



Département des Pyrénées-Orientales

# **COMMUNE DE VINÇA**

## **APPEL A CANDIDATURE**

**CONCLUSION D'UN BAIL EMPHYTÉOTIQUE  
ADMINISTRATIF SUR LE DOMAINE PUBLIC  
POUR LA CRÉATION ET L'EXPLOITATION D'UN  
RESTAURANT  
EN RIVE GAUCHE DU LAC DES ESCOUMES**



## **Règlement / cahier des charges**

**Offre portant la mention « NE PAS OUVRIR – BEA RESTAURANT »  
à remettre par lettre recommandée ou déposée directement à :**

**Commune de Vinça**

**Mairie**

**17 avenue du Général de Gaulle**

**66320 Vinça**

**Au plus tard le : 28 Février 2025 à 12 heures**

## **PRÉAMBULE**

***La Commune de Vinça souhaite développer l'activité touristique et économique en rive gauche du Lac des Escoumes sur son territoire dans le strict respect de l'environnement et d'une intégration paysagère réussie en un point crucial du territoire de Vinça, par la création d'un RESTAURANT.***

***Il est précisé à ce titre que :***

***La rive gauche des bords du lac des Escoumes est la propriété de la Commune de Vinça dont notamment le terrain cadastré section AC parcelle n° 28 d'une superficie totale de 20.298 m<sup>2</sup>, faisant partie du domaine public de la Commune.***

***A cet effet, le présent Règlement / cahier des charges a pour objectifs de préciser :***

- ***Les informations et les conditions spécifiques se rapportant à l'emplacement envisagé***
- ***Les modalités selon lesquelles la Commune de Vinça entend mettre les candidatures en concurrence.***

### **SOMMAIRE :**

- 1° / Objet de l'appel à candidature
- 2° / Présentation de la Commune
- 3° / Le projet : Création et exploitation d'un restaurant
- 4° / Formalités contractuelles
- 5° / Modalités de candidature

## **I. Objet de l'appel à candidature**

La consultation basée sur le présent Règlement / Cahier des Charges et les différents éléments auxquels il est fait référence, a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif permettant l'exploitation de l'activité suivante :

### ➤ **LA CRÉATION ET L'EXPLOITATION D'UN RESTAURANT**

Sur un périmètre d'occupation faisant partie du domaine public communal situé en rive gauche du lac des Escoumes (cf. Annexe Périmètre d'occupation)

## **II. Présentation de la Commune**

### **A. La Commune de Vinça**

**représentée par son Maire Monsieur Bruno GUÉRIN**

Mairie - 17 avenue du Général de Gaulle - 66320

Courriel : [mairie@ville-vinca.fr](mailto:mairie@ville-vinca.fr)

Téléphone : 04.68.05.82.13

Site Internet : [www.mairiedevinca.fr](http://www.mairiedevinca.fr)

Code INSEE: 66230 - SIRET n° 216602300 00016 - APE : 8411 z

Membre de la Communauté de Communes Conflent-Canigó

## **B. Situation :**

La commune de Vinça est située dans le Département des Pyrénées-Orientales aux portes de la région naturelle du Conflent en bord du fleuve de la Têt et de la Route Départementale 66 entre Prades (10km) et Perpignan (35km).

A une altitude de 262 m, entre mer (côte radieuse) et montagne (stations de ski des Pyrénées-Catalanes), au pied du massif du Canigó, classé Grand Site de France et symbole fédérateur des Catalans, Vinça, jouit d'une position privilégiée, qui est un de ses principaux atouts.

La Commune de Vinça est classée en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR), déclarée « **Petites Villes de Demain** » et reconnue comme bourg-centre selon les critères de l'INSEE.

Il est précisé que le programme « Petites Villes de Demain » a permis à la Commune de Vinça d'intégrer par avenant du 16 mai 2023 **la convention-cadre valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) avec l'État.**

## **C. Le cadre de vie :**

Vinça est une Commune rurale du Conflent accueillant sur son territoire deux barrages, propriété du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales. Le plus important des barrages construit sur la Têt d'une capacité de 25 millions de m<sup>3</sup> permet non seulement l'arrosage des terres agricoles de la plaine du Roussillon mais aussi d'écrêter les crues. Le deuxième est une retenue touristique de 1 million de m<sup>3</sup> accueillant de deux zones de baignade constituées par la plage publique et la plage du camping, dont la qualité des eaux de baignade est classée excellente.

