



## CAHIER DES CHARGES

**Appel à Projets pour la mise à disposition pluriannuelle du domaine public pour la gestion saisonnière de 4 restaurants de plage sur le site du Lac de la Raho (lots n°1, 3, 4 et 5)**

**DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES  
Direction Eau et Environnement  
Service des Sites Naturels  
24 quai Sadi Carnot  
BP 906  
66000 PERPIGNAN**



# SOMMAIRE

I. CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS.....	3
1-1. Contexte.....	3
1-2. Objet de l'appel à projets.....	3
II. CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC.....	4
2-1. Définition des espaces mis à disposition de l'Occupant.....	4
2-2. Régime de l'occupation du domaine public.....	6
2-3. Obligations générales liées à l'occupation du domaine public.....	6
2-3-1. Prise de possession et entretien de l'espace concédé.....	6
2-3-2. Autorisations administratives.....	7
2-3-3. Conformité aux réglementations en vigueur.....	8
III. CONTRAINTES SPÉCIFIQUES LIÉES A L'OCCUPATION DE L'EMPLACEMENT AUX ABORDS DE LA PLAGES DE LA RAHO.....	8
3-1. Niveau sonore de l'activité.....	8
3-2. Publicité.....	8
3-3. Sécurité et accessibilité.....	9

# I. CONTEXTE ET OBJET DE L'APPEL A PROJETS

## 1-1. Contexte

En fin d'année 2017, le Département des Pyrénées-Orientales a publié son premier appel à projets en vue de l'attribution de cinq emplacements dédiés à la restauration saisonnière sur le domaine public de la plage du Lac de la Raho.

Les Conventions d'Occupation Temporaire des lots n°1, 3, 4 et 5 arrivent à échéance et vont être renouvelées pour une période de 10 ans (2025-2034).

Il est à noter que la Convention d'Occupation Temporaire du lot n°2 a dû être renouvelée en 2021, pour une durée de 7 ans, et ne fera donc l'objet d'un nouvel appel à projets qu'en 2027.

Le présent projet constituera un engagement ferme de l'Occupant ; le lauréat devra respecter strictement les dispositions auxquelles il s'est engagé dans son offre.



Le projet déposé devra s'intégrer à l'environnement du site, de par son aspect esthétique général. Il pourra avoir un caractère innovant, mais devra néanmoins respecter les règlements en vigueur, dont notamment :

- les recommandations architecturales et paysagères de la plage de la Raho,
- l'arrêté préfectoral portant réglementation du site du Lac de la Raho dans le département des Pyrénées-Orientales (en cours de validation),
- les arrêtés municipaux en vigueur,
- l'arrêté départemental portant règlement intérieur du site du Lac de la Raho,
- le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-de-la-Raho.

## 1-2. Objet de l'appel à projets

Le projet concerne la gestion des restaurants des lots n°1, 3, 4 et 5, pour une période de 10 ans à compter du printemps 2025, dans les conditions suivantes :

- installations saisonnières, construites sans fondations et démontées chaque fin de saison,
- activités autorisées 6 mois par an au maximum,
- période d'ouverture des restaurants comprise entre le 1<sup>er</sup> avril et le 10 novembre chaque année,
- coefficient d'emprise au sol du bâti compris entre 50 et 80 % au maximum de la superficie du lot.

L'occupation du domaine public des lots n°1, 3, 4 et 5 est conditionnée à la signature préalable de la Convention d'Occupation Temporaire, entre l'Occupant retenu et la Présidente du Département.

Les activités de restauration projetées ne pourront en aucun cas :

- être constituées de structures mobiles de type food truck,
- proposer des plats à emporter.

Outre l'installation d'une structure modulaire démontable dédiée à la restauration, le soumissionnaire du lot n°1 pourra proposer, dans le périmètre défini, l'installation d'équipements ludiques en location en lien avec la destination des lieux :

- activités nautiques : pédalos, canoës, stand up paddles...
- activités de plage : chaises longues, baignoires, parasols, filet de beach volley...

Ces activités n'engendreront aucune emprise physique dans le plan d'eau du site (pas de jeux gonflables aquatiques, de toboggan ou autre installation présente dans l'eau) et ne devront en aucun cas être reliées au réseau électrique.

L'Occupant indiquera clairement, dans sa proposition, les modalités de gestion, d'encadrement et de sécurisation de ces activités complémentaires proposées : organisation de l'activité, voire de la surveillance, liste des matériels prévus, horaires d'ouverture et de fermeture, etc.

Ces activités ludiques pourront être limitées, voire interdites sans délai et sans contre-partie financière, si les conditions sanitaires, sécuritaires, logistiques ou les dispositions réglementaires applicables à la retenue touristique le justifiaient.

## **II. CONDITIONS GÉNÉRALES DE L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC**

### **2-1. Définition des espaces mis à disposition de l'Occupant**

L'autorisation donnée pour occuper, 6 mois maximum chaque année (dans la période du 1<sup>er</sup> avril au 10 novembre), le domaine public à titre privatif, temporaire et précaire, conformément au plan figurant ci-dessous, porte sur des superficies comprises entre 341 m<sup>2</sup> et 679 m<sup>2</sup> (activités complémentaires comprises).



