

APPEL A PROJETS

Valorisation Touristique des Maisons éclusières Coursgalais - Chanclin Montreuil-sur-Ille (35)



Maison éclusière de Coursgalais



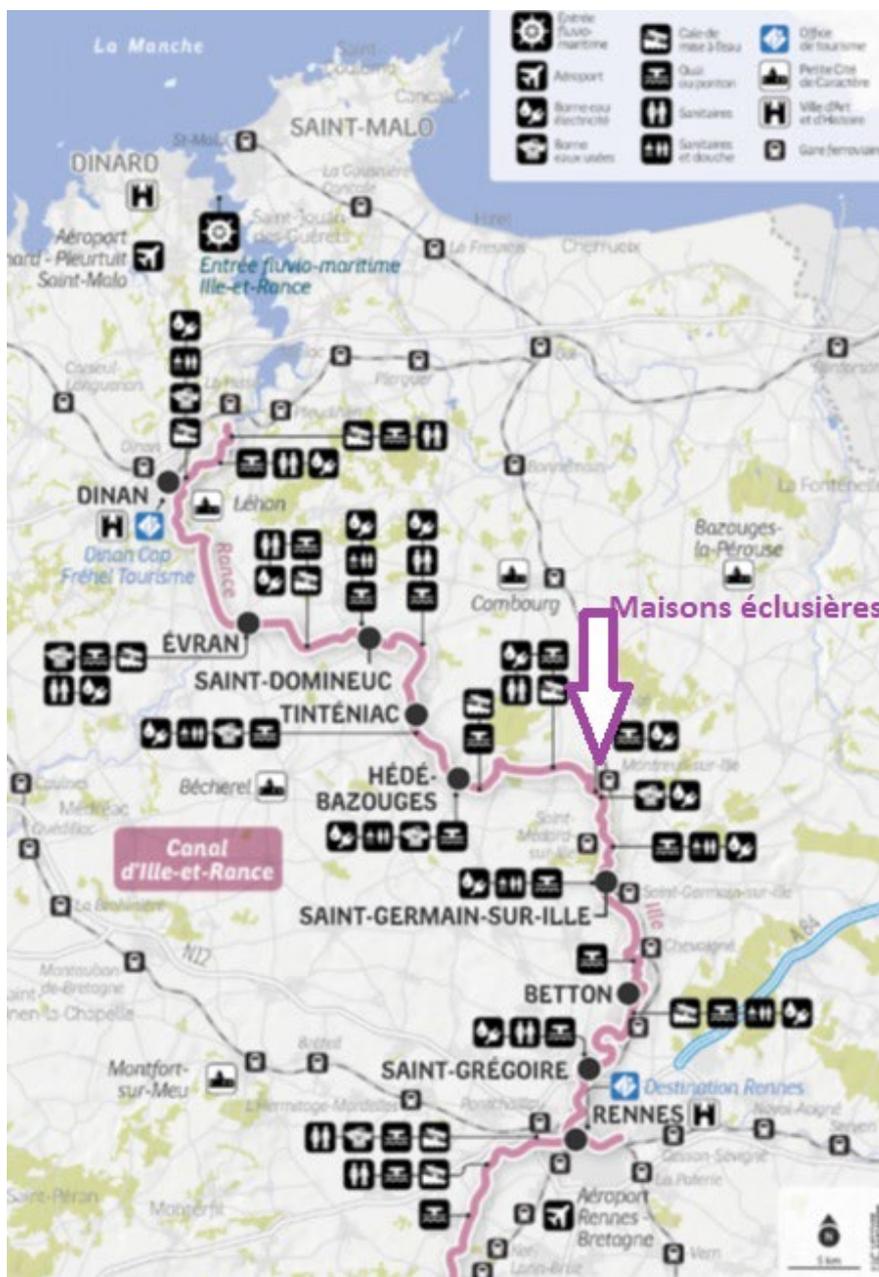
Maison éclusière de Chanclin

Table des matières

I. CONTEXTE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS	3
A. Le Canal d'Ille-et-Rance, description et enjeux.....	3
B. Contexte pour la région Bretagne.....	5
C. Contexte pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné	9
II – CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS	10
A. Objectifs de l'appel à projets	10
B. Bénéficiaires de l'appel à projets	10
C. Données générales communes.....	10
D. Contraintes	11
III. MAISONS ECLUSIERES CONCERNEES PAR L'APPEL A PROJETS.....	15
A. L'ensemble	15
B. Coursgalais.....	15
C. Chanclin	16
IV. MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A PROJETS	18
A. Documents fournis aux candidats.....	18
B. Contenu des dossiers à remettre par les candidats	18
C. Condition de remise des projets.....	20
D. Examen des projets	21
E. Calendrier	22
V. ANNEXES	23

I. CONTEXTE GENERAL DE L'APPEL A PROJETS

A. Le Canal d'Ille-et-Rance, description et enjeux



1/ Le canal d'Ille-et-Rance

Ouvert en 1832 sous Napoléon, le canal d'Ille-et-Rance relie les villes de Rennes et de Saint-Malo. Il a pour départ l'écluse du « Mail » à Rennes et se termine à l'écluse du « Châtelier » à Saint-Samson-sur-Rance dans les Côtes-d'Armor.