Authenticité est le maître mot qui définit Vinça où le patrimoine, la nature et la culture s'allient pour offrir un véritable art de vivre.

Le paysage varié et la douceur du climat font de Vinça un lieu idéal de vacances et de repos, et le classent parmi les "stations vertes" les plus attrayantes.

## **D. Evolutions et perspectives de développement :**

La Commune adhère à la Communauté de Communes Conflent Canigó, sise Hôtel de Ville, route de Ria, 66500, Prades (45 Communes) dont le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal confirme le souhait de la municipalité de Vinça d'atteindre une population maximale de 2500 habitants.

Vinça, bénéficie d'une constante progression de sa population depuis les années 80 :

<b>Année :</b>	<b>1999</b>	<b>2008</b>	<b>2013</b>	<b>2015</b>	<b>2018</b>	<b>2022</b>	<b>2024</b>
Nombre d'habitants :	1666	1880	1955	2003	2111	2157	2184

Son bassin de vie que constituent les Communes de Baillestavy, Espira-de-Conflent, Estoher, Finestret, Glorianes, Joch, Arboussols, Tarerach, Rigarda et Valmanya représente une population proche de 4.000 habitants et de 5.255 habitants avec les Communes limitrophes de Marquixanes et de Rodès.

## **E. L'activité économique (dont la restauration) :**

L'activité économique sur la Commune de Vinça est en constante progression, justifiée par l'attraction qu'opère le cadre de vie de son territoire et la proximité des centres que constitue la Sous-Préfecture de Prades et de façon plus conséquente la Préfecture de Perpignan, grâce à la proximité de la RD 66.

**Consciente des enjeux économiques de son territoire la Municipalité a créé en 2023 un nouveau commerce de Café Snack en cœur de village afin de pallier la fermeture des deux Cafés existants.**

**Parallèlement, le Camping du Lac des Escoumes à Vinça a ouvert en 2024 un restaurant dans son enceinte.**

**Un restaurant au cœur de Vinça est toujours en activité « la Petite auberge de Marie » qui ouvre entre 12 et 13 heures.**

Un réel dynamisme se concrétise également par la réalisation d'une zone d'activité économique par la Communauté de Communes Conflent Canigó sur le territoire de Vinça, permettant non seulement de répondre aux besoins des artisans Vinçanais mais également la création de nouvelles activités artisanales.

27 artisans et 34 commerçants sont actuellement en activité avec pignon sur rue, au sein de la Commune.

Sont également présentes une salle des ventes et une coopérative vinicole.

## **F. L'activité touristique**

A mi-chemin entre la mer et les stations de ski de Cerdagne, située au pied du Canigo, porte d'entrée du Conflent, Vinça bénéficie de nombreux atouts touristiques.

Sur son territoire, la Commune est en charge des activités touristiques, nautiques et de loisirs du lac des Escoumes, lequel accueille sur ses bords, le camping du Lac des Escoumes classé 3 étoiles de 112 emplacements et restaurant en son enceinte, deux zones de baignades surveillées pour les mois de juillet et août dont la qualité de l'eau de baignade est qualifiée d'excellente.

La présence de deux retenues d'eau classées en deuxième catégorie sur la Commune représente une véritable attraction pour le monde de la pêche. A ce titre, la Commune bénéficie du label Station pêche (Station Verte) et du label de la fédération de pêche Parcours Famille pêche.

L'offre touristique est également basée sur le riche patrimoine historique non seulement de la Commune mais aussi des villages environnants.

De par son cadre naturel et du niveau de ses équipements et services, la Commune a obtenu le label « Station verte », 1<sup>er</sup> label d'écotourisme en France.

La Commune de Vinça est adhérente à l'Office Intercommunal de Tourisme Conflent Canigó dont le siège social est situé à Prades.

## **G. Les activités culturelles et de loisirs :**

Grace à la richesse de son tissu Associatif composé de 51 associations actives à Vinça, soutenu par de nombreux bénévoles, Vinça reste un lieu de festivités et de traditions où se perpétuent les fêtes Catalanes comme le « Tio Tio » (mars) ainsi que la foire traditionnelle et ancestrale de la Saint André (novembre), sans oublier la fête du village de la Saint Julien (janvier), la fête de l'élevage (avril), et le festival de musique autour de l'orgue Jean-Pierre Cavaillé (juillet/août).

