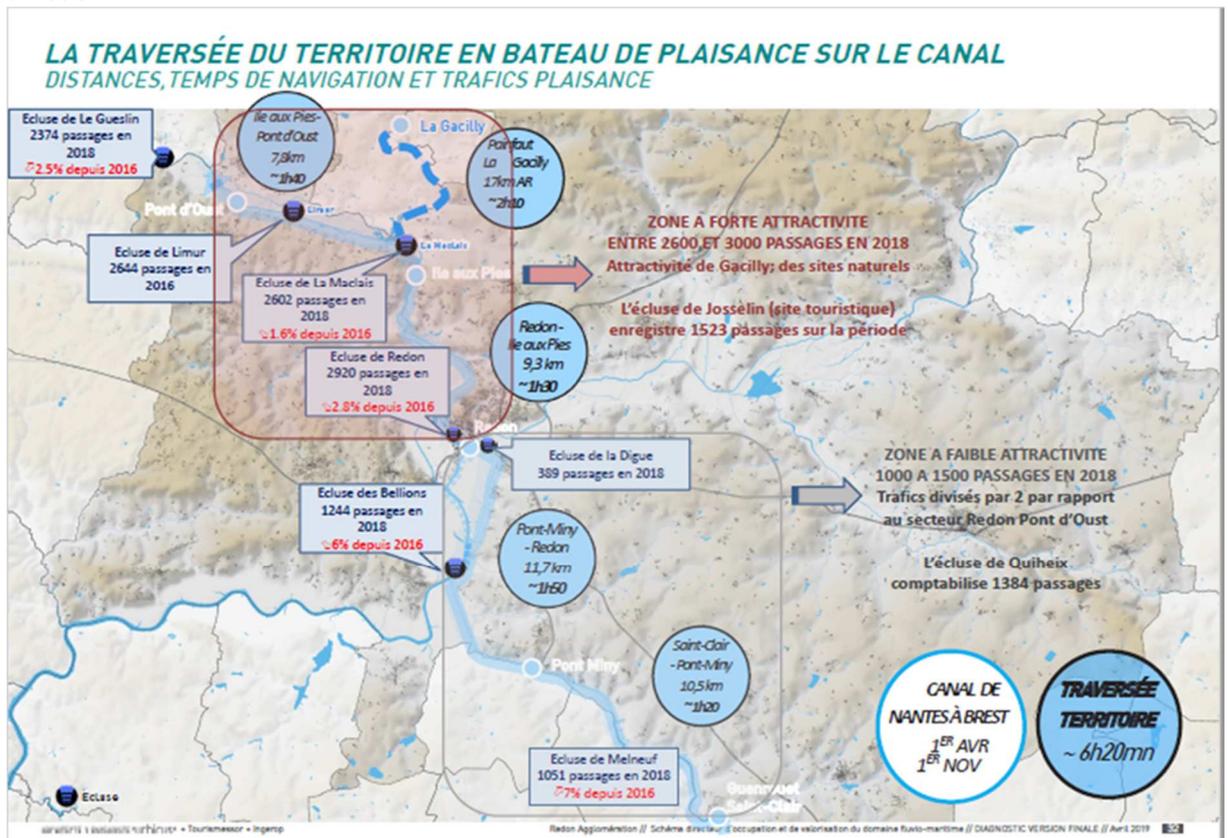
2. REDON, la ville centre

Ville historique et portuaire, Redon est la porte d'entrée du territoire touristique. Située à 1h de route des agglomérations de Nantes, Rennes, Vannes et St Nazaire et à 2h06 de Paris avec sa gare TGV, Redon est une destination touristique de slow tourisme, fortement marquée par une nature omniprésente (site Natura 2000 des marais de Redon), attirant à la fois des excursionnistes et des itinérants (cyclotouristes amateurs de la Vélodyssée, camping-car)...

3. Le potentiel de navigation

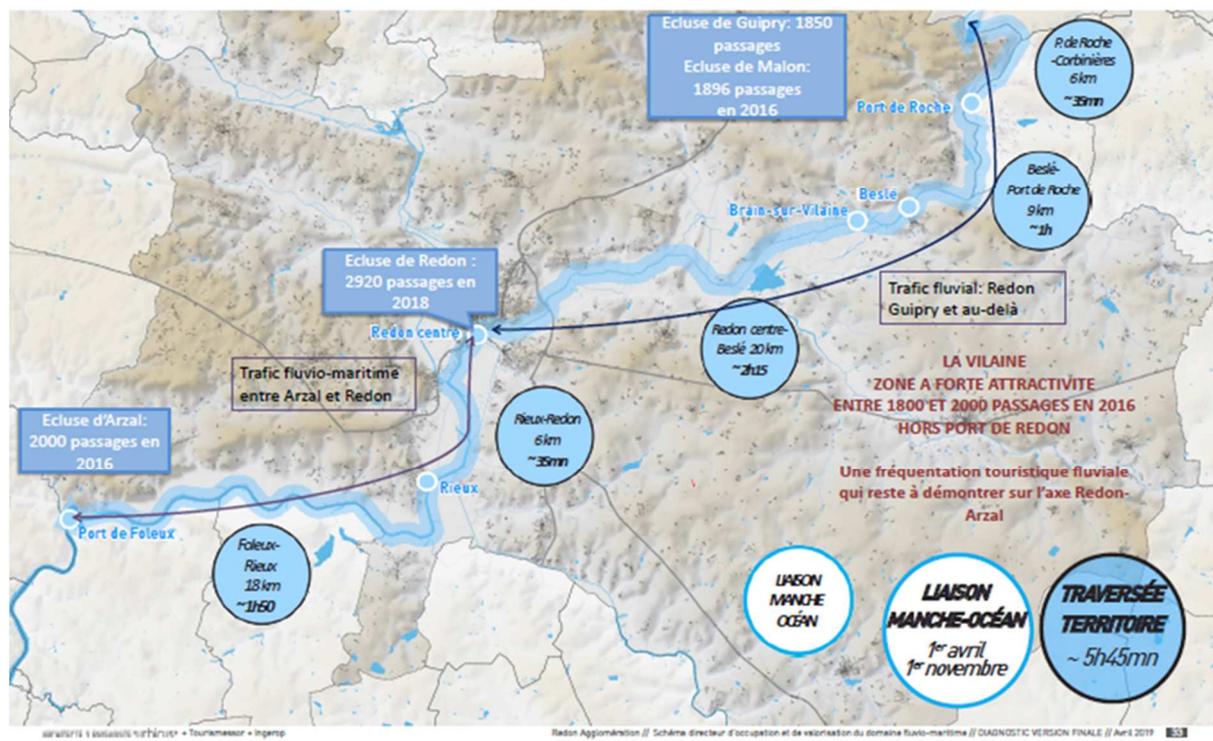
Carrefour des voies navigables et des itinéraires vélos, le territoire présente un potentiel de développement autour du tourisme fluvestre :

- en proposant 115 km de voies navigables sur les 680 km que compte la Bretagne
- en se situant au croisement d'un itinéraire vélo européen « La Vélodyssée » et d'un itinéraire national « St Malo-Arzal » ;
- en offrant une diversité de balade fluviale au départ de Redon à la fois sur la Vilaine et sur le canal de Nantes à Brest ;
- en étant à la fois le point de contact de la navigation maritime (à 3h1/2 de l'embouchure, sans entrave de tirants d'eau et d'air) et de la navigation fluviale
- en étant structuré autour de 3 ports de plaisance (Redon, Rieux et Béganne) et d'un réseau de haltes confluences et d'escales fluviales
- en étant un territoire de projets structurant, avec notamment à l'étude un projet de port à sec à Redon



LA TRAVERSÉE DU TERRITOIRE EN BATEAU DE PLAISANCE SUR LA VILAINE

DISTANCES, TEMPS DE NAVIGATION ET TRAFICS PLAISANCE



II. CONTEXTE DE L'APPEL A PROJET

1. Les enjeux de REDON Agglomération

1.1. Compétences de REDON Agglomération

REDON Agglomération a acquis au cours de ces dernières années différentes compétences qui l'identifie comme acteur influent du développement et de l'aménagement des voies navigables

- Tourisme
- Port de Redon
- Activités de plein air et de pleine nature liées à la natation, au nautisme (non motorisé) et à l'escalade
- Compétences plan d'eau et rivières et milieu aquatique

La stratégie de développement de REDON Agglomération au titre de ces compétences réaffirme la vocation fluviomaritime exceptionnelle dans une vision interrégionale et interdépartementale.