Deux périodes franches, non comptées dans l'occupation du domaine public, sont prévues en dehors de l'ouverture au public de l'établissement :

- le montage des installations, limité à 30 jours calendaires au maximum,
- le démontage des installations, limité à 21 jours calendaires au maximum.

L'Occupant fera son affaire des frais et travaux inhérents à la connexion de son établissement aux réseaux publics :

- frais administratifs,
- amenée des réseaux publics en limite de parcelle,
- installation de comptages individuels,
- connexion des réseaux aux bâtiments.

L'Occupant disposera du droit d'occuper l'emplacement mis à disposition et exploitera son restaurant et ses annexes suivant les modalités qu'il aura lui-même définies dans son dossier de proposition, avec toutefois les contraintes suivantes :

- respect de la propreté et de la tranquillité des lieux,
- respect des limites d'occupation fixées contradictoirement avant installation,
- paiement de la redevance dans les délais requis,
- fermeture permanente de la barrière d'accès à la plage et des portiques d'accès aux parkings,
- respect des délais de montage et de démontage des installations,
- remise en état de la plateforme après la saison, dont notamment confinement des connexions réseaux dans des regards fermés, alignés à la cote du terrain.

Le Département offre, en contrepartie, à la clientèle des établissements de restauration installés aux abords et sur la plage :

- l'accès au site de la plage de la Raho (accès réglementé),
- les parkings gratuits, dans la limite des places disponibles,
- la surveillance de la baignade et les services conjoints (balisage, poste de secours, analyses d'eau) sur la saison estivale,
- les équipements publics (éclairage public, mobilier urbain, contrôle d'accès, signalétique),

- l'entretien permanent, voire le gardiennage estival du secteur.

Ces services ne sont toutefois pas dus par le Département. En cas de nécessité ou d'impondérable, ils pourront être interrompus (fermeture partielle ou temporaire d'un parking, fermeture de la baignade du fait de la dégradation de la qualité de l'eau...) sans aucune contrepartie financière pour l'Occupant.

## **2-2. Régime de l'occupation du domaine public**

**L'Occupant retenu verra le projet de la convention d'occupation temporaire du domaine public, joint à son offre, signé par la Présidente du Département ; son engagement à réaliser et à exploiter son projet tel que défini dans son offre initiale devenant ainsi contractuel.**

L'occupation du domaine public départemental accordée est un contrat administratif consenti à titre personnel au lauréat, pour occuper temporairement une partie des parcelles n° AP 0008 et/ou AP 0011 de la plage du Lac de la Raho.

L'Occupant retenu est lié au Département par les obligations décrites dans le présent cahier des charges et ses annexes, qui sont :

- Annexes 1 et 1 bis : projet de Convention d'Occupation Temporaire du domaine public,
- Annexe 2 : cahier de recommandations architecturales et paysagères,
- Annexe 3 : cadre du mémoire technique,
- Annexes 4.1 à 4.4 : plans de l'emprise des lots ouverts à la concurrence lots 1, 3, 4 et 5,
- Annexes 5.1 à 5.3 : règlement applicable au site (arrêté municipal, arrêté départemental, projet d'arrêté préfectoral)

**Il sera tenu d'occuper lui-même l'emplacement** et d'utiliser directement en son nom les biens et installations mis à sa disposition, son emplacement ne pouvant pas faire l'objet de sous-location ni de privatisation.

## **2-3. Obligations générales liées à l'occupation du domaine public**

### **2-3-1. Prise de possession et entretien de l'espace concédé**

L'Occupant prendra l'espace mis à disposition dans l'état où il se trouve le jour de son installation, sans aucun recours possible contre le Département et sans que celui-ci puisse être astreint, pendant toute la durée de la convention, à exécuter des réparations ou travaux, tant sur la plateforme que sur les réseaux publics à proximité.

Il s'engagera à maintenir et à rendre l'espace concédé après chaque saison dans le plus parfait état d'entretien et de propreté, y compris effacement des connexions réseaux sous des tampons verrouillés, sécurisés et ne dépassant pas du terrain naturel.

Des états des lieux entrant et sortant seront réalisés en présence des services départementaux chaque année.

Tout dommage éventuel causé au patrimoine départemental par l'exploitation du restaurant, qui serait constaté au regard de ces états des lieux, fera l'objet d'une remise en l'état initial par l'Occupant ou, à défaut, par le Département aux frais de l'Occupant.

L'Occupant devra supporter sans contre-partie les éventuels travaux d'intérêt général entrepris sur le site et concernant : la gestion de la baignade, les interventions sur réseaux publics, l'aménagement des voies et accès ou toute autre prestation nécessitée par le bon fonctionnement du site.