## **H. La mobilité :**

La Commune de Vinça, située en bord de Route Départementale et de la ligne ferroviaire Perpignan/Villefranche-de-Conflent est desservie ainsi par les transports régionaux qu'il s'agisse du train ou des autobus autorisant une mobilité sur l'axe principal qui longe la vallée de la Têt.

Vinça bénéficie d'un point d'arrêt aux portes du village ainsi que de 2 points d'arrêt pour les autobus permettant une desserte satisfaisante de la Commune et plus particulièrement du lac des Escoumes.

Distance entre la plage du lac des Escoumes et :

La route Départementale 66 : 500 mètres  
La gare Ferroviaire : 550 mètres  
L'arrêt des bus de voyageurs : 250 mètres  
Zone de stationnement 1 (150 places) : 200 mètres  
Zone de stationnement 2 (50 places) : 175 mètres

### **III. Le Projet : Création et exploitation d'un restaurant**

#### **A. Contexte :**

##### **1. Généralités**

La Commune de Vinça a par convention la gestion des activités touristiques et de loisirs du lac de tourisme et de loisirs des Escoumes qui est la propriété du Département des Pyrénées-Orientales. La fréquentation de la plage publique est en moyenne de 500 personnes avec des pics pouvant atteindre 850 personnes.

La Commune en 2023 a ainsi accordé une autorisation d'occupation temporaire du domaine public (AOTDP) à la société Aquajump66 pour la mise en place d'un parc ludique et aqualudique aux abords du lac pour une durée de 6 ans.

Parallèlement, le Conseil Municipal de la Commune de Vinça a mandaté sa Commission BEA pour la réalisation d'un appel à candidature en faveur de la Conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif sur son domaine public portant sur :

- La création et l'exploitation d'un restaurant en bord de lac des Escoumes **CONSTITUANT UNE OPÉRATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL** pour la Commune.

**Ainsi, il y a lieu pour autoriser la prochaine activité de RESTAURATION en bord de lac des Escoumes, de réaliser un appel à candidature.**

Il est précisé que les objectifs de la mise en œuvre de la procédure d'appels à candidature par consultation établie par la Commission BEA, portant publicité préalable à la conclusion d'un Bail Emphytéotique Administratif portant sur une portion du domaine public **défini par le périmètre du projet ci-annexé** doivent être en accord avec la volonté municipale de bénéficier d'un équipement attractif respectueux de l'environnement, adapté et dimensionné à la clientèle du bassin de vie.