La stratégie touristique de REDON Agglomération, élaborée en 2015, a positionné le tourisme fluvial comme un marqueur du territoire et un axe de développement fort.

1.2. Confluences 2030

REDON Agglomération, les villes de Redon et de Saint-Nicolas-de-Redon ont engagé, depuis 2016, une vaste réflexion concertée sur le devenir de leurs quartiers portuaires qui s'est ouverte plus largement sur les secteurs de la gare, du Châtelet, du cœur de ville, de la Digue et des marais avoisinants.

Appelé aujourd'hui projet Confluences 2030, ce vaste espace urbain et naturel de plus de 500 ha est situé entre les deux centres-villes et structuré par la Vilaine, le bassin portuaire, le Canal de Nantes à Brest et l'étoile ferroviaire Nantes-Vannes-Rennes.

REDON Agglomération a positionné le projet Confluences 2030 au cœur de sa construction intercommunale. Il constitue un projet majeur pour la cohésion, le développement et l'identité du territoire intercommunal.

Le projet tel que défini dans le plan guide d'aménagement et de programmation s'articule autour de quatre grandes priorités :

- un projet aux grandes qualités écologiques et paysagères, avec une trame verte et bleue magnifiée,
- des conditions de déplacement adaptées à la mise en valeur et à l'accessibilité d'un centre-ville élargi,
- un développement urbain équilibré entre espaces publics, emplois, logements, activités et équipements,
- un visage attractif à travers la dynamique d'usages diversifiés et d'activités innovantes, vitrine des savoir-faire

Sur ce vaste espace urbain entre fleuve, rivière et canal, les enjeux croisés identifiés visent à la fois à révéler les lieux tout en recréant des liens à différentes échelles ; la ville et les voies d'eau, l'urbain et la nature, le cœur d'agglomération et son territoire, l'héritage du passé et un futur à réinventer collectivement.

Les 6 enjeux :

- Retrouver l'identité fluvio-maritime du cœur d'agglomération
- Révéler l'eau, les rives et les paysages, un cadre de ville extra-ordinaire
- Affirmer la vocation de centralité des quartiers portuaires
- Concrétiser les transitions économiques et culturelles
- Conjuguer les mobilités et les échelles
- Construire une stratégie de mise en œuvre opérationnelle

Dans cette perspective, la dimension portuaire est une orientation majeure réaffirmée au travers d'un ensemble de propositions d'aménagement qui conjugue les intérêts écologiques des espaces rivulaires de Redon et Saint-Nicolas-de-Redon et le développement d'une offre nautique ambitieuse à intensifier. Cette programmation est inspirée du schéma d'occupation et de navigation réalisé de manière concomitante par REDON Agglomération, la région Bretagne et le Conseil départemental de Loire-Atlantique.

2. Les enjeux de la Région Bretagne

La région Bretagne est propriétaire et gestionnaire du Domaine Public Fluvial breton, et notamment sur le territoire de REDON Agglomération : la Vilaine et le canal de Nantes à Brest (de Guerlédan à Redon).

La politique régionale est mise en œuvre à travers 2 documents cadres :

- la **stratégie régionale de développement et de valorisation des canaux** votée en juin 2018
- le **Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs 2020 – 2025**, dont les feuilles de route « canaux de Bretagne », « itinérance douce terrestre » et « les activités nautiques et de plaisance » constituent le cadre opérationnel dans le lequel doit s'inscrire les actions du contrat de canal

L'ambition régionale est de « *Faire des canaux de Bretagne un **univers touristique particulier**, trait d'union entre rivières, terres et mers, construit autour de patrimoines et d'itinéraires « eau et nature » vivants, **accessible à tou.te.s et reconnu** à l'échelle nationale et internationale. A ce titre, **la mobilisation partagée** des acteurs publics, associatifs et privés autour de **l'univers fluvestre breton** doit permettre de **développer et de valoriser les spécificités touristiques** propres à chaque territoire. Cette **qualité d'accueil et de séjours touristiques** doit ainsi forger la marque « Canaux de Bretagne® » et favoriser l'ensemble des pratiques touristiques, notamment nautiques, tout en préservant les écosystèmes. »*

2.1. La stratégie régionale de développement et de valorisation des canaux

Elle s'appuie sur 4 axes d'actions prioritaires :

- Poursuivre le développement de la navigation fluviale et de randonnée en consolidant les usages actuels et développer les pratiques en engageant une montée en gamme des prestations à destination des usagers ;
- Agir en faveur d'une gestion durable des voies navigables et des usages, notamment en conciliant biodiversité et développement touristique ;

- Garantir un partage respectueux de l'espace canal par les différents usages sur les voies navigables ;
- Promouvoir les voies navigables bretonnes en faisant un vecteur de développement pour les territoires traversés.

2.2. Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs 2020 – 2025

Il s'appuie lui sur 2 feuilles de route « canaux de Bretagne » et « itinérance douce terrestre ».

1) La feuille de route « canaux de Bretagne »

4 principaux enjeux :

- **Le développement de la qualité de l'expérience touristique** : Améliorer les services autour des itinéraires et spots d'intérêt touristique en lien avec « l'itinérance douce terrestre » et « les activités nautiques et de plaisance »
- **Une stratégie de communication à consolider** : Construire une stratégie de communication pro-active valorisant les potentiels des voies navigables irrigant l'intérieur de la Bretagne.
- **Un potentiel nautique écoresponsable à stimuler** : Soutenir dans ce cadre, deux types d'activités : celles sur un site donné (ex. une base nautique) ou celles relevant d'un parcours d'itinérance (cabotage fluvial).
- **Une coordination territoriale à renforcer sur l'angle de la mise en tourisme des canaux** : Implique une coordination renforcée entre les échelles territoriales (Départements, EPCI, communes) et les métiers de la gestion des voies d'eau (maintenance, exploitation, infrastructures...) et du tourisme (observation, développement et promotion).

Un plan d'actions en 4 axes :

- **Axe 1 – Gouvernance** : Définir et animer un mode de gouvernance adapté aux enjeux et mobilisant les synergies.
- **Axe 2 – Observation** : Piloter la stratégie et orienter les politiques de développement.
- **Axe 3 – Développement** : Poursuivre et consolider la structuration touristique durable des voies navigables, notamment en itinérance et voies d'accès aux territoires.
- **Axe 4 – Promotion et communication** : Valoriser touristiquement les canaux et assurer la promotion du service public en faveur des canaux de Bretagne.

