COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DE LA CHAMPAGNE CONLINOISE
& DU PAYS DE SILLÉ

4CPS

Appel à manifestation d'intérêt

Exploitation d'un restaurant sur le site classé naturel du lac de Sillé

Règlement

Remise des offres : jeudi 17 décembre 2026 à 12h (midi)

Table des matières

1 Contexte de la consultation 3
1.1 Objet de la consultation 3
1.2 Désignation du bien qui fera l'objet de la convention de sous-occupation temporaire 4
2 Durée de la convention de sous-occupation temporaire 5
3 Conditions de l'occupation 5
3.1 Activités autorisées pour l'activité de restauration 5
3.2 Offre souhaitée pour l'activité de restauration 5
3.3 Type de clientèle 6
3.4 Redevances 6
3.5 Règles sanitaires 6
3.6 Sécurité 6
3.7 Fluides 6
3.8 Aménagement, décoration, équipements techniques, réparation et entretien 7
4 Cession du fonds de commerce 8
5 Dossier de l'AMI 9
5.1 Contenu du dossier de l'AMI 9
5.2 Retrait du dossier et renseignements 9
6 Modalités de réponse 9
7 Critères de sélection et procédure d'attribution 10
7.1 Critères de sélection 10
7.2 Visite des lieux obligatoires 11
7.3 Phase de négociation 11
7.4 Procédure d'attribution 11

1 Contexte de la consultation

1.1 Objet de la consultation

En vue de l'exploitation d'une unité de restauration et de snacking, la présente démarche d'appel à manifestation d'intérêt a pour l'objet d'attribution d'une convention de sous-occupation temporaire jusqu'en 2036 établie en vertu des articles L.2222-1 et suivants du Code Général de la propriété des personnes publiques. La présente convention fixe les conditions d'occupation et d'utilisation par le cocontractant de terrains forestiers domaniaux (domaine privé de l'État) relevant du régime forestier et gérés par l'Office National des Forêts en vertu de l'article L 221-2 du Code Forestier.

Cette procédure consiste, après publicité de son intention d'attribuer une convention et au regard des critères de sélection des offres définis dans le présent document, à autoriser un opérateur économique à occuper temporairement le domaine privé en vue d'y exploiter une activité économique.

L'attribution du droit d'exploiter le lieu ne confère aucune prérogative de puissance publique, ni aucun droit réel à l'occupant et poursuit prioritairement un objectif de valorisation économique des espaces désignés ci-après.

Cette autorisation d'occupation est consentie et acceptée à titre précaire et révocable

La présente convention est une « concession de sous occupation » au sens de l'article 2 des clauses générales, contrat de droit public.

Les articles L145-1 et suivants du Code de commerce relatifs aux baux commerciaux ne seront en aucun cas applicables à la présente convention, notamment il n'y a aucun droit à un renouvellement. Le cocontractant s'engage à respecter cette disposition et renonce à l'application du statut des baux commerciaux.

Le futur bénéficiaire, ne pourra, en aucun cas, se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien dans les lieux et à l'occupation ou à quelque autre droit.

La sous-occupation temporaire est délivrée « intuitu personae », c'est-à-dire qu'elle est personnelle. Le bénéficiaire de la convention relative à l'unité de restauration sera donc tenu d'exploiter personnellement les activités décrites dans cette même convention.

Le prestataire est seul responsable de sa gestion financière, notamment vis-à-vis des fournisseurs et du personnel employé ainsi que de tout tiers extérieur.

La sous-occupation temporaire de l'unité de restauration pourra être attribuée soit à une seule personne physique, elle n'est pas renouvelable après son terme.

Toute mise à disposition de l'exploitation au profit d'un tiers quel qu'il soit, à titre onéreux ou gratuit, sera rigoureusement interdite.

1.2 Désignation du bien qui fera l'objet de la convention de sous-occupation temporaire

Pour l'exercice de la future unité de restauration, la 4CPS met à disposition un local d'une surface de 314 m² sur une parcelle de 1 222 m² environ (références cadastrales : AL 12), intégrant: cuisine, locaux techniques, salle de restauration, bar, annexe snacking. Ce local est complété par l'usage d'une terrasse extérieure et déjà délimitée.

Ces différents volumes et dépendances seront mis à disposition du prestataire conformément aux plans annexés à la présente consultation.