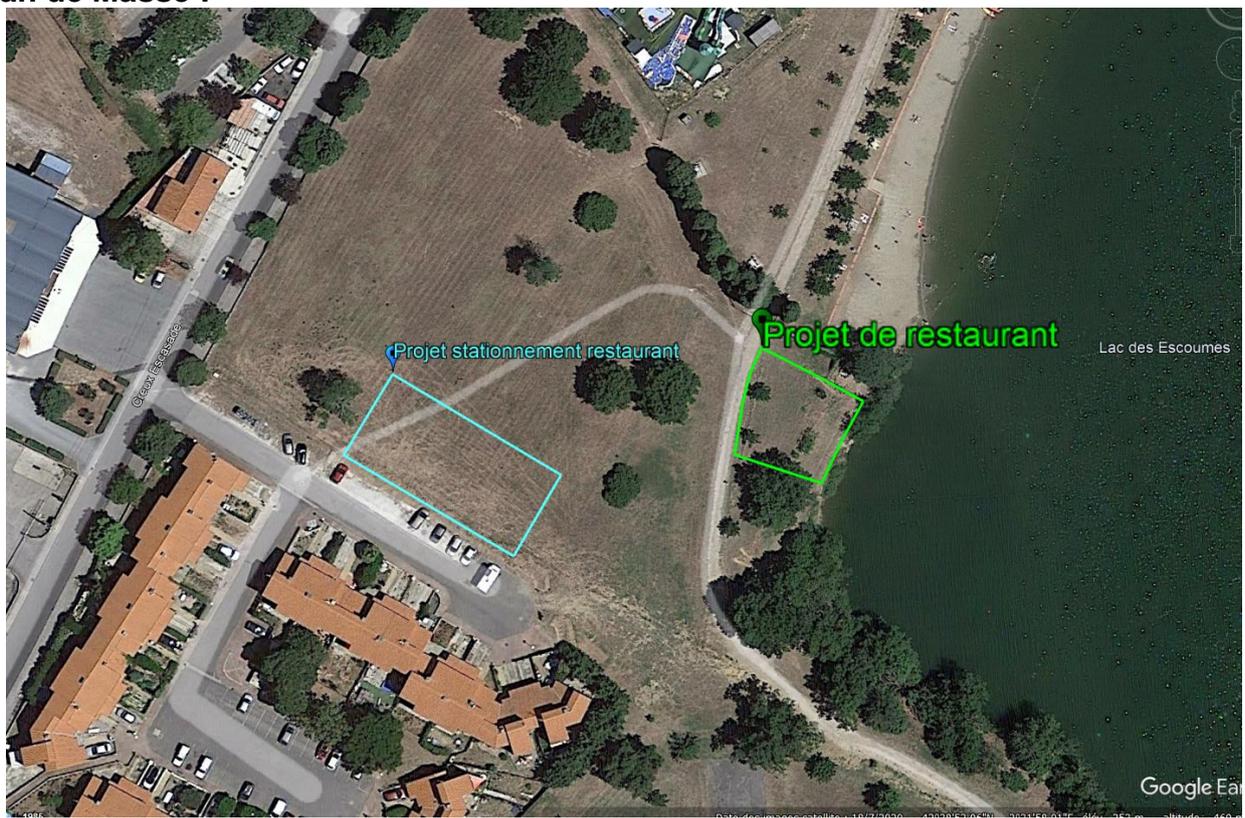
##### **2. Localisation**

Le périmètre d'occupation objet du Bail Emphytéotique Administratif (BEA) sera établi sur une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup> consistant en une portion de la parcelle mère, propriété de la Commune, cadastrée section AC n° 28 d'une superficie de 20.298 m<sup>2</sup>, aux abords du lac touristiques et de loisirs des Escoumes, selon les plans de situation et de masse suivants :