>>> Les candidats à l'appel à projet doivent dans leur offre permettre de répondre aux objectifs opérationnels de l'axe 3 régional, notamment « Concevoir et valoriser des idées d'itinérance fluvestre durable en lien avec les univers et les positionnements des 7 Destinations touristiques »

2) La feuille de route « itinérance douce terrestre »

Une double ambition :

- Faire de la Bretagne une destination d'itinérance à part et reconnue où le voyage à pied et à vélo est affirmé comme un mode de découverte privilégié de la Bretagne, d'immersion dans la diversité des univers des Destinations.
- Encourager et soutenir un modèle de développement de l'itinérance « à la bretonne », générateur de retombées économiques, contribuant à l'équilibre territorial et veillant à la prise en compte des besoins de l'ensemble des cibles affinitaires pour une expérience optimale.

8 principaux enjeux identifiés :

- Assurer la continuité des itinéraires (résorption des points noirs)
- Maintenir la qualité des itinéraires
- Singulariser l'itinérance bretonne
- Développer une offre de services adaptée
- Poser les bases d'une offre intermodale
- Affirmer une identité et un positionnement pour l'itinérance en Bretagne
- Maintenir la Bretagne dans les dynamiques nationales et européennes
- Une gouvernance et une coordination à préciser

Un plan d'actions en 7 axes :

- **Axe 1 – Gouvernance** : Définir et animer un mode de gouvernance adapté aux nouveaux enjeux pour maintenir et optimiser la mobilisation de tous autour des projets
- **Axe 2 – Observation** : Piloter la stratégie et orienter les politiques de développement
- **Axe 3 – Développement** : Poursuivre l'aménagement, le développement et la structuration de l'infrastructure d'itinérance
- **Axe 4 - Développement** : Faire de l'itinérance un mode privilégié de découverte de la Bretagne, d'immersion dans la diversité des univers bretons et des Destinations
- **Axe 5 - Développement** : Développer et structurer une offre de services efficiente et différenciante répondant à l'ensemble des besoins des clientèles affinitaires cibles
- **Axe 6 – Développement** : Connecter la Bretagne aux itinéraires nationaux et européens
- **Axe 7 – Promotion et communication** : Développer la notoriété de la Bretagne comme une destination d'itinérance et augmenter la fréquentation des clientèles itinérantes

>>> Les candidats à l'appel à projet doivent dans leur offre permettre de répondre aux objectifs opérationnels de l'axe 3 régional, notamment autour des champs d'action « Concevoir et valoriser des idées d'itinérance expérientielles », « Développer et structurer l'ensemble de la chaîne de services pour assurer une expérience client optimale »

3. Un cadre commun partagé : le schéma d'occupation et de navigation du domaine fluvio-maritime du territoire de REDON Agglomération

En 2019, dans l'optique de la rédaction d'un contrat de canal, REDON Agglomération, la Région Bretagne et le Département de Loire-Atlantique ont élaboré conjointement un schéma d'occupation et de navigation du domaine fluvio-maritime du territoire de REDON Agglomération.

Il a pour objectif de :

- affirmer la vocation fluvio-maritime exceptionnelle du territoire dans une vision interrégionale et interdépartementale ;
- créer les conditions pour optimiser et harmoniser le développement des activités fluviales, nautique et fluvestre ;
- structurer l'offre de navigation en identifiant les points d'arrêts court / moyen / long séjour
- faciliter la navigation entre les différents cours d'eau en aménageant et facilitant la gestion des haltes confluences et escales fluviales

Ce schéma d'occupation doit permettre de :

- clarifier, voire faire évoluer les périmètres fonciers des compétences de chaque commune située au bord de l'eau
- structurer un réseau de 3 ports, 7 haltes confluences et 7 escales plaisances qui seront aménagés progressivement au cours des 5 prochaines années (bornes d'avitaillement d'eau / électricité payant, extension de pontons...);
- créer les conditions pour optimiser et harmoniser le développement des activités fluviales, nautiques et fluvestres ;
- sélectionner les locaux non ou sous utilisés, situés en bord de voies d'eau à potentiel de types maisons éclésières ;
- identifier le quai Duguay Trouin à Redon comme un secteur stratégique pour l'accueil et le développement d'activités nautiques, en cohérence avec Confluences 2030.

Ce schéma a aussi soulevé la nécessité de créer une nouvelle offre de prestation touristique : le concept «**FluvioCamp**». Il consiste à associer une offre de location de bateaux non habitables à la possibilité de dormir en campings ou chambres d'hôtes localisés à proximité de la voie d'eau (cf. AMI Nouvelle navigation à l'échelle de la Région Bretagne).

Ce nouveau produit présente les avantages suivants :

- Une offre de navigation abordable financièrement
- Une ouverture à une demande potentielle, désireuse de découvrir la navigation et le territoire fluvial
- Mettre en produit un séjour fluvestre en lien avec l'offre d'hébergement existante
- Assurer des retombées de fréquentation et de recettes sur la voie d'eau et sur le territoire

Le principe repose sur des bateaux non habitables qui s'arrêtent librement au niveau des haltes confluence et des escales fluviales dont le stationnement est gratuit pour une durée de 72h maximum. Les plaisanciers séjournent une ou plusieurs nuits dans un camping ou une chambre d'hôtes à proximité de la voie d'eau. Ils payent à ce titre leur nuitée dans l'hébergement de leur choix.

De ce schéma a émergé l'idée de lancer trois appels à projets à destination de professionnels souhaitant créer une activité nautique, d'hébergement, de restauration ou autre afin d'animer la voie d'eau, inscrit au contrat de canal validé en mai 2021 par les instances régionales et locales :

- **Un appel à projet valorisation touristique des maisons éclésières et de la voie d'eau** (ou des locaux situés au bord des voies d'eau)
- Un appel à projet pour l'installation de petits bateaux électriques à Redon
- Un appel à projet pour l'occupation du domaine public fluvial : emplacements pour des bateaux activités et le développement d'activités nautiques sur le Quai Duguay Trouin à Redon

IV. CONDITIONS DE L'APPEL A PROJET « VALORISATION TOURISTIQUE DES MAISONS ECLUSIERES ET DE LA VOIE D'EAU »

1. Objectifs de l'appel à projet

Le territoire de REDON Agglomération compte :

- 3 maisons éclésières et bâtiments inoccupés, propriétés de la région Bretagne dont le souhait est d'assurer leur conservation et leur réhabilitation en leur redonnant une seconde vie.
- 1 local situé en bord de voies d'eau, dont la commune d'Avessac à l'usufruit par convention,

Les objectifs de l'appel à projet sont :

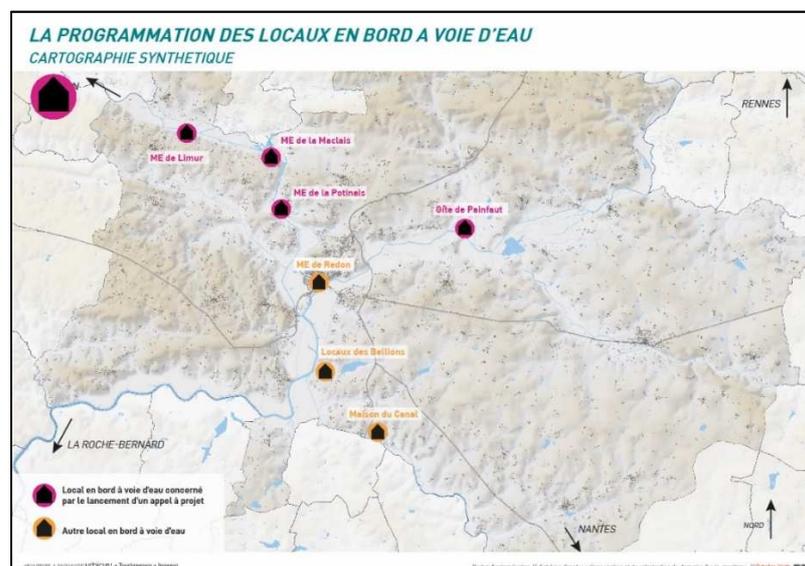
- Accentuer le caractère fluvial et nautique du territoire de REDON Agglomération
- Animer les voies d'eau par la réhabilitation et la valorisation du patrimoine bâti au bord de de l'eau, et notamment les maisons éclésières.
- Participer à la structuration du tourisme fluvestre (à la fois les activités sur et au bord de l'eau) en développant des services à destination des différents usagers de la voie d'eau (plaisanciers, cyclotouristes...)
- Innover dans les propositions de navigation ou de services au bord ou sur l'eau, accessibles et respectueuses de l'environnement naturel, dans une logique de tourisme durable.
- Contribuer au développement économique, touristique et fluvial du territoire de REDON Agglomération