Plan de situation.

Le preneur et futur occupant fera son affaire de la totalité des travaux, aménagements et achats des divers équipements et matériels nécessaires à l'exercice future de son activité professionnelle. Il assurera également la mise en œuvre des investissements nécessaires à répondre à toute évolution future des normes professionnelles induite par son activité ainsi que toutes les charges d'entretien de ces divers équipements.

Tous les aménagements réalisés dans ces locaux seront par ailleurs réputés « acquis » pour l'Etat au terme de la convention d'occupation temporaire. Ils ne pourront en conséquence faire l'objet d'une quelconque vente ou dépose par le futur exploitant.

Le prestataire devra fournir annuellement les certificats d'entretien de tous les matériels électriques et d'extraction utilisés.

Le prestataire devra fournir annuellement à la 4CPS les attestations d'assurance, les certificats et bilans de maintenance / entretien de tous les matériels de cuisson / réchauffage, équipements d'extraction (hotte) ainsi que le bac à graisses.

Le prestataire diligentera annuellement la vérification des installations électriques et de sécurité (installations SSI, extincteurs…) et tous les contrôles périodiques imposés par la loi.

2 Durée de la convention de sous-occupation temporaire

La future convention sera conclue pour une durée de 10 années, du 01/02/2027 jusqu'au 31/12/2036.

Elle prendra effet à sa date de notification par la 4CPS à l'occupant.

3 Conditions de l'occupation

3.1 Activités autorisées pour l'activité de restauration

Les activités autorisées au sein de l'espace pourront comprendre :

- Vente de plats chaud ou froid, salés ou sucrés. La prestation de plat à emporter peut-être envisagée ;
- Vente de boissons avec ou sans alcool, dans la limite de la réglementation en vigueur.

A travers les prestations proposées, la 4CPS souhaite que cet espace de restauration puisse s'inscrire en complémentarité de l'offre existante du lac de Sillé tout en mettant en avant le respect du site naturel classé et les produits locaux.

3.2 Offre souhaitée pour l'activité de restauration

- Être un professionnel de la restauration, avoir une solide expérience et/ou formation dans le métier ;
- Proposer une cuisine qualitative mais abordable pour toucher un large panel de clients, des usagers (locaux et touristes) du site de Sille plage aux salariés des entreprises du territoire intercommunal. Un regard sera porté sur la qualité des produits, notamment en matière de circuit-court, de provenance et de saisonnalité, et sur le choix du concept qui pourra être insolite et original, qui renforcera la vocation site de Sillé plage. Au vu des horaires de travail de la clientèle des salariés et dirigeants d'entreprise, il s'agira de proposer un service relativement rapide le midi ;
- Proposer une carte selon les saisons avec des produits du terroir (deux ou trois choix de plats cuisinés sur place, d'entrées, de plats principaux et de desserts sont exigés).
- Les boissons en canettes sont proscrites.

3.3 Type de clientèle

A titre indicatif, la clientèle susceptible de fréquenter le restaurant est :

- Les touristes (français et européens, familles ou couples) et les personnes de passage ;
- Les actifs et les habitants de la 4CPS et ses environs, afin de participer à la dynamisation du site ;
- Les groupes (entreprises, clubs sportifs ; etc.).

3.4 Redevances

La redevance due par le bénéficiaire est fixée à 16 647,68 € sans TVA pour l'année 2027. Toute année commencée est entièrement due.

Le montant de la redevance fera l'objet d'une révision annuelle de 1,5% (augmentation).

3.5 Règles sanitaires

L'exploitant devra tenir constamment le lieu en parfait état de propreté et d'hygiène, et ce particulièrement au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur et des remarques et injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle de l'Etat.

Il devra également assurer un entretien et une gestion optimale des espaces extérieurs (la terrasse et ses accès) et une gestion optimisée de ses déchets. L'espace de restauration (salle et terrasse extérieure) et la cuisine devront également être nettoyés après chaque service.

3.6 Sécurité

L'exploitant s'engage à respecter les règles de sécurité en vigueur dans l'établissement et devra signaler aux services de la 4CPS tout incident qui mériterait d'être relevé.

Tout le personnel de l'établissement devra être formé en matière de sécurité incendie et aux maniements des extincteurs. Les extincteurs seront mis en place par l'exploitant.