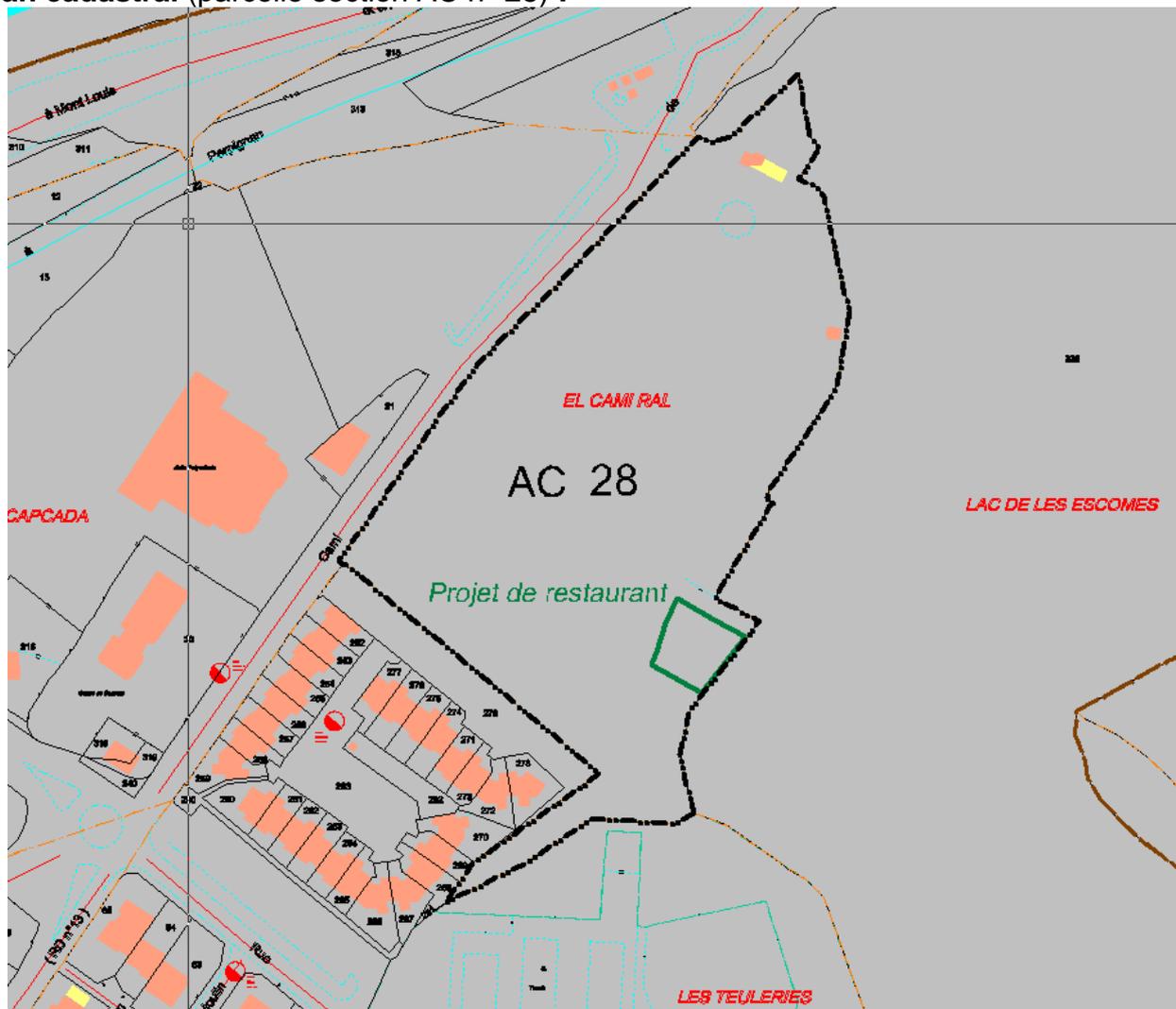
**Plan de situation :**



**Plan de Masse :**



## Plan cadastral (parcelle section AC n° 28) :



### 3. Règles d'urbanisme

Le périmètre d'occupation proposé à la conclusion d'un BEA est soumis au respect des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur, pour la zone Uepc, dont les documents sont consultables à l'adresse Internet suivante :

<https://www.conflentcanigo.fr/plui-valant-scot-approbation>

Il est précisé que conformément au PLUI valant SCoT la zone Uepc est destinée à la réalisation d'opérations destinées à la restauration tout autant que les constructions résultent d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou si elles se trouvent à l'intérieur d'un bâti relevant de la destination « équipements d'intérêts collectif et services publics.

**Néanmoins l'autorisation d'urbanisme sera fondée sur l'article L152-6-4 4°, du Code de l'Urbanisme, puisque le projet s'inscrit totalement dans les objectifs non seulement de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) mais également de développement communal.**

**Article L152-6-4 du Code de l'Urbanisme, Modifié par LOI n°2023-973 du 23 octobre 2023**

Dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme mentionnée à l'article L. 312-3 du présent code ou des secteurs d'intervention des **Opérations de Revitalisation de Territoire (ORT)**, délimités en application de l'article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation, des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu peuvent être autorisées, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article, pour contribuer au

développement ou à la revitalisation du territoire et pour faciliter le renouvellement urbain et la maîtrise de l'étalement urbain.

En tenant compte de la nature du projet, de la zone d'implantation, de son intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, de la contribution au développement, à la transformation ou à la revitalisation de la zone concernée et à la lutte contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et dans le respect des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans les zones urbaines, par décision motivée:

1° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives ;

2° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit et de la densité prévus dans le document d'urbanisme ;