Ses 85 kms de long sont constitués des trois tronçons principaux suivants :

Un premier tronçon, entre Rennes et Montreuil-sur-Ille, est constitué du lit de l'Ille sur 30 km, depuis sa jonction avec la Vilaine à Rennes ;

Le deuxième tronçon, entre Montreuil-sur-Ille et Évran, est un canal artificiel reliant la rivière l'Ille au fleuve de la Rance : il a la particularité d'avoir 11 écluses très rapprochées sur 2,2 km, en franchissant le bief de partage de Bazouges-sous-Hédé ;

Un dernier tronçon aménagé part d'Évran, suit le cours de la Rance pour rejoindre son estuaire à Lyvet, sur 18 km : il emprunte le lit de la Rance depuis Évran jusqu'à Saint-Malo.

260 ouvrages d'art jalonnent son parcours dont 48 écluses

Le bief de partage, long de 7,1 km, se situe au niveau de l'étang de Bazouges sous Hédé (fait le lien entre le versant Ille et le versant Rance du canal d'Ille-et-Rance).

2/ Fréquentation

Sur le territoire du Val d'Ille-Aubigné, le compteur se situe au niveau de l'écluse de Bouessay.

Années	Piétons vers Rennes	Piétons vers Dinan	Vélos vers Rennes	Vélos vers Dinan	TOTAL
2016	16876	13086	17032	15450	62444
2017	15133	13879	15195	16143	60350
2018	15866	12182	21911	10560	60519
2019	17608	17329	14961	16436	66334
2020	19132	18646	19323	20971	78072
2021	19662	18341	20175	20517	78695

Il comptabilise en novembre 2022, 36.718 passages à vélo et 47.488 piétons soit 81.864 au total, ce qui représente une hausse de 4% de fréquentation par rapport à 2021.

3/ Enjeux pour le tourisme

Les grands attractifs touristiques le long du Canal se situent à Dinan, Hédé (le site des 11 écluses, la Maison du canal) et Rennes.

3a - Quelques constats

« Le **tourisme fluvestre** (englobant toutes activités touristiques et de loisirs se pratiquant sur et le long des fleuves et canaux, tourisme fluvial, mais aussi itinérance à vélo, randonnée pédestre, balade équestre, paddle, kayak, etc.), qui appartient à la famille du **slow tourisme**, séduit des clientèles de plus en plus nombreuses... L'enjeu aujourd'hui consiste à développer les synergies entre les différentes pratiques touristiques : produits associant bateau et vélo ou bateau et gastronomie ; services partagés par les différents utilisateurs de l'itinéraire.

En 2019, le tourisme fluvial a enregistré un total de 15,4 millions de journées passagers, toutes activités confondues, en progression de plus de 10 % par rapport à 2016 ». (Source : Espaces tourisme-avril 2021)

Tourisme fluvial et itinérance douce sont étroitement liés. Les voies navigables comme le Canal d'Ille-et-Rance permettent d'attirer non seulement les plaisanciers, mais aussi les itinérants à vélo ou à pied, ainsi que les habitants venant profiter de ce cadre naturel préservé.

Tourisme itinérant, quelques données

Selon les chiffres du Comité régional du tourisme de Bretagne datant de 2018, les $\frac{3}{4}$ des cyclistes itinérants viennent de mai à septembre. 54% des itinérants à pied ou à vélo visitent des villes ou villages, 38% vont au restaurant, 15% font du shopping, 11% visitent de caves ou font des dégustations du produits du terroir (source : enquête de fréquentation Véloroutes et Voies vertes – 16/05/19 - CRT Bretagne).

En 2018, on comptabilise, pour le tourisme itinérant, 46.4 millions d'euros d'impacts économiques directs, 74.4 millions d'euros de retombées économiques pour les territoires. Les itinérants dépensent en moyenne 15 à 20% de plus que les clientèles sédentaires.

La **marque nationale Accueil Vélo** a pour but d'offrir une désignation unique, simple et lisible des services adaptés aux touristes à vélo le long des itinéraires cyclables et véloroutes et voies vertes structurés. La marque regroupe **six catégories de prestataires** :

- Les hébergeurs
- Les offices de tourisme
- Les loueurs de vélo
- Les réparateurs de vélo
- Les sites de visite et de loisirs
- Les restaurateurs

57% des cyclistes et 61% des itinérants connaissent la marque. Parmi les cyclistes, 26% la considèrent comme très importante, 33% comme assez importante dans leur choix d'hébergement ou de services, parmi les itinérants, la proportion est de respectivement 29 et 33%.

3b - L'attractivité de la V42

La V42 "Saint-Malo/Arzal" aussi dénommée "Liaison Manche Océan" est un itinéraire d'intérêt national. Elle permet de relier la Manche à l'océan Atlantique via une ancienne voie ferrée et les chemins de halage de la Rance, du Canal d'Ille-et-Rance et de la Vilaine.

Sur l'axe Rennes-St Malo, elle comptabilise :

- 2 Destinations touristiques régionales
- 6 EPCI et 28 communes
- 108 km d'itinéraire vélo
- 375 621 passages en 2021 entre Rennes et Trémereuc dont 49% de vélos (données CRT observatoire)
- 2 gares TGV

B. Contexte pour la région Bretagne

1/ Stratégie Touristique Régionale en Bretagne

Le Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (S.R.D.TL.) de la Bretagne a été adopté pour 5 années en octobre 2020 par l'Assemblée régionale. Il se décline derrière un positionnement fort, « Identité et transitions », qui traduit une ambition : capitaliser sur les valeurs qui fondent la Bretagne, pour envisager un tourisme tourné vers

l'avenir, résolument inscrit dans les transitions méthodologiques, sociales, économiques, climatiques, environnementales et numériques.

