



APPEL À MANIFESTATION D'INTERÊT

MISE À DISPOSITION D'UN SITE COMMUNAL POUR
LE DÉVELOPPEMENT D'UN ESPACE NATUREL

Date limite d'envoi des candidatures : 4 Mars 2022 à 12h

CONTEXTE	1
LOCALISATION DU SITE	1
OCCUPATION DES SOLS	2
OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	4
LE PROJET	5
ATTENDUS DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET	5
CRITERES DE SELECTION	6
ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITE	6
ENGAGEMENT DU PORTEUR DE PROJET	7
CALENDRIER ET DEROULE	7
MODALITES DE SELECTION	8
CONTACT	9
PHOTOGRAPHIES DU SITE	10

CONTEXTE

Localisation et accessibilité du site



Localisation du site

La commune d'Ambès se situe à 27 km de la ville de Bordeaux et fait partie de l'agglomération de Bordeaux Métropole ainsi que du canton de la presqu'île. Elle dispose d'un environnement privilégié au confluent de la Garonne et de la Dordogne qui rend son territoire immédiatement reconnaissable. Classée site Natura 2000, la commune d'Ambès jouit d'un cadre de vie préservé et d'un environnement remarquable. Elle accueille par ailleurs, plusieurs équipements industriels Seveso seuil haut qui font de son territoire un secteur économique moteur de la métropole et soumis au Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé en 2015. La ville est, par ailleurs, soumise au Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'agglomération bordelaise.

Occupation des sols

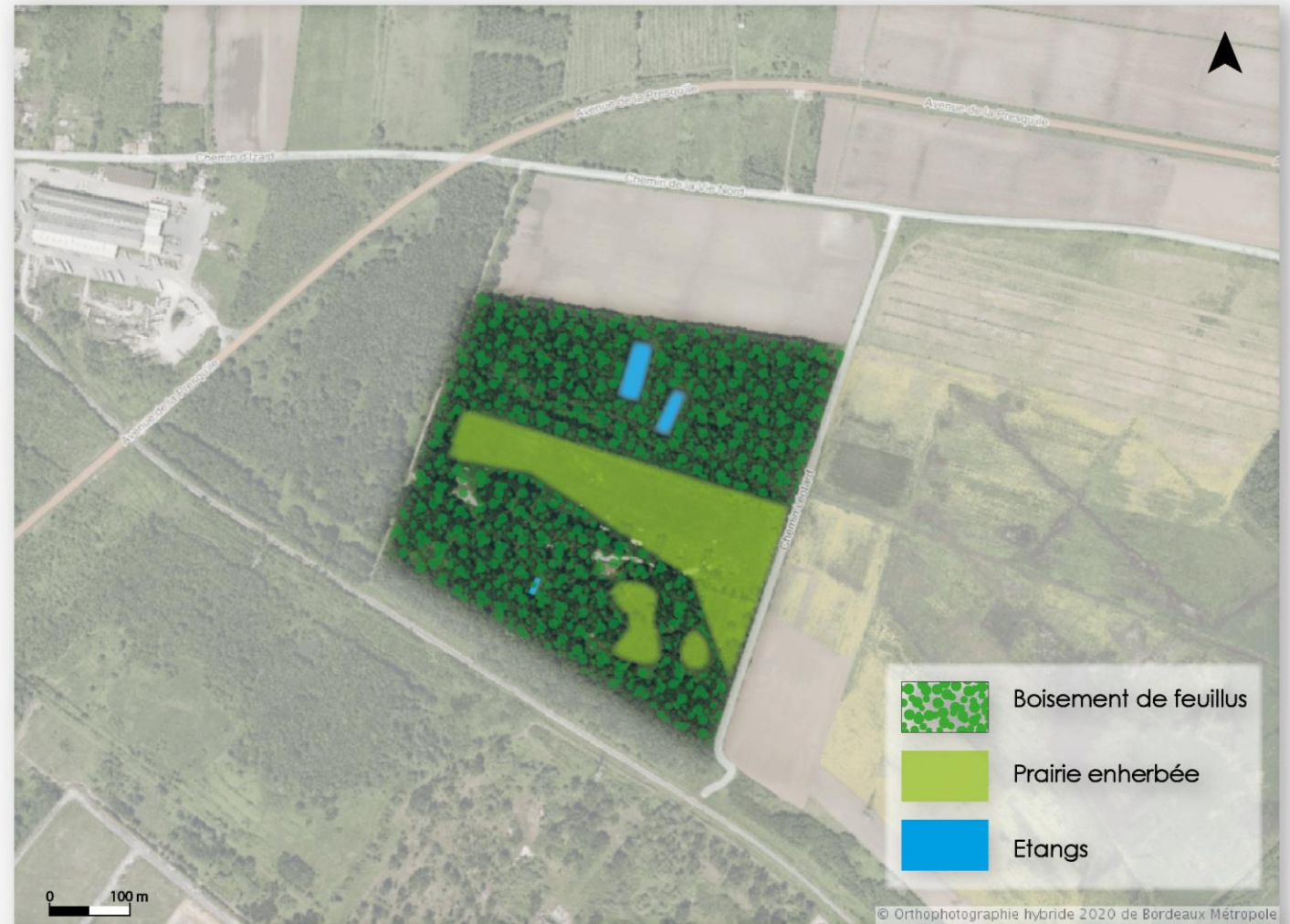
Le site possède une surface de 19,5 hectares et présente une diversité de milieux importante avec notamment :