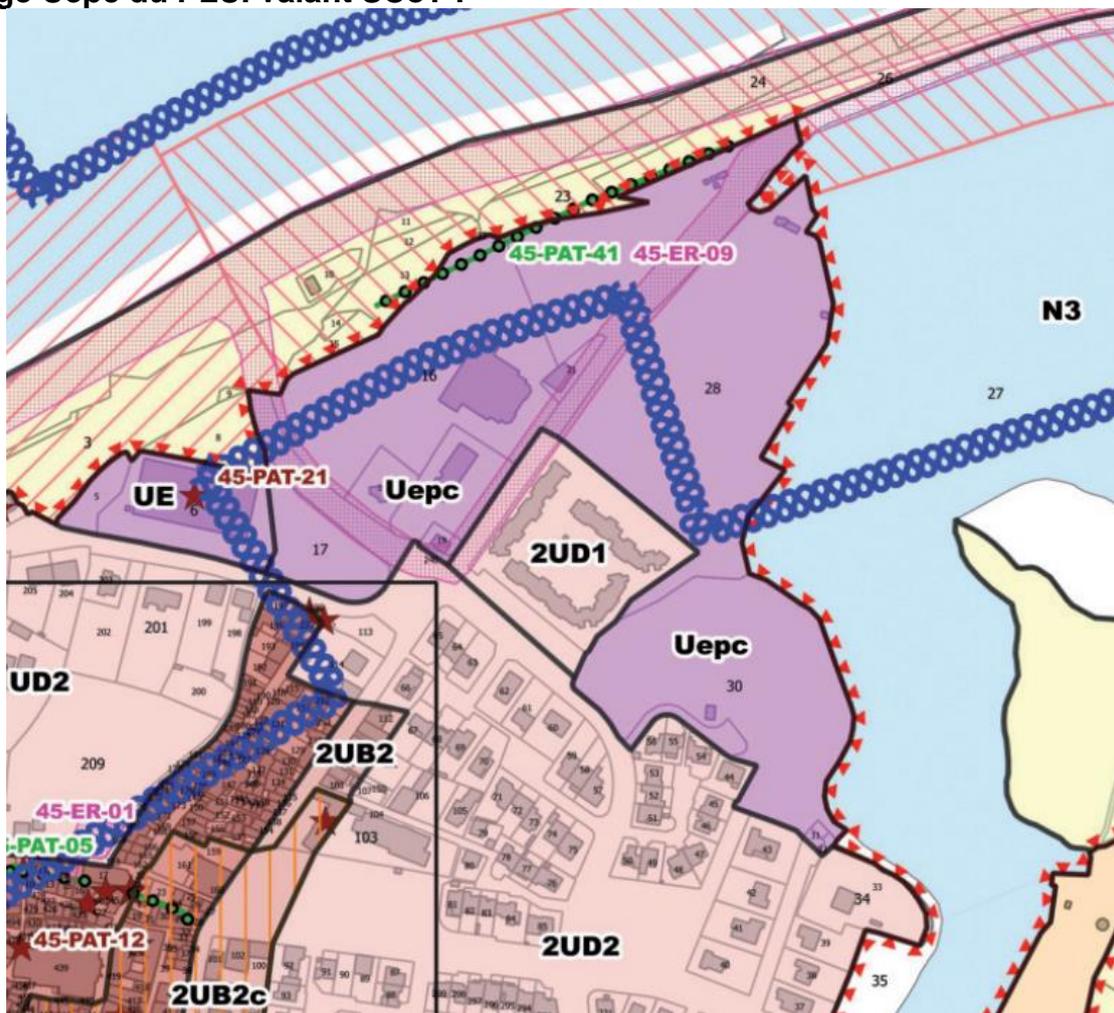
3° Déroger aux obligations en matière de stationnement, en tenant compte de la qualité et des modes de desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres du projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

**4° Autoriser une destination non autorisée par le document d'urbanisme, dès lors qu'elle contribue à la diversification des fonctions urbaines du secteur concerné ;**

5° Autoriser une dérogation supplémentaire de 15 % des règles relatives au gabarit pour les constructions contribuant à la qualité du cadre de vie, par la création d'espaces extérieurs en continuité des habitations, assurant un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres. Cette dérogation supplémentaire ne peut concourir à excéder 50 % de dépassement au total.

Les dispositions du présent article ne sont pas cumulables avec celles prévues aux articles L. 152-6 et L. 152-6-2 du présent code.

#### Zonage Uepc du PLUI valant SCoT :



## **B. Le parti d'aménagement :**

La Commune de Vinça projette par la conclusion d'un BAIL EMPHYTÉOTIQUE ADMINISTRATIF (BEA) d'autoriser la création d'un RESTAURANT en rive gauche du lac des Escoumes, sur une portion de son domaine public constituant ainsi un périmètre d'occupation (ci-annexé) aux fins d'exploitation d'une activité de RESTAURATION, sur un périmètre d'occupation du domaine public qui ne saurait être supérieur à 500 m<sup>2</sup> pour la seule activité de restaurant, à l'exclusion des accès et parking (Voir plan de masse).

Le démarrage de l'exploitation du RESTAURANT interviendra dès la réalisation des investissements indispensables à la **création des équipements nécessaires à l'activité de restauration par le porteur de projet mais également de la viabilisation du terrain par la Commune en ce qui concerne les réseaux secs et humides ainsi que le stationnement.**

La création et l'exploitation d'un RESTAURANT ne permettra pas au lauréat de pouvoir organiser une activité autre que celle quel soit, étant rappelé que les activités touristiques et de loisirs font l'objet d'un autre appel à candidature.