La politique touristique vise, à travers une approche territoriale, à faire converger les initiatives publiques, privées et associatives, pour générer de la valeur (économique, sociale, environnementale, d'image, etc.)

Le Schéma régional trouve sa déclinaison opérationnelle selon deux approches :

1a - Les Feuilles de route Régionales

Des feuilles de route régionales ont été établies pour chaque thématique stratégique du tourisme breton. Elles en précisent les enjeux, l'ambition et le plan d'actions. Plusieurs de ces feuilles de route peuvent être rattachées directement ou indirectement au projet de valorisation touristique des maisons éclusières de Chanclin et de Coursгалais :

- Activités nautiques et plaisance,
- Univers des canaux de Bretagne,
- Itinérance douce terrestre,
- Tourisme social et solidaire,

1b - Les Destinations Touristiques

L'étude des flux touristiques en Bretagne a permis de définir les contours de 10 Destinations Touristiques bretonnes. Ces 10 ensembles géographiques correspondent aux bassins de fréquentation et de consommation des clientèles touristiques et s'affranchissent des limites administratives pour replacer le visiteur au cœur du processus de développement.

La stratégie régionale en faveur du tourisme reconnaît ces 10 Destinations comme des territoires de projets, maille de référence du développement touristique en Bretagne.

La **Destination Rennes et les Portes de Bretagne** fait partie de ces 10 Destinations :



La Destination touristique Rennes et les Portes de Bretagne s'étend sur le périmètre de 4 Pays qui regroupent 10 EPCI, dont le Val d'Ille Aubigné :

- Pays de Fougères : Fougères Agglomération et Couesnon Marches de Bretagne
- Pays de Rennes : Rennes Métropole, Pays de Châteaugiron Communauté, **Val d'Ille-Aubigné** et Liffré Cor-mier Communauté
- Pays des Vallons de Vilaine : Bretagne Porte de Loire Communauté et Vallons de Haute Bretagne Commu-nauté
- Pays de Vitré : Vitré Communauté et Roche aux fées Communauté

La Destination Rennes et les Portes de Bretagne est un regroupement de ces différents territoires qui partagent une **stratégie de développement touristique**. Depuis 2022, le Comité de pilotage de la Destination a défini comme prioritaires les 3 axes suivants de sa stratégie touristique :

- Le tourisme fluvial et l'itinérance nautique
- L'itinérance cyclable
- Le patrimoine et plus particulièrement médiéval

La thématique du tourisme fluvial est travaillée à l'échelle de la Destination depuis 2019 de manière à :

- Conforter l'existant, mieux le valoriser et le faire connaître davantage,
- Pallier au manque d'infrastructures et services le long des itinéraires,
- Travailler en complémentarité entre les sites et les offres proposées à l'échelle du territoire,
- Revaloriser les voies d'eau et le patrimoine et l'histoire liés à celles-ci,
- Renforcer la notion d'appartenance à un territoire et favoriser l'échange de pratiques entre acteurs,

Plusieurs projets ont été menés en ce sens (soutiens au développement de projets ou renforcement d'activités, cycle de formation sur le sujet, mise en réseau, etc.), ainsi le Canal d'Ille-et-Rance est une des artères du territoire de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne bien identifié et nécessitant une mise en valeur forte empreint d'une histoire et de ces patrimoines bâti, culturel et naturel riches.

La Région Bretagne place au cœur de son développement touristique les **enjeux d'identités et de transitions**. A ce titre, l'intervention régionale se traduit par une éco-socio-conditionnalité des aides valorisant ainsi des projets de développement touristique pensés pour être en réponse aux ruptures que nous vivons et porteurs de valeurs – so-ciale, environnementale, patrimoniale, économique.

Chaque Destination Touristique Bretonne se singularise par son identité, celle de la Destination Rennes et les Portes de Bretagne s'articule autour des concepts **d'avant-garde**, **d'accessibilité** et du **duo ville-campagne**. Ces concepts ont pour vocation à être inspirants et d'apporter une spécificité territoriale aux projets menés dans la Destination.

Voir Annexe 10 pour les carnets d'inspiration issus des clés de développement de la Destination.

2/ Tourisme fluvial en Bretagne

La Bretagne est, au niveau national, la seule Région gestionnaire de ses voies navigables. Ce positionnement volontariste traduit son souhait de maîtriser pleinement cette compétence depuis le transfert opéré par l'Etat.

Ce domaine fluvial est un patrimoine régional remarquable, constitué de rivières naturelles et de canaux artificiels sur plus de 570 km de linéaire. Il est le support de nombreuses activités aquatiques (la navigation de plaisance, la baignade, la pêche, ...) et terrestres (la randonnée pédestre, cycliste sur le chemin de halage, ...).

La politique régionale en faveur des canaux mise en œuvre dès 2008 a consisté à s'assurer d'un excellent niveau de gestion des infrastructures mais également à développer des usages au travers d'une approche à la fois innovante et qualitative, dans l'objectif d'exprimer le potentiel fluvial breton et de renforcer les partenariats avec les acteurs publics, associatifs et privés. Cette première décennie d'implication et d'investissement de qualité permet d'ancrer l'action régionale à venir.