- des milieux ouverts avec une prairie,
- des milieux plus fermés : un boisement de feuillus,
- des milieux aquatiques avec 3 étangs.

Le site comporte à ce jour un bâtiment principal d'une surface de 230 m² auquel est adossé un Algeco servant de salle de réunion, des toilettes extérieures et les stands en dur d'un ball trap. Le site est desservi en eau potable et électricité alors que l'assainissement est individuel. Il conviendra d'adapter ces infrastructures aux futurs usages, selon les spécificités d'un site classé Natura 2000.

L'ensemble de cet espace possède une importance écologique ainsi que paysagère puisqu'il est identifié comme réservoir de biodiversité (classé au Plan Local d'Urbanisme en Zones naturelles et agricoles réservoirs de biodiversité, ainsi que Zones naturelles de loisirs

Carte de l'occupation des sols du site



Site Natura 2000 des marais du Bec d'Ambès



et d'équipements).

Le site de projet est également classé en site Natura 2000 au titre de ses enjeux en termes de protection des espèces et des habitats. Toutefois, un site Natura 2000 ne possède pas de réglementation propre et reste soumis aux règles du Plan Local d'Urbanisme, permettant ainsi l'accueil d'activités ciblées. L'activité humaine n'y est pas interdite, mais celle-ci doit être adaptée aux enjeux de préservation de la zone.

Toute proposition d'activités devra donc avoir un lien évident avec la vocation naturelle et paysagère du site et veillera à éviter les dommages significatifs aux habitats et aux espèces : une étude d'incidence Natura 2000 sera à envisager dès la conception du projet et la collectivité s'engage à accompagner le porteur de projet dans la démarche.

OBJET DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

La commune d'Ambès met à disposition un emplacement du domaine public d'une superficie totale d'environ 19,5 ha située en zone Natura 2000. Cet emplacement, situé dans un espace naturel privilégié, permet l'installation de structures à vocation de loisirs et sports de nature. Le développement de sports de nature et d'activités de loisirs permettra ainsi de valoriser cette zone naturelle tout en évitant que celle-ci soit détruite ou endommagée par des usages non encadrés. Les propositions de loisirs formulées pourraient également « spécialiser » ce site dans les activités « natures ».