3.7 Fluides

A- Consommation en matière d'eau, d'assainissement, d'électricité et de chauffage

Les locaux concernés ont leurs propres compteurs. L'exploitant devra souscrire les abonnements correspondants auprès des fournisseurs.

B- Internet et téléphonie

L'exploitant devra faire son affaire de la mise en œuvre des raccordements internet / téléphonie pour les locaux concernés par l'AOT. Il contactera les fournisseurs avec lesquels il passera le ou les abonnement(s) nécessaire(s) à l'exercice de son activité.

Le site est éligible à la fibre optique.

3.8 Aménagement, décoration, équipements techniques, réparation et entretien

Le futur occupant du restaurant s'engagera à prendre à sa charge l'ensemble des travaux d'aménagement, d'agencement et de décoration, ainsi que l'achat et l'installation de l'ensemble du mobilier et du matériel professionnel nécessaires à l'exercice de son activité.

L'occupant devra respecter l'ambiance et le cachet du site du lac de Sillé dans les aménagements et le mobilier nécessaires à l'exploitation du lieu.

Avant la mise en œuvre de tous travaux ou de toute installation technique, il devra au préalable fournir un descriptif détaillé, les plans d'exécution de ceux-ci ainsi que l'indication des coordonnées des entreprises intervenantes (diligentées par ses soins) aux services de la 4CPS et de l'Etat, et ce pour visa et acceptation préalable. Dans le cadre de ces travaux, il devra s'assurer de la sécurité des usagers du bâtiment.

S'agissant d'un Etablissement Recevant du Public (ERP), le preneur devra déposer impérativement une demande d'Autorisation de Travaux (AT) en Mairie de Sillé-le-Guillaume : ces autorisations devront être validées et signées au préalable par le propriétaire (Etat). Les demandes de permis seront validées par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires puisque le bâtiment se situe sur un site naturel classé. La durée d'instruction est de 8 mois.

Les déclarations préalables de travaux sont soumises à l'avis des Bâtiments de France et validées par le Préfet. Les délais d'instruction sont de 2 mois.

La conformité des travaux d'aménagement réalisés, sous la responsabilité du preneur, devra être attestée par un bureau de contrôle technique.

L'occupant assurera les réparations nécessaires des ouvrages et équipements ainsi que l'entretien régulier de ses installations pendant toute la durée de son exploitation sur le site.

Il contractera toutes les polices d'assurances professionnelles pour couvrir l'ensemble des risques liées à la mise en œuvre de ses travaux d'installation et d'équipement ainsi que les assurances professionnelles couvrant les risques d'incendie, de dégâts des eaux et ses risques d'exploitation.

Il fournira une copie des attestations d'assurances contractées à son profit et ce préalablement à l'engagement de ses travaux, puis chaque année à la date d'anniversaire de la signature de la présente convention.

Durant les travaux d'aménagement et pour tous les autres travaux ultérieurs l'occupant s'assurera que chacune des entreprises intervenantes respecte bien l'ensemble de ses obligations professionnelles et bénéficie bien de contrats d'assurances et de garanties professionnelles propres à l'exercice de son activité (et notamment celles relatives aux « garanties décennales »).

Un état des lieux sera effectué à l'entrée du futur occupant dans les lieux et à sa sortie.

Dans le cadre des aménagements réalisés par ses soins, le preneur devra respecter le plan de gestion de la DREAL Pays de la Loire qui est annexé au présent règlement.

Selon l'article L. 581-4 du Code de l'environnement, la publicité est interdite en site classé. Le prestataire est soumis à cette réglementation et ne pourra pas utiliser du matériel ou des équipements estampillés avec une quelconque marque. Toute publicité étrangère à l'activité du prestataire est donc interdite à l'intérieur du terrain concédé, les panneaux qu'il pourra installer pour la publicité de son activité seront soumis à l'agrément de l'ONF et conforme à la charte mobilier et signalétique.

Conformément à la convention de sous-occupation temporaire, la musique pourra être autorisée de 19h à 22h uniquement dans le respect des règlements en vigueur.

4 Cession du fonds de commerce

Le fonds de commerce actuellement exploité sur le site est proposé à la cession par son propriétaire.