En effet, ces voies d'eau constituent **un levier de développement économique et touristique** très important et renforcent l'attractivité, notamment du centre Bretagne.

La stratégie régionale de développement et de valorisation des voies navigables a été adoptée en juin 2018.

Celle-ci affirme les axes de développement prioritaires qui sont :

- Le développement de la navigation fluviale et de la randonnée ;
- Une gestion durable des voies navigables et de leurs usages ;
- Des voies navigables partagées et accessibles à tous ;
- Une promotion ciblée des voies navigables.

Deux appels à projets lancés en 2013 et 2015 ont permis d'installer une vingtaine de projets dans des maisons éclusières alliant service aux usagers, navigation et animation. Leurs objectifs étaient alors :

- D'assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti historique en mettant à disposition de la navigation les maisons éclusières et leurs dépendances non affectées au service.
- De soutenir le nautisme et le tourisme fluvial "naviguant", vocation initiale des canaux et élément d'attractivité pour les usagers terrestres.
- De valoriser et développer l'innovation en proposant des services prenant en compte les usages et les besoins de l'ensemble des utilisateurs du domaine public fluvial.
- De contribuer au développement économique, touristique et culturel des territoires traversés.

L'appel à projets a été approuvé par la Commission Permanente du 2 décembre 2019.

C. Contexte pour le territoire du Val d'Ille-Aubigné

La communauté de communes Val d'Ille-Aubigné, née en 2017 du rapprochement des deux EPCI du Val d'Ille et du pays d'Aubigné, s'étend aujourd'hui sur 19 communes et compte plus de 37 000 habitants.

Le schéma de développement touristique, réalisé en 2016 par la Communauté de communes du Val d'Ille à l'époque définit le territoire comme un « camp de base » situé entre deux grandes destinations touristiques : Rennes et Saint-Malo. De ce fait, **le canal d'Ille-et-Rance constitue à la fois un axe majeur et un marqueur identitaire pour le territoire**. Il est même défini comme **la colonne vertébrale du tourisme et des loisirs du territoire**. C'est pourquoi, la communauté de communes Val d'Ille-Aubigné souhaite renforcer les services (activités de loisirs, restauration, hébergements) à proximité des itinéraires et du canal d'Ille-et-Rance en particulier pour les itinérants.

L'offre touristique existante sur le territoire et à proximité du canal d'Ille-et-Rance se présente comme suit :

1/ Itinéraires vélo

La liaison V42 ou Manche-Océan reliant Saint-Malo à Arzal traverse le territoire du Nord au Sud. Elle est également connectée avec d'autres véloroutes dont l'EuroVelo 1 (véloroute de l'Atlantique) et l'EuroVelo 4 (véloroute de l'Europe centrale).

2/ Itinéraires de randonnée à pied

Le GR 37 reliant Vitré à Médréac (35) traverse le Nord du territoire d'Est en Ouest, en passant le long du canal d'Ille-et-Rance. Le territoire est également parcouru par 32 sentiers de randonnée dont 7 parcours incluant des portions le long du canal. Ce dernier est également positionné sur l'itinéraire reliant le Mont-Saint-Michel à Saint-Jacques-de-Compostelle. Enfin, la Rigole du Boulet, reconnue comme Espace Naturel Sensible du Département relie le canal d'Ille-et-Rance à l'étang de Boulet par un itinéraire de 12km.

3/ Activités de loisirs et de tourisme

- Le Domaine de Boulet à Feins (camping 3 étoiles, base nautique) connu aujourd'hui comme le plus vaste plan d'eau navigable du Département ;
- L'aire naturelle de camping de St Médard (ouverte d'avril à octobre)
- La Maison du Canal d'Ille-et-Rance à Hédé-Bazouges (Bretagne Romantique) située au cœur du site des 11 écluses (80 000 passages par an).
- L'offre d'hébergement sur le territoire à proximité du canal est faible ; **La maison éclusière de Courgalais représente le seul gîte d'étape en bord de canal entre Rennes et Hédé.**

4/ Evènements culturels et touristiques

- Le festival « Les Escales Curieuses » organisé au bord du canal en septembre, la Péniche Spectacle propose des spectacles sur les communes du bord de l'eau au printemps, le festival « Bonus » organisé en août par le Théâtre de Poche Intercommunautaire à Hédé (12 000 spectateurs).
- Les Arts au fil de l'eau déploient entre l'écluse de Bouessay et celle de St Germain-sur-Ille 6 photographies géantes agrémentées de contes réels ou fictifs.

- En projet, une fresque géante peinte in situ par une artiste renommée déployée sur le bâtiment situé face à la maison de Chanclin de l'autre côté du Canal.

5/ Services

Les sites localisés au bord du Canal d'Ille-et-Rance de Saint-Germain-sur-Ille, Saint-Médard-sur-Ille, Ecluse de Bouessay, Site de la Plousière à Guipel, et Montreuil-sur-Ille (écluse de Langager, écluse de la Roche) au bord du Canal d'Ille-et-Rance ont bénéficié d'aménagements de services de base avec des anneaux d'amarrage, des pontons, des bornes eau-électricité pour les plaisanciers, des toilettes, etc...