2. Bénéficiaires

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 d'une ou plusieurs maisons éclésières et/ou sur les canaux doivent répondre aux objectifs présentés en IV.1. L'appel à projet est ouvert aux particuliers, aux entreprises, aux associations et aux collectivités

3. Carte de situation

Le schéma d'occupation et de navigation du domaine fluvio-maritime de REDON Agglomération a recensé les locaux disponibles en bord de voie d'eau pouvant participer à l'animation de celles-ci. Seuls les locaux mentionnés en IV.4. sont concernés par l'appel à projets.



4. Localisation des maisons éclésières et activités pouvant être exercées

Cet appel à projet concerne 3 maisons éclésières et 1 gîte d'étape, ci-dessous listés. Pour chaque lieu, une fiche technique et un dossier technique ont été établis (cf annexes jointes) reprenant :

- le plan de situation
- le plan cadastral
- le descriptif et la qualification de l'état de la maison
- le plan de zonage PPRI et de servitude
- le descriptif de l'environnement proche de la maison (naturel, paysager, touristique...)
- des photos du site
- le règlement du PLU
- le règlement du PPRI

La présentation ci-dessous a pour objet de détailler les affectations / orientations projetées pour chaque site. Le candidat peut répondre à tout ou partie de ces usages ou faire de nouvelles propositions. Cependant, les usages envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur des voies d'eau et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation... et dans le respect de l'environnement, des lieux et des riverains du projet.

4.1. Maison éclésièrre de Limur (Peillac – Morbihan)

Cible : Utilisateurs de la voie d'eau et du halage - Esprit nature et activités nautiques et pêche

Type d'affectation projetée / Orientation donnée :

- Site secondaire en lien avec la maison éclésièrre de la Maclais pour des produits itinérances OU gestion partenariale en lien avec la commune OU local associatif à vocation nature et pêche.
- La compatibilité avec le PLU et le PPRI pour l'installation d'hébergements flottants avec un moyen de mobilité devra être étudiée. Si une extension est envisagée, elle devra être soumise à l'architecte des bâtiments de France et répondre aux règlements du PLU et PPRI.
- L'activité devra permettre de créer le lien entre les deux rivières (le canal et l'ancien bras d'Oust)

4.2. Maison éclésièrre de La Maclais (St Vincent sur Oust – Morbihan)

Cible : Grand public et usagers fluvestres

Type d'affectation projetée / Orientation donnée :

- Lieu de services et d'animations en lien avec la nature et les marais. L'activité proposée devra être différente et complémentaire de celles déjà existantes sur le site de l'Île aux Pies. Elle devra aussi s'intégrer dans la dynamique régionale « site d'exception naturel et culturel ».
- Service souhaité de traversée fluviale entre la Maclais – les rives de St Vincent et de Bains sur Oust. ET/OU Proposition d'offres de navigation légère.
- Proposition de services aux usagers itinérants à vélo, randonneurs et plaisanciers comme par exemple du stationnement vélos, casiers et station de gonflage, point d'eau, information, signalétique, aménagement de sanitaires (labellisation Accueil vélo souhaitée).

- Voire possibilité de petite restauration adaptée à l'itinérance si le concept est différent de l'offre de restauration déjà présente à l'Île aux Pies-St Vincent sur Oust OU produits locaux
- Privilégier des hébergements flottants (possibilité de gros bateaux), après vérification de la compatibilité avec le PLU et le PPRI.
- Aménagement d'halte accueil chevaux

4.3. Maison éclusière de La Potinais (Bains-sur-Oust – Ille-et-Vilaine)

Les maisons éclusières de la Potinais sont inoccupées depuis plusieurs années. Des travaux importants sont à prévoir. La Région Bretagne, s'engagera dans la réalisation de travaux pour le **clos-couvert, sous réserve d'un projet d'envergure, économiquement viable et susceptibles de mobiliser des financements extérieurs.**

Cible : Pêcheurs, promeneurs, navigants embarcations légères, intermodalité

Type d'affectation projetée / Orientation donnée :

- Création d'hébergement pêche nature ET/OU Halte fluvestre sous forme d'hébergement insolite sous réserve de compatibilité avec le PLU en cours de révision et le PPRI
- Développement de l'activité pêche et/ou d'activités autour de la navigation ou de l'itinérance intermodale bateau/vélo. Des projets originaux proposant plusieurs types de déplacement sur un même secteur comme des bateaux, des vélos et/ou des chevaux sont particulièrement attendus car cette intermodalité de mode de déplacement et de découverte manque actuellement.
- Présence d'un grand quai aménagé de 50m permettant le développement d'activités nautiques
- Possibilité de petite restauration / buvette en saison par rapport à la proximité de Redon
- Esplanade de verdure et aire de pique-nique
- Partenariat à envisager avec les prestataires de canoës (Île aux Pies et club de canoë de Redon)

4.4. Gîte d'étape de Painfaut (Avesac – Loire-Atlantique)

Cible : Itinérant, grand public et locaux

Affectation projetée / Orientation donnée :

- Affectation de l'hébergement maintenue (gîte de groupe ou gîte d'étape)
- Extension du nombre d'hébergements soit par des hébergements flottants ou insolites, après vérification de la compatibilité au PLU.
- Valorisation possible des dépendances pour services randonneurs (local vélo, VAE) ou accueil chevaux
- Labellisation Accueil vélo souhaitée
- Développement d'une offre de loisirs nautiques et de location annexe (canoë, paddle...)
- Possibilité de boucles randonnée en vélo, pédestre et en canoë à proximité de l'hébergement
- Souhait de la commune de garder une possibilité de vocation familiale et associative du site, à intégrer dans le projet.

Les affectations projetées proposées ne sont pas exhaustives et restent des orientations par rapport au plan d'ensemble. La Région Bretagne, REDON Agglomération et la commune d'Avessac (les trois collectivités impliquées) restent **ouvertes à toute proposition complémentaire innovante** qui contribue à animer les voies d'eau et la voie verte, à encourager les activités mixtes ou intermodales (bateau/vélo...) et à répondre aux besoins et attentes de l'ensemble des usagers que ce soit une :

- Offre d'activités nautiques nouvelles et innovantes (offres de navigation habitées ou non, restauration et/ou hébergement sur l'eau, activité multi-modale, canoë-kayak, barque, petit bateau...).
- Offre de services à destination des « navigants » et des « itinérants vélos » le long des voies d'eau (hébergement, petite restauration, location de bateaux, accompagnement fluvial ou à vélo, points de vente directe, services de réparations, locations de vélos, etc.). Cela est aussi l'occasion de participer au développement du concept fluviocamp (décrit en III.3). Les produits proposés doivent se situer dans une gamme de prix abordables.

