

*Mairie
de le Château
d'Oléron*



MISE EN CONCURRENCE
POUR UNE OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC
-
EN VUE D'UNE ACTIVITE COMMERCIALE

Cahier des charges

-

SALLE VOUTEE DE LA COURTINE NORD-OUEST
« SNACK DE LA CITADELLE »

Préambule :

Dans le cadre du projet d'animation visant à la dynamisation du secteur de la Citadelle et au renforcement de l'attractivité commerciale et touristique du territoire communal, la Commune du Château d'Oléron souhaite délivrer une autorisation d'occupation temporaire destinée à faire vivre la salle voutée de la Courtine Nord-Ouest située à proximité de la poudrière sur l'esplanade de la Citadelle (localisation en annexe).

Nom et adresse de la personne publique :

Commune de Le Château d'Oléron
4 boulevard Victor Hugo
17480 Le Château d'Oléron
Représentée par son Maire, Michel PARENT

Type de procédure :

Appel à candidature pour l'établissement d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public.

Objet :

La Commune du Château d'Oléron informe le public de la vacance d'une salle voutée à la Citadelle pour l'exercice d'une activité commerciale, l'activité souhaitée est celle d'un petit lieu de restauration.

L'espace mis à disposition est une salle voutée d'une superficie d'environ 180m². Celle-ci fait actuellement l'objet de travaux permettant l'exercice de l'activité projetée. Un dossier ERP a été déposé et validé permettant l'accueil en simultanée de 97 personnes.

La convention d'occupation comprend également le droit d'y installer une terrasse entre l'entrée principale et le bâtiment de la poudrière, l'emprise approximative de celle-ci est jointe en annexe

La salle voutée sera équipée de la façon suivante :

- un WC PMR
- un élévateur
- un espace bar avec un lavabo comportant de plus des caissons permettant d'y rajouter un petit frigo et un lave-vaisselle ainsi que de 2 espaces « réserve ».

La salle voutée bénéficie d'un raccordement à l'électricité (monophasé 12Kva) et d'un raccordement à l'eau et à l'assainissement collectif.

Il est impératif de prendre en considération les éléments suivants :

- La salle voutée est mise à disposition sans mobilier et sans électroménager
- Il est formellement interdit d'utiliser la salle voutée pour y réaliser des cuissons chaudes. En effet le bâtiment ne dispose pas des évacuations nécessaires pour pouvoir y réaliser ce type de restauration.

- Dans le cas où un point de restauration chaud serait installé en extérieur (type food-truck ou remorque), il est formellement interdit de déverser des matières grasses dans les évacuations de la salle voutée, le bâtiment ne disposant pas de bac récupérateur.
- L'occupant devra assumer ses charges d'eau et d'électricité
- Il est exigé de recueillir l'aval des élus sur la proposition de mobilier qui sera installé à l'extérieur. En effet s'agissant de l'enceinte d'un monument historique une bonne insertion est impérative.
- Lors des manifestations et/ou événements impactant le site, il est exigé un contact préalable avec le service communication de la mairie, afin de coordonner les différents usages du site sur la période
- Il n'est pas prévu de mise à disposition de parking pour les gestionnaires, ni les clients de l'établissement. Ceux-ci devront se stationner dans les parkings publics à proximité : parking du port et parking de la Citadelle puis rejoindre le lieu à pied. Aucun stationnement sur l'esplanade de la Citadelle ne sera toléré.

Des annexes sont jointes au dossier pour se rendre compte du rendu après travaux et des surfaces intérieures de cette salle voutée.

Une visite des lieux est fortement conseillée avant de remettre une offre, sur rendez-vous auprès de Mme NUNES à l'adresse : dga@lechateaudoleron.fr

Lieu d'exécution :

Cf plan joint.

Date de début de l'AOT :

1^{er} juin 2026

Durée et occupation :

La durée de l'autorisation est proposée pour la saison 2026 soit du 1^{er} juin jusqu'au 1^{er} novembre. La salle voutée étant actuellement en travaux la prise de possession réelle se fera en fonction de la fin du chantier prévu à la mi-mai 2026. Un retard éventuel de livraison ne donnerait pas lieu à indemnité.

Redevances :

Part fixe :

L'occupation de cet espace est soumise à une redevance d'occupation de 900€/an (suivant le barème applicable aux artisans d'art) soit, proratisé sur une période de 5 mois, la somme de 375€ hors charges.