Une aire de jeux existe sur le site de Bouessay (site sans poubelle) situé à 10 km en longeant le canal de l'écluse de Chanclin.

A ce jour, 1 loueur de bateau figure sur le territoire. Il s'agit de Locaboat. Installé à la maison éclusière de Bouessay (près de Saint-Germain-sur-Ille), Locaboat propose la location de bateaux sans permis pour réaliser des petites croisières. Le site de Bouessay est pour l'heure un site d'arrivée (la base de départ est située à St Martin-sur-Oust). Il est en projet que cette base de Bouessay soit aussi une base de départ à partir de 2023, ce qui pourrait voir augmenter le nombre de touristes sur le secteur.

II – CONDITIONS DE L'APPEL A PROJETS

A. Objectifs de l'appel à projets

La communauté de Communes Val d'Ille Aubigné compte 2 maisons éclusières inoccupées et propriétés de la région Bretagne, dont le souhait est d'assurer leur conservation et leur réhabilitation en leur offrant une seconde vie.

Dans ce contexte, les objectifs de l'appel à projet sont :

- De renforcer l'attractivité du canal d'Ille-et-Rance et de combler un vide d'accueil touristique sur la portion située entre Melesse et Guipel
- De favoriser le développement économique, touristique et culturel du territoire
- D'animer le site visé et de contribuer à l'animation de la voie d'eau
- D'apporter de nouveaux services et loisirs à la population locale
- D'assurer l'entretien et la sauvegarde du patrimoine bâti du canal

B. Bénéficiaires de l'appel à projets

Cet appel à projets s'adresse à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées sur le canal d'Ille-et-Rance et pour les deux maisons éclusières citées (Coursgalais et Chanclin) doivent répondre aux objectifs en II – A.

C. Données générales communes

Cet appel à projets concerne un lot de deux maisons (non divisibles) éclusières voisines de Coursgalais et de Chanclin sur la commune de Montreuil-sur-Ille. Les porteurs de projets devront présenter un projet comprenant les deux maisons éclusières et leurs dépendances (terrain, annexes bâties, four à pain...).

La Région Bretagne s'engage à mettre à disposition les deux maisons éclusières dans l'état « clos-couvert » selon les critères de leur destination première. Les adaptations intérieures ou extérieures nécessaires aux activités envisagées par le porteur du projet seront de son ressort, depuis la conception jusqu'à la réalisation, y compris l'investissement

nécessaire. Après réhabilitation, la maison éclusière de Chanclin pourrait être exploitée comme maison d'habitation pour le porteur de projet.

La maison éclusière de Coursgalais quant à elle a été convertie en gîte d'étape depuis 2004 et exploitée comme telle jusqu'en 2019. Elle est en bon état et sera exploitée à nouveau en gîte d'étape dès sa reprise par le porteur de projets retenu.

La Région Bretagne s'engage à assurer la navigabilité de ses voies d'eau.

D. Contraintes

1. Contraintes générales

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 (RGP et RPP du canal d'Ille et Rance) en vigueur. Il en va de même pour les bâtiments concernés tant du point de vue urbanisme et servitude d'utilité publique (classement du site...).

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...).

Le secteur des maisons éclusières est classé en zone NP (zone naturelle protégée).

2. Exigences spécifiques

Les bâtiments étant situés à proximité de la voie d'eau et de sites naturels remarquables, 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.

2a. Usages

Les usages envisagés doivent apporter une plus-value à la mise en valeur du canal et au développement du territoire, soit par leur qualité, leur originalité, leur innovation... et dans le respect des lieux et des riverains du projet.

Pour cela, chaque candidat est libre de proposer tout projet de son choix dans la mesure où ce dernier contribue au développement et à l'animation de la voie d'eau, et de la voie verte, par, notamment, des activités nautiques au sens large (péniches, pénichettes, toues, autres bateaux fluviaux, pêche-promenades, petite navigation...) et par l'accueil de navigants ou de randonneurs dans le gîte de Coursgalais en priorité.

Parmi les thématiques espérées, figure la liste ci-dessous. Certaines actions ont été menées avec succès en Bretagne, en France ou en Europe, confirmant ainsi le potentiel de nos canaux (des exemples sont consultables en annexes – Cahiers et fiches inspiration par Destination Rennes et les Portes de Bretagne et la Région Bretagne) :

- **Offre d'activités nautiques nouvelles et innovantes** s'adressant également à tous les types d'utilisateurs de la voie d'eau et de ses abords en cohérence avec les structures locales existantes. Le porteur de projet pourra bénéficier du soutien de la Communauté de Communes comme expliqué en page 15 dans la rubrique Aides et subventions éventuelles.
- **Des projets originaux proposant plusieurs types de déplacement sur un même secteur comme des bateaux, des vélos et/ou des chevaux**
- **Offre de services « itinérants (pour navigants et randonneurs) »** s'inscrivant dans le caractère original des canaux. Il est possible d'imaginer l'ensemble des services proposés aux touristes itinérants (sous réserve de conformité avec le Code de l'urbanisme) : restauration, hébergement, aire de bivouac, guinguette, snacking,

food truck, locations de bateaux et ou de vélo, hébergement insolite y compris sur l'eau de type cabanes flottantes, cabanes dans les arbres... Cela est aussi l'occasion de soutenir le développement de flottilles de bateaux "nouvelles générations", adaptés aux besoins contemporains et à la configuration des canaux bretons. Des projets impliquant des offres "navigantes" sont particulièrement recherchés car ces péniches sont l'âme de la voie d'eau et leur passage contribue à son entretien.