Le projet, objet de la consultation, porte sur :

- Le développement d'équipements sportifs de nature et de loisirs à ce jour inexistant sur la commune dans le but d'en faire un lieu attractif pour les habitants du territoire,
- La valorisation environnementale du site,
- La préservation de cet espace naturel tout en assurant sa gestion,
- S'adapter pour préserver la fréquentation du site par les associations existantes (le club canin et l'association de Chasse Communale)

Les impacts à long terme de la mise en œuvre de ces objectifs relèvent de plusieurs ordres :

1) Impact sur le plan économique :

- Soutien à l'économie locale et à la création d'emplois : partenariats à développer avec les commerces locaux
- Utiliser cet espace de loisirs comme élément d'attractivité pour la commune : valorisation du patrimoine naturel et pratique du sport
- Valorisation économique du site (redevance en fonction de la nature du projet)

2) Impact sur le plan social :

- Augmenter et faciliter la pratique du sport et activités de loisirs en pleine nature pour favoriser l'épanouissement de la population résidente et extérieur mais également la préservation de la santé,

- Promouvoir le développement d'attitude plus éco-responsables grâce au partage des valeurs liées à ces sports de nature et à de la sensibilisation environnementale,
- Valoriser l'image des espaces naturels Ambésiens,
- Fédérer autour des valeurs du sports avec des événements

3) Impact sur le plan environnemental :

- Le porteur de projet doit être force de proposition en termes de gestion et de valorisation des spécificités des milieux naturels (boisements, prairies, milieux humides) du site
- Faire évoluer les pratiques sportives de plein air de manière à ce qu'elles soient respectueuses de l'environnement,
- Affirmer et valoriser l'image du territoire comme un espace de loisir de haute qualité notamment grâce à son cadre naturel.

LE PROJET

Attendus de l'appel à manifestation d'intérêt

La gestion de ce site Natura 2000 s'oriente aujourd'hui vers un usage récréatif comprenant des activités de loisirs respectueuses de l'environnement et du paysage. Le projet attendu doit être attractif et générer de la fréquentation en proposant une offre d'activités riches en lien avec des services comme de la restauration sur place. Celui-ci doit également présenter une cohabitation la plus équilibrée possible entre cet accueil du public, la variété et l'originalité des activités proposées, le caractère paysager du site et la préservation du milieu naturel notamment des boisements. Les propositions d'occupation de ces parcelles devront donc intégrer une gestion environnementale et durable du site tout en assurant une forte attractivité, un entretien et une gestion adéquate.

Ce parc de loisir pourrait comprendre, à titre d'exemple, et sans préjuger des propositions formulées par les porteurs de projet :

- Parcours d'accrobranche

- Des espaces de convivialité type terrasses avec mise en œuvre d'une offre de services
- Du laser game en extérieur ou "laser forest", du paintball, airsoft ou tir à l'arc,
- Des cheminements ou parcours ludiques type chasse au trésor ou parcours à énigme
- Des cheminements ou parcours à vocation pédagogique sur des thématiques environnementales propres au site (arbres, lacs, etc.)
- Structures gonflables

CRITERES DE SELECTION

Les porteurs de projet rédigeront une note présentant les caractéristiques de sa candidature. Le projet proposé sera jugé sur la cohérence et l'ensemble des critères suivants (100 pts) :

- 1) Originalité du projet (35 pts)
 - Innovation (15 pts)
 - Unique / géographiquement (10 pts)
 - Le potentiel du projet en matière d'offre de sport de nature et de loisirs (10 pts)
- 2) Adéquation du projet aux caractéristiques du site, à celles du territoire ambésiens et la prise en compte des usagers ciblés (15 pts)
- 3) Modalités de mise en œuvre du projet (notamment d'un point de vue environnemental), le montage financier, les partenariats financiers (15 pts)
- 4) Le planning prévisionnel du projet (études, montage, réalisation) (10 pts)
- 5) Redevance (25 pts)

ENGAGEMENT DE LA COLLECTIVITE

- Mise à disposition contre redevance pendant 3 ans renouvelables d'un terrain de 19,5 ha et de deux bâtiments en l'état (230 m²) desservis en eau et électricité avec toilettes extérieures, dans le cadre d'une convention de partenariat