Les projets présentant des périodes d'ouverture annualisées seront préférés aux propositions saisonnières afin de donner vie à la voie d'eau. Les projets de navigation devront toutefois prendre en compte les périodes de chômage et d'entretien imposées par la Région et nécessaires au bon fonctionnement des canaux.

Si une maison éclusière ou d'autres bâtiments du Domaine Public Fluvial font partis du projet, ils devront présenter obligatoirement un lieu d'accueil et de relais d'information touristique ainsi qu'un point d'eau accessible gratuitement aux usagers.

5. Particularités / Exigences environnementales ou techniques

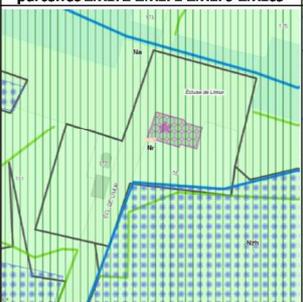
5.1. Contraintes urbaines et environnementales

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à la navigation et au transport de passagers ainsi qu'aux Règlements Généraux et Particuliers de Police des voies d'eaux en vigueur. Il en va de même pour les bâtiments concernés tant du point de vue urbanisme, plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et servitude d'utilité publique (classement du site...).

D'autre part, le projet sera « aux premières loges » lors des crues. Ce sont des sites qui sont en relation étroite avec les voies d'eau et leurs cycles naturels de crues et d'étiages. C'est pourquoi, il sera important d'intégrer pleinement cette dimension dans l'identité des projets, en termes de contraintes à anticiper mais aussi de potentialités particulières et remarquables à mettre en valeur (ex : support pédagogiques...).

Le projet devra également respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférents à l'usage projeté (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire, accessibilité...).

Pour les projets se dotant d'un nouveau bâtiment, leur construction sera à la charge des porteurs de projets et devra dans tous les cas être conforme au document d'urbanisme en vigueur au jour du dépôt de la demande du permis de construire. De plus, la circulation motorisée sur les chemins de halage est strictement interdite sauf sur les portions desservant les maisons éclusières.

| | Ecluse de Limur | Ecluse la Maclais | Ecluse de la Potinais | Gîte d'étape de Painfaut | |
|---------------------|---|---|---|---|--|
| ECLUSES |  |  |  |  | |
| COMMUNE | PEILLAC | SAINT-VINCENT-SUR-OUST | BAIN-SUR-OUST | AVESSAC | |
| ADRESSE | 5332 A L'écluse de Limur | 5109 La Maday | 5360 La Potinais | La Roche | |
| PARCELLE | ZM176 | C692 | YK347 | ZK139 | ZK184 |
| SURFACE PARCELLAIRE | 680 m ² | 1165 m ² | 3190 m ² | 701 m ² | une partie des 4096m ² |
| SURFACE BATI | 80 m ² | 104m ² | 52m ² et 55 m ² | 203 m ² | |
| PROPRIETAIRE | REGION BRETAGNE La Région est également propriétaire des parcelles ZM172-ZM171-ZM170-ZM169 | REGION BRETAGNE | REGION BRETAGNE | COMMUNE AVESSAC | ETAT DIRECTION DE L'IMMOBILIER |
| ZONAGE PLU |  Nr partie maison pour 498 m ² Hameau accueillant uniquement des extensions, des réhabilitations, des changements de destination, des bâtiments annexes sous conditions des règles de la zone et de l'activité agricole. Pas de nouvelles habitations possibles. Nzh terrain en partie pour 164 m ² zones humides (typologie : roselière) |  Nd Protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'implantations forestières |  Npe2 Zone Naturelle Protégée-équipement" (NPe1, NPe1d, NPe2, NPe2cp)" |  Nsi Nsi Zone naturelle à protéger : secteurs compris dans le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la Vilaine et l'Atlas des zones inondables de la Vilaine et ses affluents A Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles | |
| PRESCRIPTIONS PLU | Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : Bâti ancien à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme Bâti soumis aux prescriptions et recommandations de la ZPPAUP par arrêté du 12 mai 1999 TVB Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue : cours d'eau PATRIMOINE - L151 : Haies à préserver au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme ZSC NATURA 2000 : Zone spéciale de conservation Natura 2000 : Marais de Vilaine PPRI : secteur situé en zone 2A | ENS - Zone de préemption des Espaces Naturels Sensibles : Site ENS à Saint-Vincent-sur-Oust Zone inondable (limite de la zone inondable niveaux approximatifs de la crue de 1995 source PAC) A8 - Servitude de protection des bois, forêts et dunes : 8 bénéficiaires de bons de subventions JS1 - Servitude de protection des équipements sportifs AC2-Réerves naturelles et périmètres de protection autour des réserves naturelles : Site classé de l'île aux Pies par décret du 18 mai 1981 EL3 - Servitude de halage et de marche-pied : Rive gauche et droite du canal de l'Oust ZSC NATURA 2000 - Zone spéciale de conservation Natura 2000 : Marais de Vilaine PPRI : secteur situé en zone 2A | PATRIMOINE - L151 Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : Elément de paysage remarquable (Article 123-1-5-7°) ZONE HUMIDE Surface impactée : 146 m ² Patrimoine paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : Elément de paysage remarquable (Article 123-1-5-7°) PM1: Risques naturels et miniers PDIPR - plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée | PATRIMOINE - L151 Patrimoine bâti ou paysager (ponctuel) PM1 Risques naturels et miniers | PATRIMOINE - L151 Patrimoine bâti ou paysager (ponctuel) PM1 Risques naturels et miniers EL3: Halage ENS - Zone de préemption dans un espace naturel PPRI : secteur situé en zone 2A |

5.2. Exigences spécifiques pour les travaux

- *À l'intention des maisons éclusières de Limur, La Maclais et La Potinais*

Ceux-ci doivent respecter le caractère patrimonial de ces bâtiments datant tous de la première moitié du XIXe siècle. Les bâtiments principaux concernés ne peuvent être surélevés. Leur agencement intérieur peut être modifié.

La Région Bretagne s'engage à mettre à disposition les maisons éclusières dans l'état de norme « clos-couvert » (toiture, enduit, gouttière, assainissement, huisseries extérieures) selon les critères de leur destination première et hors extension envisagée par les projets. Certaines maisons citées dans l'appel à projets ne répondent pas aujourd'hui aux critères du clos-couvert et les travaux de mise en conformité seront programmés en fonction du calendrier des projets présentés. Les adaptations intérieures ou extérieures nécessaires aux activités envisagées par le porteur du projet seront de son ressort.

Il n'a pas été réalisé de diagnostic technique de chaque bâtiment concerné par l'appel à projets mais celui-ci est recommandé comme préambule à la programmation des travaux envisagés par les porteurs de projets.

Les bâtiments étant situés à proximité de la voie d'eau et de sites naturels remarquables (Natura 2000, zones humides...), une attention particulière sur la prise en compte de l'environnement dans le montage du projet est fortement recommandée : dans la nature du projet, dans les travaux, dans la gestion de déchets liés à l'activité et dans le fonctionnement du site.

La prise en compte des aménagements paysagers des abords des bâtiments concernés est fortement recommandée, ils devront donc être présentés en détail et respecter les préconisations d'aménagement durable de la Région. Ces aménagements doivent être entretenus à l'année même si l'occupation des bâtiments est saisonnalisée afin de renvoyer une image d'accueil aux usagers de la voie d'eau et de ses abords. Les plantations d'arbres de haut jet ou fruitiers devront respecter les critères du label PEFC.