Les équipements créés et nécessaires à l'exploitation du RESTAURANT doivent être de préférence démontables.

## **C. Les attentes de la Communes sur le projet :**

**La Commune de Vinça, par l'organisation de cet appel à candidature, offre l'opportunité au lauréat de mettre en place, de créer et d'assurer l'exploitation d'un établissement de restauration en bord de Lac des Escoumes.**

Les jours et horaires d'ouverture devront être suffisamment larges pour assurer une activité adaptée aux besoins de la clientèle, **avec une ouverture toute l'année.**

En tout état de cause, le candidat devra s'engager à assurer la meilleure gestion possible de l'établissement créé et du périmètre d'occupation dans le strict respect des règles administratives légales et réglementaires en vigueur, tout particulièrement en matière d'hygiène.

## **D. Accompagnement du candidat/preneur**

La Commune propose un accompagnement individualisé, pour faciliter le démarrage et la réussite du projet, par la mise en relation avec les autres commerces de la commune et les acteurs de la vie économique, pour créer des synergies et faciliter le développement du RESTAURANT.

# **IV. Les formalités contractuelles**

## **A. Le profil recherché :**

Les restaurants dans les Communes rurales sont des vecteurs très importants de lien social et concourent à leur attractivité. Acteur local essentiel à la vie du village, le porteur de projet devra ainsi s'adapter au contexte local et être force de proposition pour permettre de répondre aux besoins de sa clientèle.

## **B. Caractéristiques principales du « BEA » :**

Le Bail Emphytéotique Administratif (BEA) est défini à l'article L1311-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), destiné à la réalisation d'une opération d'intérêt général non qualifiable de mission de service public et ne relevant pas d'un échange économique propre aux contrats de la commande publique. Le BEA ne peut constituer qu'un outil de gestion et de valorisation de biens immobiliers mis à disposition de tiers. Il a pour objet d'accorder des droits réels à un occupant pour qu'il réalise une activité qui lui est propre. Néanmoins, conformément à l'article L1311-3 du Code Général des Collectivités Territoriales ce droit réel n'est pas librement cessible, ni librement hypothécable.

Il appartient néanmoins à la Commune de préserver l'intégrité du domaine public concédé.

### **Le BEA est consenti pour une durée minimale de 18 ans.**

Le BEA donne lieu au paiement d'une redevance et de fait, un loyer sera versé par l'emphytéote. Son montant sera calculé de façon à préserver l'équilibre économique du contrat.

Le lauréat proposera le montant de la **redevance annuelle (Loyer H.T)** qui sera indexé tous les ans.

### **Précisions sur les modalités d'approbation du montant de la redevance :**

Le troisième alinéa de l'article L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que toute "Toute cession d'immeubles ou de droits réels immobiliers par une commune de plus de 2 000 habitants donne lieu à délibération motivée du Conseil Municipal portant sur les conditions de la vente et ses caractéristiques essentielles. Le Conseil Municipal délibère au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat. Cet avis est réputé donné à l'issue d'un délai d'un mois à compter de la saisine de cette autorité."

A cet effet, la consultation du **Service France Domaine est obligatoire** préalablement à la délibération du Conseil Municipal portant sur la création de droits réels immobiliers (BEA) par une Commune de plus de 2.000 habitants (délai d'un mois)

Monsieur le maire représentant la commune de Vinça, propriétaire des lieux, en sera le signataire après délibération du Conseil Municipal.

## **V. Les modalités de candidatures**

### **A. Constitution du dossier de candidature**

#### **1. PIECES ADMINISTRATIVES :**

- Curriculum-vitae et Identité (nom-prénom-adresse-téléphone-adresse mail)
  - Si le candidat est une personne physique, fournir une pièce d'identité en cours de validité
  - Si le candidat est une personne morale, fournir la copie des statuts, le justificatif d'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers
- Pièces justifiant des références, des qualifications professionnelles, des diplômes, des formations du candidat.
- De manière générale, tous les documents permettant de juger des capacités techniques

et financières du candidat, ainsi que son aptitude à assurer la continuité de l'activité.