- Accompagnement à la promotion de l'activité
- Accompagnement à l'adaptation réglementaire

ENGAGEMENT DU PORTEUR DE PROJET

- 1) S'assurer du respect de la réglementation relative aux sports de nature, (normes, qualification des encadrants)
- 2) Assurer une gestion environnementale et un entretien régulier du site compatible avec les réglementations
- 3) Proposer une ou des actions contribuant à faire connaître cet espace de loisirs dans le cadre d'évènements intégrés dans les programmations des partenaires de la collectivité
- 4) Assurer un suivi de la fréquentation du site et des pratiques
- 5) Mettre en place un comité de pilotage associant les principaux partenaires techniques et financiers (un calendrier de Copil sera coconstruit pendant la phase de sélection)
- 6) Acquiescement d'une redevance annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable dont les modalités seront à préciser par le porteur de projet
- 7) Développer des partenariats avec les commerçants déjà présents sur la commune
- 8) Intégrer dans le projet la fréquentation du site par les associations déjà présentes avant l'élaboration du projet (Ambès Sport Canin, ACCA Association communale de chasse agréée)
- 9) Assurer la mise aux normes la totalité du site en fonction de son activité
- 10) Obtenir l'aval du propriétaire pour toutes modifications du site

CALENDRIER ET DEROULE

- Date limite d'envoi des candidatures : 4 Mars 2022 à 12h
- Publication de l'annonce : Réseaux sociaux, presse locale, site internet de la ville, site internet de Bordeaux Métropole

- Des visites sur site pourront être organisées : sur rendez-vous auprès de Lou Mottais
- Auditions prévues à partir du 18 mars 2022
- Choix du candidat à partir du 15 avril 2022

MODALITES DE SELECTION

Le candidat devra fournir les éléments suivants :

1. Une notice administrative composée :

- Un courrier comprenant une présentation argumentée de son projet permettant à la commune de comprendre sa motivation et le fonctionnement envisagé pour assurer la réussite de son projet
- Un extrait Kbis de moins de 3 mois ou un récépissé de déclaration d'association
- Une attestation d'assurance civile et professionnelle couvrant les risques liés à l'activité
- Le présent cahier des charges approuvé et signé

2. Une partie technique composée :

- Un descriptif des activités de loisirs prévus, accompagné du plan et de visuels permettant d'apprécier l'intégration dans le site.
- La présentation du concept et de la démarche éco-responsable
- Une présentation de la structure investisseur, de ses capacités financières (attestation et documents bancaires)
- Un descriptif des moyens d'exploitation précisant les moyens humains engagés avec détail des investissements
- Le budget prévisionnel d'exploitation
- Business plan chiffré
 - o Le budget d'investissement et le plan de financement pour le projet
 - o Le planning prévisionnel

- Une grille tarifaire à titre d'exemple pour toutes les catégories d'usagers pour la première année d'exploitation
- Toute information complémentaire que le candidat jugera utile d'apporter pour la bonne compréhension de son dossier et la mise en perspective des conditions d'exploitation.

A l'issue de l'étude des dossiers, la collectivité organisera un temps d'échanges avec les porteurs de projet respectant les différents points de l'appel d'offre et se réserve le droit d'entrer en négociation avec les candidats sélectionnés.

CONTACT

Mairie d'Ambès

Place du 11 novembre

33810 AMBES

Tél : 05 56 77 11 35

Tél : 05 56 77 03 92

Mail : mairieambes@mairie-ambes.fr

Renaud MORIN

Directeur Urbanisme Environnement Économie - Services techniques

Tél : 05 56 77 85 90

Mail : responsable.urbanisme@villeambes.fr

Lou MOTTAIS

Chargée de mission environnement et urbanisme

Mail : environnement@villeambes.fr

PHOTOGRAPHIES DU SITE