- *À l'intention du gîte d'étape de Painfaut*

La commune d'Avessac s'engage à mettre à disposition le gîte d'étape dans l'état de norme « clos-couvert » (toiture, enduit, gouttière, assainissement, huisseries extérieures). Elle s'engage aussi à refaire les sanitaires extérieurs, qui seront confiés à la gestion du porteur de projet mais qui devront rester accessibles aux plaisanciers, cyclotouristes et randonneurs. La commune d'Avessac s'occupera aussi de la réparation de la porte extérieure du bâtiment annexe.

Les adaptations intérieures ou extérieures nécessaires aux activités envisagées par le porteur du projet seront de son ressort. Les bâtiments principaux concernés ne peuvent être surélevés. Si une extension est envisagée, le porteur de projet doit avant tout vérifier la compatibilité de son projet avec les règlements du PLU et du PPRI. Les travaux seront alors à la charge du porteur de projet.

Les travaux à l'intérieur des dépendances seront à la charge du porteur de projet.

La révision de l'agencement intérieur est autorisée, après consultation et accord de la commune.

Le mobilier et le petit équipement (four, micro-ondes...) sont inclus dans le gîte mais reste la propriété de la commune. Si le porteur de projet ne souhaite pas l'utiliser, il doit en avvertir la commune qui reprendra le mobilier.

Il n'a pas été réalisé de diagnostic technique du gîte d'étape mais celui-ci est recommandé comme préambule à la programmation des travaux envisagés par les porteurs de projets.

Les bâtiments étant situés à proximité de la voie d'eau et de sites naturels remarquables (Natura 2000, zones humides...), une attention particulière sur la prise en compte de l'environnement dans le montage du projet est fortement recommandée : dans la nature du projet, dans les travaux, dans la gestion de déchets liés à l'activité et dans le fonctionnement du site.

- À l'intention de la navigation

La Région Bretagne s'engage à assurer la navigabilité de ses voies d'eau et à procéder à l'entretien des aménagements existants facilitant la navigation (cales de mise à l'eau, quais de stationnement de bateaux...). La Région se réserve un droit d'utilisation des ouvrages d'accotement et d'embarcation si nécessaire au bon entretien de la voie d'eau.

La Région Bretagne s'engage à étudier d'éventuels aménagements de son Domaine Public Fluvial (DPF) et ses berges en fonction des besoins et de l'envergure du projet : bite d'amarrage, réaménagement de quais, pose de pontons sont envisageables et négociés au cas par cas en fonction de l'envergure du projet présenté. Cependant, la pose de pontons ou de bornes électriques ou d'eau **privatisées** est à la charge du porteur de projet.

Tous ces aménagements devront se faire en harmonisation avec leur environnement et les supports pré-existants. Leurs emplacements et leurs réalisations devront aussi être en accord avec les préconisations données par la Région pour ne pas perturber la navigation en amont et en aval des écluses.

Si les ouvrages sont utilisés uniquement par les porteurs de projets, ils devront les entretenir à l'année pour là aussi, renvoyer une image d'accueil aux usagers.

6. Cadre juridique et conditions financières

6.1. Pour la mise à disposition de terrains nus et du bâti

La Région Bretagne et la commune d'Avessac restent propriétaires des bâtiments et terrains concernés par l'appel à projets.

Une convention précaire (parcelle privée de la collectivité compris bâti) et/ou une convention d'occupation temporaire » (domaine public) sera signée conjointement par la Région Bretagne ou la commune d'Avessac et par le représentant du porteur du projet retenu.

Cette convention permet au bénéficiaire de réaliser les travaux nécessaires à la mise en œuvre du projet de valorisation et à occuper les locaux selon l'usage prévu au projet. En contrepartie, le bénéficiaire de la convention est responsable envers la Région Bretagne ou la commune d'Avessac de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance dont le montant est calculé au prorata de la surface du bâti et des terrains mis à disposition.

POUR LA REGION BRETAGNE

Le montant de la redevance annuelle est à titre indicatif. Il sera actualisé (à la marge) pour l'année 2022 suite au vote de la délibération en 6 décembre 2022 :

| Tarifs des redevances domaniales sur le domaine public fluvial non-concédé, applicables en 2022 | | |
|--|---------------------------|---|
| | Perception minimum | Montant proportionnel (s'ajoutant à la perception minimum) |
| Domaine terrestre | | |
| Terrain nu | 78,48 € | 0,81 €/m ² |
| Terrain bâti | 78,48 € | 1,99 €/m ² |

Les tarifs ci-dessus sont affectés de coefficients multiplicateurs dépendant de l'usage, de l'affectation et de la situation de l'équipement. Les valeurs de ces coefficients sont les suivantes :

| Usage | Activité liée à la voie d'eau | Activité annexe à la voie d'eau |
|-----------------------|--------------------------------------|--|
| Public | Forfait ou minimum de perception | Redevance X 1 |
| Privé, non commercial | Redevance X 1 | Redevance X 2 |
| Privé, commercial | Redevance X 2 | Redevance X 4 |

En fonction du montant des travaux et de l'activité envisagés par le porteur du projet, une négociation pourra s'engager avec le porteur du projet retenu sur le montant de la redevance et la durée de la COT qui est fixée à 5 ans **minimum**.

POUR LA COMMUNE D'AVESSAC

La commune d'Avessac applique le même montant de redevance annuelle que celui de la Région Bretagne (cité ci-dessus).

6.2. Pour l'amarrage des embarcations ou infrastructures nautiques

Pour les projets ayant des bateaux, embarcations ou installations flottantes devant être stationnées sur le Domaine Public Fluvial, une Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) sera signée par la Région Bretagne.

Ces AOT peuvent faire l'objet d'une redevance calculée selon les modalités suivantes. Le montant de la redevance annuelle est à titre indicatif. Il sera actualisé (à la marge) pour l'année 2022 suite au vote de la délibération en 6 décembre 2021 :

| Tarifs des redevances domaniales sur le domaine public fluvial non-concédé, applicables en 2021 | | |
|--|---------------------------|---|
| | Perception minimum | Montant proportionnel (s'ajoutant à la perception minimum) |
| Domaine fluvial | | |
| Plan d'eau | 78,48 € | 0,77 €/m ² |
| Embarcadère, quai, perré | 78,48 € | 3,91 €/ml |

| | | |
|---------------------------|---------|-------------|
| Ponton flottant ou fixe | 78,48 € | 3,91 € /ml |
| Bateau, bâtiment flottant | 78,48 € | 23,56 € /ml |

(*) pour les bateaux et bâtiments flottants, le montant de la redevance ne pourra être inférieure à 78,48 €.

Les tarifs ci-dessus sont affectés de coefficients multiplicateurs dépendant de l'usage, de l'affectation et de la situation de l'équipement. Les valeurs de ces coefficients sont les suivantes:

| Usage | Activité liée à la voie d'eau | Activité annexe à la voie d'eau |
|-----------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Public | Forfait ou minimum de perception | Redevance X 1 |
| Privé, non commercial | Redevance X 1 | Redevance X 2 |
| Privé, commercial | Redevance X 2 | Redevance X 4 |

6.3. Limites à l'occupation du Domaine Public Fluvial (DPF)

S'agissant d'un régime d'occupation temporaire du Domaine Public Fluvial, 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 COT et d'AOT occupant le DPF.

A noter que certaines installations comme la pose de canalisations ou d'aqueducs peuvent faire l'objet d'AOT payantes.