La 4CPS informe les candidats de cette possibilité afin de leur permettre, s'ils le souhaitent, d'étudier une reprise de tout ou partie des équipements et matériels nécessaires à l'exploitation.

La reprise du fonds de commerce est facultative et ne constitue pas une condition de candidature ni d'attribution de la sous-occupation.

Les candidats souhaitant reprendre tout ou partie du fonds de commerce devront préciser dans leur dossier les éléments concernés et les modalités envisagées.

La 4CPS n'intervient pas dans la négociation, la conclusion ou l'exécution de la cession du fonds de commerce, qui relève exclusivement du candidat et du propriétaire du fonds.

4.1 Informations sur le fonds de commerce

- **Localisation** : Au Refuge du Trappeur, allée Gabriel RICHEFEU, Sillé-le-Guillaume (72140).
- **Conditions** : intégralité du matériel de cuisine et du mobilier.
- **Prix de cession** : 200 000 €.
- **Contact** : Jacques MATHERON, aurefugedutrappeur@orange.fr, 06.77.91.75.70

5 Dossier de l'AMI

5.1 Contenu du dossier de l'AMI

Le dossier de l'AMI comprend les différents documents suivants :

- Règlement d'appel à manifestation d'intérêt,
- Des annexes intégrant les plans de situation, le plan de gestion du site classé de Sillé plage et la délibération du conseil communautaire.

5.2 Retrait du dossier et renseignements

Le dossier d'AMI sera envoyé par mail gratuitement à chaque candidat qui en fera la demande. Il sera également disponible en ligne sur le site de la 4CPS : www.4cps.fr pendant toute la durée de publicité.

Il pourra également être retiré, en version papier, au siège de la 4CPS, localisé 4 rue de Gaucher à Conlie (72240), dont les bureaux sont ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h.

Le dossier et tout renseignement complémentaire peuvent être demandés aux adresses mail suivantes :

- contact@4cps.fr

- economie.tourisme@4cps.fr

6 Modalités de réponse

La réponse au présent appel à manifestation d'intérêt devra comprendre les éléments suivants :

- Lettre de motivation, accompagnée d'un curriculum vitae, adressée à Madame la Présidente de la 4CPS ;
- Présentation détaillée du projet d'exploitation du restaurant :
    - Concept de l'activité (type de cuisine, ambiance et thématique, intégration au site naturel classé de Sillé plage…) ;
    - Présentation d'un menu type, d'une carte et d'une politique tarifaire ;
    - Stratégie marketing (clientèle ciblée, opérations de communication, réseaux…) ;
    - Organisation et mode de gestion (nombre d'employés, fonctionnement interne, amplitude d'ouverture, sécurité, hygiène, fournisseurs…) ;
    - Présentation d'un business plan avec : plan de financement des investissements, prévisionnel d'exploitation sur 3 ans (avec bilan et plan de trésorerie).

Et tout document que le candidat jugera utile d'intégrer à son dossier.

Le dossier de candidature sera envoyé avant le **17 décembre 2026 à 12h**, sous pli fermé avec la mention : « Ne pas ouvrir – Appel à manifestation d'intérêt pour l'exploitation d'un restaurant sur le site naturel classé de Sillé plage » avec avis de réception ou remise contre récépissé à l'adresse suivante :

Communauté de Communes de la Champagne Conlinoise et du Pays de Sillé
4 rue de Gaucher
72240 Conlie

Il est également possible d'envoyer le dossier par mail à l'adresse suivante : economie.tourisme@4cps.fr

7 Critères de sélection et procédure d'attribution

7.1 Critères de sélection

Les projets seront examinés et jugés selon les critères suivants :

- **La cohérence du projet d'exploitation**, au regard de la convention de sous-occupation temporaire et du plan de gestion du site classé, est fixée à 60 % de la note finale. Ce critère analysera notamment le concept proposé pour le restaurant et l'espace extérieur, la viabilité économique du projet, la qualité et le calendrier du projet d'aménagement, les partenariats envisagés, le planning d'ouverture, une proposition de restauration originale et le programme

d'animation proposé. Une attention particulière sera apportée à la qualité de la prestation de restauration envisagée et les garanties apportées tant sur le plan de l'hygiène, que de la traçabilité des produits proposés (respect des normes sanitaires) et sur l'accessibilité – sécurité du lieu ;

- **L'expérience professionnelle du candidat** en rapport avec les activités autorisées au regard de la convention de sous-occupation temporaire et le plan de gestion du site classé, comptera à hauteur de 40 % de la note finale.