- Les maisons éclusières se situant le long de la V42, itinéraire d'intérêt national, une attention toute particulière sera portée aux projets soutenant **le développement de l'itinérance à vélo** (station de réparation, de gonflage – possibilité de soutien régional -, obtention de la marque Accueil vélo, local de stockage, de stationnement vélo, etc...)
- Offre de transport du public, sur de longues ou courtes distances. Ces projets ont vocation à promouvoir les canaux, leur environnement, leur histoire, leur patrimoine mais aussi l'atmosphère calme et reposante du nautisme fluvial. Cela peut se faire en lien avec la réhabilitation de maisons éclusières à des points stratégiques qui permettraient des étapes lors de croisières fluviales ou simplement de points de chutes pour des excursions plus courtes.
- Ces offres se doivent d'être innovantes tant en termes de service fluvial que de proposition intermodale. En effet, les facilités de liaisons de la voie d'eau avec la voie verte encouragent aussi des activités mixtes entre la navigation et la randonnée ou le cyclisme. De plus, les contraintes d'accessibilité uniquement par le halage pour la maison éclusière de Chanclin invitent à réfléchir à de nouvelles offres s'adressant aux utilisateurs non motorisés : piéton, kayakiste, cycliste, cavalier, etc.
- **Offre d'animation culturelle, artistique et/ou patrimoniale** en complément des services et activités proposées par le porteur de projets (balades contées à terre ou sur l'eau, activités liées au bien-être, yoga, concerts, expositions, etc...). En effet, sur certains sites, les berges du canal sont particulièrement adaptées pour développer des animations de plein air en saison estivale. L'objectif étant de faire du canal un lieu animé et attractif à destination des clientèles extérieures et locales.
- Une attention particulière sera portée à la démarche engagée par le porteur de projet sur le **volet de la communication** sur son projet : quel sera le plan de communication prévu ? quelles retombées attendues ?

Dans le cas d'un projet à caractère navigant : Les canaux bretons sont par ailleurs régulièrement confrontés à des problèmes d'espèces végétales aquatiques envahissantes comme l'élodée. Malgré les efforts entrepris par la direction des voies navigables pour juguler leur expansion, une attention particulière sera portée à la motorisation proposée (doit être suffisamment puissante pour supporter l'algue en question)

Dans tous les cas, une concertation avec les communes et communautés de communes locales est recommandée et devra être mentionnée dans le dossier.

Le modèle économique envisagé doit tenir compte de la forte saisonnalité de l'activité. Un complément de revenu sera par conséquent un soutien quasi nécessaire.

Si une maison éclusière ou d'autres bâtiments du DPF (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.

2b. Travaux à l'intention des maisons éclusières

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 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 saisonnière 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 (Programme de reconnaissance de certification forestière).

Les adaptations intérieures ou extérieures nécessaires aux activités envisagées par le porteur du projet seront de son ressort. Le porteur de projet doit avant tout vérifier la compatibilité de son projet avec les règlements du PLUi.

La Région s'engage à procéder à l'entretien des aménagements existants facilitant la navigation (cales de mise à l'eau, quais de stationnement de bateaux) alors que 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 harmonie avec leur environnement et ceux déjà en place. 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 aménagements (pontons, sanitaires, bornes) liés au développement des activités proposées sont utilisés uniquement par les porteurs de projets, ils devront les installer et les entretenir à l'année pour là aussi, renvoyer une image d'accueil aux usagers.

Pour les besoins de l'exploitation de la voie d'eau, la Région peut conserver l'usage de certaines dépendances dont l'accès permanent devra être garanti pour les agents de la Région.

D'autres contraintes spécifiques à chaque bâtiment peuvent exister et seront portées à la connaissance du porteur de projet. De même, 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.

3. Localisation des maisons éclusières et activités pouvant être exercées

Pour chaque maison éclusière, une fiche technique a été établie (cf annexes jointes) reprenant :

- Le descriptif et la qualification de l'état de la maison
- Le plan de localisation
- Le descriptif de l'environnement proche de la maison (naturel, paysager, touristique...)
- Des photos du site

4. Cadre juridique

Mise à disposition de terrains nus et du bâti

La Région Bretagne reste propriétaire des bâtiments et terrains concernés par l'appel à projets.

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera signée conjointement par la Région Bretagne 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 COT est responsable envers la Région Bretagne 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.

Le montant de la redevance annuelle est basé sur le tarif qui sera voté en assemblée régionale en décembre 2023 selon les éléments suivants :

Valeur 2023 applicable sur le domaine public fluvial non concédé.		
Domaine terrestre	Perception minimum	Montant proportionnel (s'ajoutant à la perception minimum)
Terrain nu	84,56 €	0,87 € /m ²
Terrain bâti	84,56 €	2,14 € /m ²

Les tarifs ci-dessus sont actualisables et 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**.