V. SOUTIEN FINANCIER

1. Destination Bretagne Loire Océan (hors maison éclusière de la Maclais à St Vincent sur Oust)

La Destination Bretagne Loire Océan est un territoire de projet de développement touristique regroupant 10 collectivités dont REDON Agglomération. Le projet a pour ambition de développer une boucle d'itinérance à vélo au bord de l'eau à la rencontre des savoir-faire. Pour cela, elle vise à soutenir l'investissement privé si celui-ci contribue au développement de services pour l'itinérance, ou autour de l'eau (activités nautiques) ou encore la valorisation des savoir-faire

Un soutien financier pourra être sollicité auprès de la Région Bretagne via le dispositif d'aides allouées à la Destination Bretagne Loire Océan au titre du Volet 3 – Investissement touristique.

2. Démarche régionale Site d'exception de l'île aux Pies (uniquement pour la maison éclusière de la Maclais à St Vincent sur Oust)

Le site de l'île aux Pies est engagé dans la démarche régionale « Sites d'exception naturels et culturels ». Dans ce cadre, un plan d'actions a été rédigé afin d'améliorer la qualité d'accueil et de service sur le site, tout en prenant en compte l'environnement et la biodiversité.

Le positionnement du site est de « Faire de l'île-aux-Pies un site d'activités de loisirs en harmonie avec le site naturel et ses valeurs ... où l'on propose aux visiteurs de devenir acteurs de la préservation du site : Renouer avec la nature selon une expérience de découverte des milieux (médiation environnementale) et un parcours d'expériences (authentique et inattendu) sur l'eau et au bord de l'eau sur l'ensemble du site et des marais. »

Un soutien financier pourra être sollicité auprès de la Région Bretagne via le dispositif d'aides allouées au site d'exception, sous réserve que le projet réponde aux enjeux du site. Pour cela, le porteur de projet devra prendre en compte le document « Livrable diagnostic Site d'exception naturel et culturel » et notamment intégrer les enjeux du site dans son projet.

3. Important

Le fait que la candidature du porteur de projet soit retenue au terme de l'appel à projet ne signifie pas pour autant qu'une subvention via le dispositif Destination Bretagne Loire Océan ou site d'exception lui soit attribuée. Une demande spécifique via le dépôt d'un dossier de subvention devra être faite auprès de la Destination Bretagne Loire Océan ou de la démarche « Sites d'exception naturels et culturels ».

VI - MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A PROJETS

1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets est remis gratuitement aux candidats et téléchargeable sur les sites suivants :

REDON Agglomération : <https://redon-agglomeration.bzh/> - rubrique actualité

Il comprend le cahier des charges, les fiches techniques des bâtiments, le dossier de candidature et les annexes.

Si le projet porte sur plusieurs maisons éclusières, le candidat devra remplir autant de dossiers de candidature que de sites.

2. Contenu du dossier de candidature

La candidature se compose de trois éléments : le dossier de candidature (trame ci-joint, devant être signée par le candidat), une note de présentation du projet (format libre) et les pièces complémentaires à fournir.

Le dossier de candidature doit être intégralement renseigné, il porte engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires demandés.

Le dossier et les documents complémentaires sont entièrement rédigés en langue française. Ils seront remis en un exemplaire sous format dématérialisé et devront être déposés avant la date limite mentionnée ci-dessous. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros et hors taxes. Le candidat devra mentionner son imposition ou non à la TVA au regard de son statut et de son activité.

La candidature comprend les pièces citées en 2.1, 2.2 et 2.3

2.1 Le dossier de candidature (trame jointe)

Le dossier de candidature est à remplir selon la trame jointe et présente notamment :

- Le candidat (la présentation précise du candidat ou de l'équipe et le rôle de chacun),
- L'identification du local en bordure de voie d'eau souhaité,
- L'activité,
- Les équipements, installations et aménagements envisagés,
- La durée souhaitée de la convention d'occupation temporaire (avec une durée minimale de 5 ans),
- Le modèle économique (business plan),
- Le plan de financement des investissements.

Ce dossier de candidature devra être complété d'un dossier synthétique présentant et illustrant les principales réalisations/services pour des prestations similaires si elles existent.

En fonction de l'ampleur du projet, une étude de marché pourra être demandée par la Région Bretagne, REDON Agglomération et la commune d'Avessac.

Le recours à un architecte et/ou paysagiste pour la constitution du dossier de candidature est recommandé si des travaux lourds sont envisagés (plan des constructions projetées...)

2.2 La note de présentation du projet

La note de présentation doit faire 10 feuilles, soit 20 pages recto/verso maximum. Elle pourra être complétée d'annexes autant que nécessaires.

La forme de la note de présentation est libre et développe :

- **La motivation, la compréhension des enjeux et l'appréciation par le candidat** des intentions du projet et du territoire (1 page)
- **Le concept**, qui doit être en cohérence avec les orientations du schéma d'occupation et de navigation mais aussi de la stratégie de développement touristique de REDON Agglomération, et la stratégie intégrée de la Destination Bretagne Loire Océan ou la démarche site d'exception naturel et culturel de l'Île aux Pies (pour la maison éclusière de la Maclais à St Vincent sur Oust). Le caractère innovant du projet devra ressortir dans cette partie en présentant notamment un argumentaire technique détaillé et des exemples concrets de réalisations similaires s'ils existent.
- **L'approche marketing** intégrant le positionnement, la clientèle ou le public visé, les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée,
- **La présentation du modèle économique** avec une grille de tarifs des prestations proposées; les charges d'exploitation, un prévisionnel d'exploitation...
- **Les principes de fonctionnement** et les périodes d'ouvertures ou de navigation (saisonnalité ou non, emplois créés, horaires d'ouvertures...), l'adaptation du projet aux périodes de chômage (novembre à mars de chaque année...). La partie de projet incluant de la navigation est à développer afin de pouvoir juger de sa compatibilité avec les contraintes d'exploitations des voies navigables gérées par la région Bretagne.
- **Les choix architecturaux et techniques** retenus :
 - La logique de l'inscription dans le site et du traitement des abords accompagnée d'un croquis explicatif
 - Le parti pris architectural
 - Les choix fonctionnels, d'usage, de circulation et de maintenance
 - Les choix techniques (procédés de construction, de rénovation, choix des principaux matériaux et des couleurs)
 - Un tableau des surfaces utiles et de leur affectation par niveau
 - Un plan masse du projet (maison éclusière ou bateau)
 - Une notice technique sur la motorisation envisagée (bateau)
 - Une notice technique des aménagements nautiques à prévoir (cale, ponton, bornes d'eau, électricité, eaux grises...)
 - Un phasage des travaux incluant les délais de réalisations
 - **Toute pièce graphique jugée nécessaire à la bonne compréhension de l'offre pourra être jointe au dossier (schéma, croquis, image de référence possible...).**
- **Les dispositions prises en faveur du développement durable**
- **Les éléments économiques et financiers suivants :**
 - Les **moyens humains** mobilisés sur le projet, tant du point de vue des profils, expérience que de l'investissement moral des acteurs dans le projet.

