

# appel à projets « places à prendre »

## RÈGLEMENT GÉNÉRAL DE LA CONSULTATION

### **LA DÉMARCHE, SON AMBITION ET SES STRATÉGIES D'ACTION**

#### **L'Ambition Maritime et Littorale, une démarche pour répondre aux enjeux de la région de Saint-Nazaire.**

Le territoire concerné par le présent appel à projet est celui de Saint-Nazaire Agglomération (CARENE) et plus spécifiquement celui des communes de Saint-Nazaire, Pornichet et Saint-Malo-de-Guersac.

La communauté d'agglomération nazairienne, composée de 10 communes, regroupe 125 000 habitants. Porte de la métropole Nantes – Saint-Nazaire sur la façade atlantique, son territoire se caractérise par un milieu naturel exceptionnel où les eaux salées, douces et saumâtres déterminent les spécificités de chaque commune. L'ouverture littorale de la métropole Nantes – Saint-Nazaire est un atout exceptionnel. Les élus s'en sont saisis pour impulser un projet partagé : l'Ambition Maritime et Littorale.

Afin de révéler et de faire émerger une stratégie globale de développement pour les 15 à 20 prochaines années, les villes de Saint-Nazaire et Pornichet avec la communauté d'agglomération nazairienne et le Pôle métropolitain Nantes – Saint-Nazaire ont engagé un travail en commun pour construire une vision partagée du territoire ; ceci avec l'État, le département de Loire Atlantique, le Grand port maritime et la Chambre de commerce et d'industrie.

Accompagnés par une expertise de cabinets d'architecture et de paysage internationaux, les collectivités ont élaboré une vision qui se décline à travers cinq ambitions qui affirment les richesses à préserver :

- un territoire ouvert sur le monde / *des projets qui renforcent le lien social*
- 1 littoral, 3 rivages / *des projets qui créent du lien avec l'eau*
- un bien commun / *des projets qui ouvrent des lieux à la population*
- la fabrique littorale / *des projets qui contribuent à l'économie du territoire*
- un littoral en mouvement / *des projets qui s'inscrivent dans la transition climatique*

Pour répondre à ces grandes ambitions, cinq stratégies d'action sont défendues :

### #1 un littoral à vivre

- faire **patrimoine**
- répondre au besoin de **logement** des habitants et des arrivants
- créer une **architecture** contemporaine locale
- ouvrir l'accès aux **sites d'exception**
- faciliter l'**accès à l'eau**
- offrir de nouveaux **points de vue**

### #2 des villes (re)liées à l'eau

- développer les **chemins de traverse**
- requalifier les **chemins de rives**
- réaliser des **aménagements paysagers** qui révèlent la présence de l'eau
- créer de nouvelles **places publiques**

### #3 une grande place nautique

- favoriser les **pratiques nautiques**
- développer l'**économie bleue**

### #4 une autre idée du littoral

- offrir un support d'**expression artistique**
- investir les **hauts-lieux** (événements, installations)
- développer une **offre d'hébergement alternatif**

### #5 un océan de nature

- valoriser la campagne comme **espace productif** et le plan alimentaire
- révéler le **grand parc du littoral**
- préserver la richesse de la **biodiversité**
- contribuer à la **renaturation** de la ville
- anticiper le **changement climatique**

## « Places à prendre » : un des cadres de mise en œuvre de l'Ambition Maritime

Le présent appel à projets est un des leviers de mise en œuvre de ces stratégies d'action et doit participer à la réalisation de ces ambitions, pour une évolution durable du territoire. Les sites proposés sont des lieux clés pour la compréhension du territoire, de son histoire et de sa géographie, à travers ses paysages et son architecture bâtie. Ils sont, dans leur diversité, représentatifs de l'Ambition maritime et Littorale et doivent permettre d'incarner ses stratégies d'action avec pour premier objectif leur valorisation et leur animation.

A sites exceptionnels, démarche exceptionnelle : en lançant cet appel à projets, la collectivité souhaite faire émerger des propositions innovantes voire surprenantes, et permettre à des acteurs variés, parfois nouveaux, professionnels ou issus de la société civile, de s'impliquer sur le territoire. La mise en œuvre des projets retenus pourra éventuellement être accompagnée par la collectivité.

Les projets proposés devront répondre aux ambitions de la démarche globale et s'inscrire dans les stratégies d'action décrites plus haut. Le document Conditions Particulières de Site décrit plus spécifiquement les données à prendre en compte sur chacun des sites : éléments de contexte, caractéristiques du terrain et/ou du bâtiment, orientations de programme et d'aménagement.







## CADRE GÉNÉRAL DE L'APPEL À PROJETS

### Périmètre de l'appel à projets et sites concernés

Le périmètre de l'appel à projets concerne le territoire de l'agglomération nazairienne. Les 6 sites soumis à l'appel à projet sont représentatifs des divers rapports de Saint-Nazaire à l'eau : entre littoral, bassins, Brivet et marais briérons. Ainsi, six sites stratégiques, terrains nus ou bâtis, sont proposés :



#### **VILLA KER LOUIS BONNE ANSE**

bâti de 350 m<sup>2</sup>  
terrain de 3 000 m<sup>2</sup>

à Saint-Nazaire



#### **GOUTTE DE LAIT SAUTRON**

bâti de 250 m<sup>2</sup>

à Saint-Nazaire



#### **PARC PAYSAGER PORNICHET**

terrain de 90 000 m<sup>2</sup>

à Pornichet



#### **TÊTE ALVEOLE 12 BASE SOUS-MARINE**

volume de 400 m<sup>2</sup> x 11 m

à Saint-Nazaire



#### **PORT DE MEAN**

terrain de 2 000 m<sup>2</sup>

à Saint-Nazaire



#### **CAFÉ DU PONT ET/OU MAISON DE L'ECLUSIER PORT DE ROZE**

bâti de 300 m<sup>2</sup> et/ou  
bâti de 100 m<sup>2</sup>

à Saint-Malo-de-Guersac

## **Objet de l'appel à projets**

L'appel à projets a pour objet la sélection de projets de développement, d'occupation et d'animation des sites, en vue de leur réalisation effective à court terme sur chaque site.