Part variable :

L'occupant sera également redevable d'une part variable, celle-ci sera calculée selon un pourcentage du chiffre d'affaires annuel HT de l'activité commerciale, défini comme suit :

CA compris

de	à	%	mini	max	moyenne
- €	50 000 €	5,00%	/	2 500 €	1 250 €
50 001 €	100 000 €	4,66%	2 330 €	4 660 €	3 495 €
100 001 €	150 000 €	4,33%	4 330 €	6 495 €	5 413 €
150 001 €	200 000 €	4,00%	6 000 €	8 000 €	7 000 €
200 001 €	250 000 €	3,66%	7 320 €	9 150 €	8 235 €
250 001 €	300 000 €	3,33%	8 325 €	9 990 €	9 158 €
300 001 €	350 000 €	3,00%	9 000 €	10 500 €	9 750 €
350 001 €	400 000 €	2,66%	9 310 €	10 640 €	9 975 €
400 001 €	450 000 €	2,33%	9 320 €	10 485 €	9 903 €
450 001 €	- €	2,00%	9 000 €	/	/

L'occupant devra déclarer son chiffre d'affaires annuel dans un délai de 30 jours après la fin de chaque exercice fiscal et ce, sous peine de pénalités. Le montant de la redevance variable applicable sera calculé et notifié au redevable dans les 30 jours suivant la réception de la déclaration annuelle. Le paiement de cette redevance devra intervenir dans les 60 jours suivant la notification.

L'occupant devra faire son affaire des charges courantes inhérentes à son activité notamment sa consommation d'électricité. Il assumera également tous les frais d'entretien liés à l'utilisation de cet espace. L'occupant devra fournir une attestation d'assurance couvrant tous les risques inhérents à son activité.

Date limite de dépôt des candidatures :

Lundi 2 mars 2026 à 17h00

Les plis devront nous parvenir en priorité par mail à l'adresse suivante : mairie@lechateaudoleron.fr avec comme objet « **AOT salle voutée de la Citadelle** » ou par voie postale (cachet de la poste faisant foi) à l'adresse suivante :

Commune de Le Château d'Oléron
4 boulevard Victor Hugo
17480 Le Château d'Oléron

Documents à fournir :

- Formulaire de candidature dûment rempli à envoyer à l'adresse suivante : mairie@lechateaudoleron.fr ou directement en Mairie. Le formulaire est à télécharger directement sur le site internet de la Mairie.
- Tout autre document permettant de décrire plus précisément le projet

Conditions d'attribution :

Les critères suivants permettront de départager les candidats, par ordre décroissant d'importance :

1. La qualité du projet d'exploitation en tenant compte du type d'activité proposé, du type de restauration détaillé avec si possible des menus proposés, des animations éventuelles, : 60%
2. La périodicité d'ouverture de la salle et/ou des extérieurs et les horaires associé (calendrier prévisionnel à fournir) : 30%
3. La qualité du mobilier proposé, l'insertion paysagère sur le site : 10 %

Cette liste d'items n'est pas exhaustive, sera appréciée la capacité du candidat à se projeter sur le site et sa présentation globale.

Les candidats ayant répondu au mieux aux critères énoncés précédemment pourront être reçus pour préciser les modalités de l'occupation du domaine. Cette audition pourra avoir lieu par téléphone, visioconférence ou en présentiel. La rencontre reste toutefois facultative. Une négociation pourra également être conduite auprès des 3 candidats les mieux notés à l'issue d'un 1^{er} tour. La collectivité se réserve le droit d'attribuer l'autorisation d'occupation au regard des seuls dossiers.

Le lauréat sera celui qui aura répondu au mieux aux critères énoncés ci-dessus, selon la pondération établie.

Les candidats doivent transmettre un dossier de candidature complet en prenant soin de fournir les renseignements suivants :

- Les renseignements indiquant l'activité projetée du candidat, sa motivation à candidater, et sa volonté à respecter le cahier des charges ;
- Ses compétences et son expérience (diplômes, statut, expériences) en fonction du projet proposé, une présentation de l'équipement dont il dispose et le cas échéant du matériel qu'il devra acquérir pour exercer son activité sur le site.
- Présentation de la manière dont il souhaite exercer son activité sur le site
- Calendrier des ouvertures prévisionnelles

Pour toute demande de renseignement merci de vous adresser à la Mairie :

mairie@lechateaudoleron.fr ou au 05 46 75 53 00

Annexe : plan joint

L'emplacement objet du présent appel à candidature est celui matérialisé par le plan ci-dessous :