4. Amarrage des embarcations ou infrastructures nautiques

Pour les projets ayant des bateaux, embarcations ou installations flottantes devant être stationnées sur le DPF, 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 :

Valeur 2023	Perception minimum	Montant proportionnel (s'ajoutant à la perception minimum)
Plan d'eau nu	84,56 €	0,83 € / m ²
Embarcadère, quai, perré	84,56 €	4,21 € / ml
Ponton flottant ou fixe	84,56 €	4,21 € / ml
Bateau, bâtiment flottant (*)	84,56 €	25,38 € / ml

(*) pour les bateaux et bâtiments flottants, le montant de la redevance ne pourra être inférieure à 84,56 €.

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
Public	X 1
Privé, non commercial	X 1
Privé, commercial	X 2

III. MAISONS ECLUSIERES CONCERNEES PAR L'APPEL A PROJETS

Une première visite sera organisée le 13 décembre 2022 à 10h
Une seconde visite aura lieu le 24/01 à 10h

A. L'ensemble

Deux ensembles de bâtiments sont concernés par cet appel à projet, ils sont situés sur le Canal d'Ille et Rance (CIR) :

<i>Nom de la maison</i>	<i>Commune</i>	<i>Clos couvert</i>	<i>Accès par le halage piéton uniquement</i>	<i>Terrain</i>	<i>Contact visite</i>
Coursgalais	Montreuil sur Ille (35)	Oui	Non	Oui	Communauté de communes
Chanclin	Montreuil sur Ille (35)	oui	Oui	Oui	Communauté de communes

B. Coursgalais

2a. Cible :

- Promeneurs, navigants, Itinérants, grand public et locaux

2b. Affectation projetée / Orientation donnée :

- Affectation de l'hébergement maintenue (gîte de groupe ou gîte d'étape, capacité max 12 pers.)
- Accueil et conseils aux touristes et itinérants (distribution de brochures, de cartes, etc...)
- Extension du nombre d'hébergements insolites par des hébergements flottants par exemple, après vérification de la compatibilité au PLUi.
- Valorisation possible des dépendances et des terrains pour services randonneurs (local vélo, VAE) ou accueil chevaux
- Labellisations souhaitées (Accueil vélo, Rando Accueil)
- Développement d'une offre de loisirs nautiques et de location annexe (canoë, paddle...)
- Possibilité de boucles randonnée à vélo, pédestre et en canoë à proximité de l'hébergement

Note : le mobilier et le matériel en place dans la maison éclusière de Coursgalais seront cédés au porteur de projet (montant précisé ultérieurement)

C. Chanclin

3a. Cible :

- Promeneurs, navigants, Itinérants, grand public et locaux

3b. Affectation projetée / Orientation donnée :

- Aménagement d'un accueil touristique avec petite restauration saisonnière,
- Aujourd'hui le passage entre les deux rives n'est pas aménagé, mais le porteur de projet pourra réfléchir à des solutions techniques (passerelle, barge mobile, ...)
- Proposition de services aux usagers itinérants à vélo, randonneurs et plaisanciers comme 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
- Privilégier des hébergements flottants,

Ecluse		Chanclin	Coursgalais
Commune		Montreuil-sur-Ille	Montreuil-sur-Ille
Adresse		35 440 Montreuil-sur-Ille	Lieu-dit « les Coursgalais », 35 440 Montreuil-sur-Ille
Parcelles		Section C n°23, 24, 836, 837 et 835	Section C n°271 et n°272
Superficie du terrain		5 725 m ² au total	1 485 m ²
Superficie de la maison		NC	163 m ²
Propriétaire		Région Bretagne	Région Bretagne
PLUi	Tout le territoire	Disposition générale du règlement littéral, OAP trame verte et bleue, OAP Patrimoine et paysage, OAP commerce.	Disposition générale du règlement littéral, OAP trame verte et bleue, OAP Patrimoine et paysage, OAP commerce.
Zonage PLUi		 <p>NP - zone naturelle strictement protégée</p>	 <p>NP - zone naturelle strictement protégée</p>
Prescription PLUi	*	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : ces éléments doivent être si possible préservés et réhabilités dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine et paysage.	Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural : ces éléments doivent être si possible préservés et réhabilités dans les règles de l'art et suivant les recommandations de l'OAP Patrimoine et paysage.

		<p>Éléments de paysage : Il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments.</p> <p>La compensation en cas de destruction d'éléments repérés est de 100%, ainsi pour 1 mètre linéaire détruit 1 mètre linéaire planté est demandé en dehors des secteurs prioritaires. L'OAP Trame verte et Bleue définit des secteurs prioritaires avec une compensation plus importante (2 mètres linéaires plantés pour 1 mètre linéaire détruit).</p>	.
		<p>Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>	<p>Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) : de classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p>
			<p>Zones humides : toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique d'une zone humide est strictement interdit et notamment déblais, remblais, affouillement, exhaussement, imperméabilisation, dépôts divers, assèchement ou mise en eau d'une zone humide.</p>
<p>Servitudes</p>		<p>EL3 : Servitude de halage et de marchepied T7 : Extérieur des zones de dégagement I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques (Aérien)</p>	<p>EL3 : Servitude de halage et de marchepied T7 : Extérieur des zones de dégagement</p>
<p>Risques</p>		<p>Alea retrait-gonflement des argiles : Faible</p>	<p>Alea retrait-gonflement des argiles : Faible</p>

IV. MODALITES DE REPONSE A L'APPEL A PROJETS

A. Documents fournis aux candidats

Le dossier de l'appel à projets est remis gratuitement aux candidats et téléchargeable sur le site <https://www.valdille-aubigne.fr/appel-projet-maisons-eclusieres>

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

B. Contenu des dossiers à remettre par les candidats

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.