Les lauréats devront assurer la réalisation, la gestion et le fonctionnement de leur projet. La recevabilité des dossiers dépendra ainsi de la fiabilité du fonctionnement envisagé, notamment économique. En tout état de cause, les porteurs de projet porteront l'entière responsabilité des activités organisées sur le site confié.

Les sites seront mis à disposition des porteurs de projet dans le cadre de conventions spécifiques à chaque projet (bail commercial, convention de mise à disposition, autorisation d'occupation temporaire...). Ils seront remis aux porteurs de projet suivant les conditions exposées dans les Conditions Particulières de Site. Les éventuels aménagements, modifications et constructions, même temporaires, devront respecter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal et seront systématiquement soumis à l'approbation des services de la commune concernée.

Les candidats peuvent répondre à la consultation sur un ou plusieurs sites.

## **Gouvernance de l'appel à projets**

L'appel à projets est organisé par Saint-Nazaire Agglomération en partenariat avec les propriétaires des sites, soit les villes de Saint-Nazaire, Pornichet et la CARENE, ainsi que le Parc naturel régional de Brière et le Port Nantes-Saint-Nazaire. La commune de Saint-Malo-de-Guersac y est associée en tant que ville d'accueil. L'adrdn (agence de développement durable de la région nazairienne) assiste Saint-Nazaire Agglomération sur la mise en place de la consultation et participera à l'analyse des candidatures.

## **Documents de la consultation**

*L'ensemble des documents de la consultation sont téléchargeables sur le site de l'appel à projets après inscription.*

Les candidats devront prendre en compte l'ensemble du dossier de consultation pour élaborer leur offre : ils doivent ainsi se conformer au présent Règlement Général de la Consultation et prouver de la bonne compréhension et intégration des Conditions Particulières de Site.

Une trame de dossier de candidature est aussi incluse aux documents de la consultation, comprenant notamment un modèle de tableau budgétaire et fléchant les éléments du projet à présenter.

## **Conditions d'éligibilité et de recevabilité**

L'ensemble des porteurs de projet, personnes physiques ou morales de droit public comme privé, est éligible, quel que soit leur lieu de résidence ou d'implantation du siège social.

Il n'y a pas de condition particulière pour pouvoir soumettre un projet, si ce n'est de se conformer au présent règlement et de répondre à l'objectif du présent appel à projets, à savoir : contribuer au développement et à l'animation des sites. Il est rappelé que les projets devront être compatibles avec les règlements d'urbanisme s'appliquant.

L'éligibilité des candidats sera examinée au regard de la qualité du projet, de sa contribution aux ambitions portées, de sa viabilité et de son réalisme, ainsi que la bonne adéquation du projet avec les compétences, références et moyens du porteur de projet.

# DÉROULEMENT DE L'APPEL À PROJETS

## Calendrier de l'appel à projets

A titre indicatif, le calendrier prévisionnel de la consultation est le suivant :

- 12 juillet 2021 / lancement de la consultation
- 17-18-19 septembre 2021 / visites des sites (précisions après inscriptions)
- 20 septembre 2021 / ouverture de la plateforme de questions/réponses
- 31 décembre 2021 (12h00) / clôture de la plateforme de remises des offres
- mars 2022 / auditions et négociations
- mars 2022 / sélection des lauréats
  - mise en œuvre des projets
  - éventuels travaux et aménagements
  - ouverture progressive des sites (selon les projets)

## Modalités d'échanges

Les visites de sites organisées en septembre seront l'occasion de premiers échanges entre l'équipe technique et les potentiels porteurs de projet. Une plateforme de questions/réponses accessible aux candidats inscrits sera par la suite ouverte sur la page web de l'appel à projets, dès le 20 septembre.

## Remise des offres

L'offre doit au minimum être constituée des réponses au formulaire et du tableau budgétaire fournis dans le dossier de consultation dûment rempli et complété. Selon les sites et la nature du projet, les éléments décrits dans le formulaire pourront être étayés de tout autre document utile à leur bonne compréhension et à la démonstration de la cohérence économique du projet.

L'ensemble du dossier constituant l'offre ne devra pas excéder 30 pages A4 et 30 Mo.

**L'offre des candidats devra être transmise via la plateforme numérique de l'appel à projets avant le 31 décembre 2021, 12h.**

## Analyse des offres et critères de sélection

Les jurys de sélection seront propres à chaque site et composés a minima de représentants de Saint-Nazaire Agglomération et de la commune du site, ainsi que de personnalités qualifiées ou d'experts à voix consultatives. Les lauréats seront sélectionnés en fonction des critères suivants, non pondérés :

- cohérence du projet avec les orientations de l'Ambition maritime et des Conditions Particulières de Site
- pertinence et originalité de la proposition (nature du programme, fonctionnement...)
- viabilité financière du projet et réalisme du calendrier de mise en œuvre