- Attestation sur l'honneur de ne pas avoir fait l'objet, au cours des 5 dernières années, d'une condamnation inscrite au bulletin n°2 du casier judiciaire pour les infractions visées aux articles L.324-9, L.324-10, L.324-6, L.125-1 et L.125-3 du code du travail et bulletin n°3 du casier judiciaire des candidats personnes physiques ou des représentants de la personne morale
- Le dernier avis d'imposition (pour les personnes physiques) ou le dernier bilan (pour les personnes morales),
- Certificats délivrés par les administrations et organismes compétents, de la régularité de sa situation fiscale et sociale au 31 décembre de l'année précédant l'appel à la concurrence de la collectivité.

## **2. PIECES TECHNIQUES :**

Les candidats sont appelés à remettre un mémoire présentant leur projet **détaillé de la création, d'investissement, de développement, de gestion et d'animation du restaurant** regroupant :

1. Une **lettre de candidature** motivée portant impérativement engagement sur :

- **la superficie de terrain nécessaire à la réalisation de l'opération**
- **la durée du BEA sollicitée**
- **le montant du loyer proposé, en Hors Taxes**

2. Un **dossier** (Avant-projet détaillé).

3. Une **note de méthode** de gestion et d'exploitation du restaurant du lac des Escoumes.

4. Les **compétences et références** du ou des gestionnaires.

5. Un **budget prévisionnel d'exploitation** sur trois ans devra être joint, précisant le loyer annuel proposé.

6. Toutes pièces permettant d'apprécier les garanties financières et professionnelles (notamment attestation d'apport personnel...).

7. Une attestation de **visite des lieux** (prise de rendez-vous au 04.68.05.82.13)

***Les candidats pourront apporter toute précision qu'ils jugeront utile.***

## **B. DEPOT DES CANDIDATURES**

Les candidatures seront rédigées en français. Elles seront expédiées par mail à l'adresse suivante :

[sg@ville-vinca.fr](mailto:sg@ville-vinca.fr) avec demande d'accusé de réception

ou par courrier recommandé avec accusé de réception ou remises contre récépissé en Mairie de Vinça, portant impérativement la Mention :

**« NE PAS OUVRIR : CANDIDATURE BEA : RESTAURANT LAC DES ESCOUMES »**

**Avant le vendredi 28 février 2025, à 12h00,**  
**date limite du dépôt des dossiers.**

## **C. EXAMEN ET JUGEMENT DES CANDIDATURES**

### **• EXAMEN DES CANDIDATURES :**

La Commission municipale BEA vérifiera la conformité du dossier remis et les capacités techniques et professionnelles du candidat ainsi que ses références d'activité, produites dans le dossier valant pièces administratives.

### **• CRITERES DE JUGEMENT DES OFFRES :**

La Commission municipale BEA sur la base du dossier transmis valant pièces techniques attribuera une note globale sur 100 points, celle-ci étant la somme des notes attribuées pour les 2 critères suivants :

« Qualité du projet » / « Modalités d'exploitation » :

#### **Critères retenus :**

#### **1. Qualités du projet « Restaurant » pour 50 points selon la pondération suivante :**

- Qualité du projet et de l'intégration dans le site (fournir une photo montage détaillant la ou les structure(s)).
- Qualité de l'aménagement du restaurant.
- Qualité des équipements envisagés.
- Montant et garanties de l'investissement à réaliser.

#### **2. Modalités d'exploitation « Restauration » pour 50 points la pondération suivante :**

- Date d'ouverture prévue.
- Type de restauration envisagé (cartes et menus)
- Amplitude et période d'ouverture.
- Expérience professionnelle.

## **D. NEGOCIATION**

Suite à la remise des plis, la commission pourra engager des négociations avec les candidats à la suite d'une première analyse des dossiers conformément aux critères ci-dessus.

Si tel est le cas, à titre informatif et prévisionnel, les négociations pourront débuter après la date limite de réception des offres.

Cependant, la collectivité se réserve la possibilité d'attribuer l'autorisation d'occupation sur la base des offres initiales, sans négociation(s).

Les candidats dont le dossier aura été retenu en pré-sélection seront reçus par les membres de la commission BEA pour des entretiens.

Le présent cahier des charges est téléchargeable sur le site de la commune <https://www.mairiedevinca.fr>

ou être envoyé par mail sur simple demande à l'adresse suivante : [sg@ville-vinca.fr](mailto:sg@ville-vinca.fr)

• Renseignements d'ordre administratif et technique

Commune de Vinça - Secrétariat général : [sg@ville-vinca.fr](mailto:sg@ville-vinca.fr)

\*\*\*\*\*