7.2 Visite des lieux obligatoires

Les candidats pourront effectuer une visite des lieux avant de remettre leur dossier.

La prise de rendez-vous se fera auprès de l'actuel exploitant, Monsieur MATHERON aurefugedutrappeur@orange.fr – 06.77.91.75.70

7.3 Phase de négociation

À la suite d'une première sélection opérée sur la base des dossiers remis, la 4CPS se réserve le droit de négocier avec le (ou les) candidat(s) ayant remis les offres les plus intéressantes.

Si la 4CPS décide de procéder à des négociations, ces dernières pourront être réalisés par mail et pourront donner lieu à un entretien avec un ou plusieurs candidat(s).

Au terme de cette phase de la procédure, les candidats devront faire parvenir à la 4CPS une contreproposition qui sera analysée en fonction des critères énoncés dans le présent règlement de consultation.

La 4CPS peut également sélectionner le titulaire, uniquement sur la base de ses offres initiales, sans négociation.

7.4 Procédure d'attribution

Un jury sera composé à l'initiative de la 4CPS et étudiera les candidatures réceptionnées, il se réunira le 21/12/27 à 14h au Pôle intercommunal, 4 rue de Gaucher à Conlie afin d'auditionner les candidats retenus. Une convocation par mail leur sera envoyé. Ce jury rendra un avis sur les offres des candidats et examinera le rapport d'analyse réalisé selon les critères de sélection.

Le jury déterminera le lauréat final de l'appel à manifestation d'intérêt qui en sera averti par courrier.

L’attribution de la convention de sous-occupation temporaire sera soumise au vote du conseil communautaire avant sa signature par les parties.

Annexes

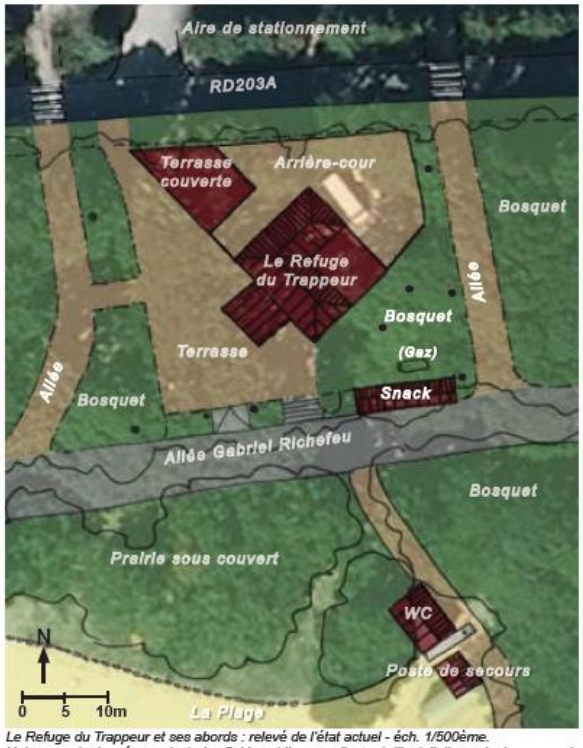
Annexe n°1 : extrait du plan de gestion du site naturel classé

B4. Les bosquets de la partie centrale et le Refuge du Trappeur

Il s'agit des espaces situés entre la route et l'allée Richefeu, dont la partie médiane est occupée par le Refuge du Trappeur.

• Les bosquets

L'ONF a très récemment engagé la restauration de ces bosquets en les mettant en défens avec des clôtures en échalas pour canaliser les visiteurs sur quelques allées en stabilisé. Elle a également engagé le renouvellement des arbres (par quelques plantations de hêtres.
Les premiers résultats sont positifs : une certaine unité a été retrouvée et la strate basse commence à se réinstaller (myrtilliers notamment).



Le Refuge du Trappeur et ses abords : relevé de l'état actuel - éch. 1/500ème.
L'absence de données cadastrales fiables et l'amoncellement d'installations n'ont pas permis de faire un relevé précis.