- Pour les **projets "navigants"**, les capacités requises par les pilotes et le personnel embarqué ainsi que leur expérience dans des domaines similaires (embarquements, encadrement de personnels, formations éventuelles en cours). Les porteurs de projet devant obligatoirement présenter les certificats requis lors du dépôt du dossier de candidature ou pouvoir justifier de l'inscription à une formation agréée.
 - **Le montage juridique** envisagé pour la réalisation et l'exploitation du projet (montage d'une société, d'un groupement, structure existante...).
 - **L'estimation du coût des travaux ou des investissements** comme prévu dans le dossier de candidature
- **Le calendrier prévisionnel (travaux, début d'activités...)**

2.3 Autres pièces à fournir

| Personne physique | Personne morale |
|---|---|
| Curriculum Vitae | Document de présentation |
| Photocopie de pièce d'identité | Kbis et extrait du RCS de moins de 3 mois (entreprise) / statuts et déclaration au JO (association) |
| Photocopie du dernier avis d'imposition | Dernier bordereau de situation fiscale |
| Justificatif de domicile de moins de 3 mois | Bilans et comptes de résultats des 3 dernières années |
| | Pour les associations, un courrier engageant le Président de l'association est requis. |

3. Visite et question complémentaire

3.1. Visite

Durant la phase d'élaboration des candidatures, les candidats peuvent procéder à une visite des maisons éclusières, pour la maison éclusière de la Maclais à St Vincent sur Oust et le gîte d'étape de Painfaut à Avessac. Les maisons éclusières de Limur (Peillac) et de la Potinais (Bains sur Oust) sont visibles uniquement de l'extérieur sans rendez-vous.

L'intérieur des maisons peut être visité **uniquement sur ce créneau** :

- La Région Bretagne pour la maison éclusière de la Maclais : **le jeudi 10 février 2022 à 10h00 et le jeudi 7 avril 2022 à 10h** – Sur RDV par mail : maisonseclusieres-redon@redon-agglomeration.bzh
- la commune d'Avessac pour le gîte d'étape : **le jeudi 10 février 2022 à 14h00 et le jeudi 7 avril 2022 à 14h** – Inscription à la visite : mairie Avessac : 02 99 91 00 87

3.2. Question complémentaire

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions uniquement par voie électronique, à l'adresse suivante :

maisonseclusieres-redon@redon-agglomeration.bzh

Ces questions doivent être formulées au plus tard 10 jours ouvrés avant la date limite de remise des offres de projets.

Pendant la période d'analyse des offres, les réponses que l'instance partenariale juge utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

Les collectivités impliquées pourront être amenées à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

VII. ANALYSE DES OFFRES

Les offres sont conjointement analysées par les collectivités impliquées.

1. Conformité et complétude du dossier de candidature

La commission vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets, comme par exemple le fait que l'activité proposée soit autorisée ou que le bateau ait un titre de navigation en cours de validité.

Elle s'assure également de la complétude des dossiers de candidature. Si un dossier de candidature n'est pas conforme et complet, alors la candidature est rejetée.

2. Critères de sélection des projets (20 points)

1/ La **pertinence de l'usage et du service rendu** par rapport au site choisi : (3 points)

- Innovation du concept ;
- Réponse aux attentes des itinérants / navigants, mixité des usages

2/ La **qualité technique du projet et la part dédiée à la navigation**, appréciée notamment au regard : (3 points)

- des équipements projetés (raccordements aux réseaux, système de traitement ou de rétention des eaux usées, etc.) et des aménagements proposés (dispositifs d'accueil des PMR, d'insonorisation, de filtration des odeurs, etc.) ;
- de la capacité du candidat en matière de navigation et de connaissance du monde fluvial ;
- des propositions de service liées à la navigation
- qualité des aménagements annexes ;

3/ La **qualité économique** du projet, appréciée notamment au regard : (10 points)

- d'une éventuelle étude de marché (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ;
- le cas échéant, de la stratégie commerciale (marketing, calendrier de mise en place, sources d'approvisionnement) et de la qualité du concept proposé ;
- de la solidité financière (notamment les modalités et le plan de financement des investissements et de l'exploitation, la soutenabilité économique des plans d'affaires sur la durée du titre d'occupation) ;
- des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ;
- de l'apport du projet pour la voie d'eau et les collectivités (nombre d'emplois généré, fréquentation, etc.).

4/ **L'intégration du développement durable (économique, social et solidaire, environnement) dans le projet** : (4 points)

- intégration paysagère et dans son environnement ;
- gestion et limitation des déchets ;
- recours aux éco-matériaux ;
- limitation de la consommation d'énergie ou recours aux énergies durables ;
- dimension sociale du projet ;
- synergie entre le projet et son environnement.

VIII. DEPOT DES CANDIDATURES ET CALENDRIER

1. Date limite de réception des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au :

Lundi 29 août 2022 à 12 heures

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version électronique selon les modalités suivantes :

- par courriel : maisonseclusieres-redon@redon-agglomeration.bzh

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés et seront renvoyés aux candidats concernés.

2. Audition des candidats pré-sélectionnés

À l'issue de la première analyse des projets au regard des critères de sélection mentionnés ci-dessus, les collectivités impliquées procéderont à une présélection des candidatures.

Les candidats présélectionnés seront auditionnés par l'instance partenariale **fin septembre 2022**. L'objet de l'audition sera précisé au candidat dans l'invitation qui lui sera adressée : il pourra s'agir de manière non exhaustive d'une clarification des aspects techniques, commerciaux ou économiques du projet proposé par le candidat ou encore sur la durée de la COT.

La commission se réserve la possibilité de demander tout document ou toute information complémentaire jugée utile à l'analyse des projets.

À l'issue de ces auditions, les candidats pourront apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement dans un délai de 15 jours.

3. Résultat et suite de l'appel à projet

Suite à la remise de cette offre complétée, la commission de sélection désignera le candidat retenu au plus tard en **novembre 2022**. Les candidats écartés seront informés par les collectivités impliquées. La Région Bretagne et/ou la commune d'Avessac notifient au lauréat que son projet est retenu sous réserve de la signature de la convention des maisons éclusières ou du gîte d'étape.

Les collectivités se réservent la possibilité de ne pas donner suite à l'appel à projets si les dossiers de candidature ne répondent pas aux attentes.

Les candidats ne pourront prétendre à **aucune indemnisation** de la part de collectivités en cas d'abandon de l'appel à projets, d'appel à projets infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection préalable.

La date de démarrage de l'activité est envisageable **pour la saison 2023** pour le gîte d'étape de Painfaut à Avessac. Pour les autres maisons éclusières, **à partir de 2023, voire 2024**, en cas de travaux importants nécessaires.

IX. ANNEXES

- **Annexe 1** : Dossier de candidature
- **Annexe 2** : Fiche techniques des maisons éclusières et du gîte d'étape (2.a – Limur, 2.b – La Maclais, 2.c – La Potinais, 2.d – Painfaut)
- **Annexe 3** : Dossier urbanisme de chaque maison éclusière (3.a – Limur, 3.b – La Maclais, 3.c – La Potinais, 3.d – Painfaut)
- **Annexe 4** : Schéma d'occupation et navigation du domaine fluvio-maritime de REDON Agglomération
- **Annexe 5** : Contrat de canal
- **Annexe 6** : Diagnostic « Site d'exception de l'Île aux Pies »
- **Annexe 7** : Stratégie intégrée de la Destination Bretagne Loire Océan
- **Annexe 8** : Feuille de route tourisme et canaux
- **Annexe 9** : Feuille de route itinérance

Pour aller plus loin :

- Canaux de Bretagne : www.canaux.bretagne.bzh
- Chiffres clés du Pays de Redon : [Rapport d'activité de l'Office de Tourisme 2020](#)
- CRT Bretagne : [Fréquentation des véloroutes et voies verte de Bretagne](#)
- CRT Bretagne : [Etude de fréquentation et de retombées économiques des véloroutes et voies vertes](#)
- CRT Bretagne : [La Fréquentation des canaux et chemins de halage en 2018](#)
- CRT Bretagne : [Les plaisanciers des canaux de Bretagne \(2019\)](#)
- CRT Bretagne : [Reflets 2016](#)
- CRT Bretagne : [Les attentes et pratiques des plaisanciers \(2019\)](#)