Les collectivités devront fournir une copie du Procès-Verbal du conseil communautaire ou municipal faisant mention du projet.

Pour les associations, un courrier engageant le Président de l'association est requis.

1. Présentation du candidat, du groupement de candidats ou de l'entité candidate

Cette partie est à renseigner dans le dossier de candidature (Annexe 1) et présente :

- Le candidat (la présentation précise du candidat ou de l'équipe et le rôle de chacun),
- L'activité,
- Les équipements, installations et aménagements envisagés décrits de façon détaillée,
- 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.

2.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 :

2a. L'activité envisagée et son fonctionnement en renseignant notamment :

- Le concept, celui-ci devant être en cohérence avec les orientations et actions du schéma régional du tourisme et de la stratégie régionale de valorisation et de développement des voies navigables de Bretagne.

- 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.
 - Cette partie du dossier est primordiale car elle doit permettre au jury de mesurer le niveau d'implication et la motivation du candidat dans son projet.
- L'approche marketing intégrant la clientèle ou le public visés, les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée, le positionnement, une grille de tarifs des prestations proposées ; les charges d'exploitation, un prévisionnel d'exploitation, les retombées autres que matérielles sur le territoire adjacent.
- 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...). Cet appel à projet devant encourager les projets nautiques navigant, cette partie est à développer afin de pouvoir juger de sa compatibilité avec les contraintes d'exploitations des voies navigables gérées par la région Bretagne.
- Le plan de communication envisagé : vers qui ? Par quels canaux de communication ? Quels objectifs et retombées attendues ?

2b. 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 dispositions prises en faveur du développement durable
- 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.
- 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.

2c. 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 (Annexe 1).

3. Autres pièces à fournir

Personne physique

Curriculum Vitae
Photocopie de pièce d'identité

Justificatif de domicile de moins de 3 mois
Photocopie du dernier avis d'imposition

Personne morale

Document de présentation 3 mois
Kbis et extrait du RCS de moins de 3 mois (entreprise)
/ statuts et déclaration au JO (association)
Dernier bordereau de situation fiscale
Bilans et comptes de résultats des 3 dernières années
Pour les associations, un courrier engageant le Président de l'association est requis.

Les dossiers qui seraient remis ou dont l'avis de réception serait délivré après la date et l'heure fixées ci-dessous, ainsi que ceux remis sous enveloppe non cachetée, ne seront pas examinés.

4. Renseignements complémentaires

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude de projet et qui ne se trouveraient pas dans les FAQ diffusées sur le site, les candidats pourront contacter : maisonseclusieres@valdille-aubigne.fr en indiquant AAP Coursgalais Chanclin dans l'objet du message.

Ne seront prises en compte que les questions ne figurant pas sur le site internet dédié.

C. Condition de remise des projets

Remise des dossiers de candidature uniquement par courriel : maisonseclusieres@valdille-aubigne.fr

Selon les modalités explicitées dans le cahier des charges. Il devra parvenir à destination avant le **28 février 2023 à 12 h.**

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

D. Examen des projets

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

2. Critères de sélection des projets (20 points)

2a. 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.).
- Du réalisme des estimations financières

2b. 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 ; inclusive et culturelle
- Synergie entre le projet et son environnement.

2c. 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
- Soins apportés au plan de communication pour faire connaître l'activité mise en place

2d. 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
- De la qualité des aménagements annexes ;

3. Procédure de sélection

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

Les candidats présélectionnés seront auditionnés par l'instance partenariale 1^{ère} quinzaine d'avril 2023. 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.

À la suite de la remise de cette offre complétée, la commission de sélection désignera le candidat retenu au plus tard mi-avril 2023. Les candidats écartés seront informés par les collectivités impliquées. La Région Bretagne notifiera au lauréat que son projet est retenu sous réserve de la signature de la convention des maisons éclusières.

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.

E. Calendrier

La mise en œuvre de l'appel à projet est envisagée selon le planning prévisionnel suivant :

- Visite des maisons : 10 janvier 2023
- Retour des projets : avant le 28 février 2023
- Analyse des candidatures : mars 2023
- Jury de sélection : début avril 2023
- Choix d'un lauréat : mi-avril 2023

Au vu du calendrier, il est souhaité, si possible, une activité à Coursгалais dès 2023.

Quant à la maison éclusière Chanclin, une activité complémentaire est à envisager en 2024, le temps de réaliser les travaux nécessaires.

V. ANNEXES

Annexe 1 : Dossier de candidature

Annexes 2 et 2bis : Fiche techniques des maisons éclusières Coursgalais et Chanclin

Annexe 3 : Projet de territoire

Annexe 4 : PLUi, règlement littéral

Annexe 5 : Orientation d'aménagement et de programmation, Montreuil-sur-Ille

Annexe 6 : Schéma régional de développement du tourisme et des loisirs (2020 – 2025), « Identités et transitions »

Annexe 7 : Feuille de route Itinérance

Annexe 8 : Feuille de route canaux de Bretagne

Annexe 9 : Carnets d'inspiration DTRPB