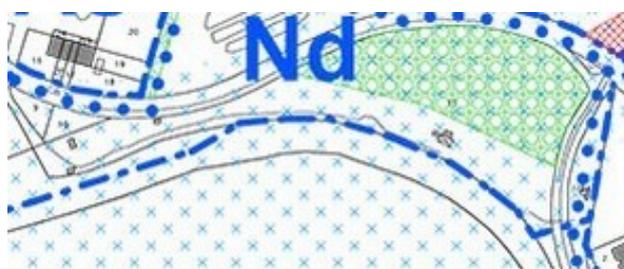
## 2-3-2. Autorisations administratives

L'obtention du permis de construire, délivré pluri-annuellement par la commune de Villeneuve-de-la-Raho, en vertu des articles L.433-1 et suivants du Code de l'urbanisme, est obligatoire avant l'installation de la structure saisonnière et, de surcroît, l'ouverture de l'établissement au public. Il devra être reconduit au cours de la période de mise à disposition du domaine public.

De même, l'autorisation de la Commission de sécurité, ainsi que de tout organisme de contrôle habilité, devra être obtenue par l'Occupant, préalablement à l'ouverture au public de l'établissement.

En outre, il incombe à l'Occupant de produire les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation concédée, notamment les licences de débit de boissons, agrément du conseil sur l'installation électrique, l'autorisation de déversement, etc.

Les emplacements mis à disposition sont situés en zone ND du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-de-la-Raho, hors Espaces Boisés Classés (trame verte ci-dessous).



Le règlement de zone autorise, sous conditions, les constructions saisonnières sans fondation, à condition que l'occupation du domaine public soit permise au préalable par le Département.

Les dispositions du règlement concernant l'aspect extérieur des constructions sont déclinées ci après :

*« Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation ou du bâtiment restauré ou étendu existant. Dans les secteurs inondables identifiés, les clôtures devront respecter une perméabilité d'au moins 80 % ».*

Il est à noter en outre que la pinède située au nord de la plage (hachures vertes sur le plan ci-dessus) est située en Espace Boisé Classé.

Les restaurants mobiles ou food trucs sont interdits.

Par ailleurs, le cahier de recommandations architecturales et paysagères joint au dossier de consultation sera obligatoirement respecté dans toutes les thématiques abordées : volumétrie, hauteur, couleur des matériaux, caractéristiques du mobilier urbain, terrasses, etc.

### **2-3-3. Conformité aux réglementations en vigueur**

L'Occupant devra s'assurer du respect permanent de la conformité de ses installations vis-à-vis des règlements en vigueur, dont notamment :

- la réglementation afférente aux établissements recevant du public,
- la Loi du 11 février 2005 sur l'accessibilité des lieux publics,
- les dispositions spécifiques aux débits de boissons,
- l'arrêté n° 87-02/C du 27 mars 1987 concernant l'affichage des prix à l'extérieur et à l'intérieur de l'établissement,
- les règlements en vigueur en matière d'hygiène des denrées destinées à l'alimentation humaine,
- la propreté et l'hygiène des cuisines,
- les arrêtés de réglementation du site,
- le règlement du service d'assainissement collectif de Perpignan Méditerranée Métropole.

En cas de non-respect de ces obligations, le Département pourra, en accord avec les administrations référentes, demander la fermeture de l'établissement défaillant après mise en demeure préalable.

Par ailleurs, l'Occupant devra respecter, dans ses usages des lieux, l'ensemble de la réglementation du site : arrêtés préfectoraux, municipaux et règlement intérieur du site.

## **III. CONTRAINTES SPÉCIFIQUES LIÉES A L'OCCUPATION DE L'EMPLACEMENT AUX ABORDS DE LA PLAGE DE LA RAHO**

### **3-1. Niveau sonore de l'activité**

L'Occupant devra veiller à ce que **le niveau sonore généré par son exploitation ne contrevienne pas aux réglementations en vigueur et prenne en compte :**

- le respect de la tranquillité du voisinage et de l'ordre public.

En cas d'abus répété, les autorités compétentes (Maire, Préfet) pourront prendre toute disposition pour faire « *cesser les atteintes à la tranquillité publique telles le tumulte exercé dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, les troubles de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tous actes de nature à compromettre la tranquillité publique* ».

Le Département se réserve la possibilité de résilier la Convention en cas de troubles récurrents persistant après mise en demeure.

### **3-2. Publicité**

Les enseignes, limitées à 2 par établissement, devront respecter les directives du cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Une autorisation ponctuelle pourra être donnée pour pose sur la parcelle d'un panneau provisoire annonçant un événement particulier, lié à l'animation du restaurant concerné, pour une courte durée, l'avis préalable du Département étant requis. Cette autorisation sera délivrée dans le respect du règlement local de publicité.

Aucune publicité ou pré-enseigne ne sera autorisée sur le site.

### **3-3. Sécurité et accessibilité**

L'Occupant devra sécuriser et protéger l'ensemble des aménagements qu'il entreprendra, notamment :

- la connexion aux réseaux publics existants, selon les modalités techniques et réglementaires qui s'imposent (protection des connexions par tampon, regards siphoides, mise à la terre efficace...), en accord avec les concessionnaires concernés ;
- la protection efficace des installations contre l'intrusion : réseaux, cuves, coffrets électriques et tous équipements susceptibles de présenter un danger pour le public ;
- l'accès pour les personnes à mobilité réduite.