Les bosquets : Les racines affleurantes témoignent encore de l'intensité du piétinement sur cette zone.

• Le refuge du Trappeur

Sous-convention d'occupation accordée à Jacques et Christine Matheron
Parcelles : section A n° 104,105 et 299
Activités : restauration et commerce d'articles de plage
Superficie : 965m2
Statut au PLU : Nl1 / Activités touristiques et commerciales

Le bâtiment d'origine, édifié dans les années 1960 dans le couvert forestier entre la RD 203A et l'allée Richefeu faisait plus référence à une maison forestière qu'à une cabane en bois, comme en témoignent quelques cartes postales anciennes

Aujourd'hui, cet ensemble a été largement transformé. À l'activité de restauration fonctionnant à l'année s'est ajoutée celle de soirée concert, très attractive.

Le bâtiment d'origine a donc été agrandi, notamment :
- vers le nord-est, pour étendre la salle principale et offrir un espace scénique,
- vers l'ouest, pour former un auvent en relation avec le fonctionnement de la terrasse.

Tout récemment une structure en bois avec couverture a été édifiée au bord de la route, et des éléments en bois disparates : clôtures hautes opaques, portiques, etc...
Toutes ces transformations se sont faites au coup par coup sans cohérence d'ensemble et sans réelle attention à la qualité du site environnant.
Quelques grands arbres (chênes) persistent sur la terrasse et au sud-ouest.

Au contact de l'allée Richefeu, le dénivelé du terrain a généré des aménagements épars et hétérogènes : escaliers, rampes, enrochements. Dans cette zone, un petit bâtiment allongé sert de lieu de vente (restauration rapide). Il a lui aussi été étendu.

L'arrière-cour, qui sert de stationnement et de livraison, est cachée par une clôture en bois très opaque mais qui n'occulte pas la réserve de gaz, de couleur claire, très impactante dans les vues depuis la Grande Clairière.

La pose des clôtures hautes et opaques et de tout un dispositif d'éléments en bois comme des portiques et des clôtures en rondins ainsi que des enseignes diverses très colorées confortent l'effet d'accumulation et de bricolage.

L'ensemble s'assimile aujourd'hui à une construction précaire, bricolée de bric et de broc, qui s'impose au site, dans un esprit de cabane américaine, loin de l'esprit de la Forêt de Sillé ! C'est sans aucun doute l'ensemble le plus prégnant qui disqualifie très fortement le site classé.



Vue côté Plage : on perçoit le volume initial alors nommé le «Bar du Lac. Mais les extensions successives rendent l'ensemble très imposant dans les bosquets. La signalétique et les portiques en bois contribue fortement à la disqualification de ce secteur.



Du bar du Lac au Refuge du Trappeur. Une croissance par à coups dont les impacts n'ont pas toujours été bien évalués.



Entrée côté route : la terrasse du Refuge du Trappeur a une toute autre allure que celle des années 1960... Le site est ici réellement pénalisé par l'aspect bricolé des installations. Un effet d'accumulation de volumes et d'objets hétérogènes dans une situation visuelle très exposée.



Un coin buvette charmant et agréable mais aux aménagements pas toujours attentifs à cadre paysager dans lequel il s'est invité. La tente montée pour les concerts est en été peu compatible avec les objectifs de qualité paysagère attendus.



Chaque élément compte dans le paysage et impose une attention à son insertion.



La fragilité du végétal n'a pas toujours été bien apprécié lors des travaux d'extension. Ici, les fondations de la cabane ne sont pas compatibles avec le système racinaires des arbres.



Une signalétique moins ostentatoire serait tout aussi efficace et bien plus compatible avec les exigences de qualité paysagères attendues dans un site classé.

Principaux enjeux / objectifs de qualité paysagère pour les bosquets de la partie centrale :

Les bosquets, récemment mis en valeur, nécessitent un suivi et une évaluation du niveau de réussite des intervention récentes. Ils ne posent plus de réelles problématiques.

La concession «Le Refuge du Trappeur» s'avère très prégnante dans les paysages des abords de l'Étang, d'autant plus qu'elle se situe dans la principale séquence d'approche lorsqu'on se gare sur le parking. Il y a lieu d'exiger une remise en état des lieux avec pour objectifs de qualité paysagère :

- Retrouver des transparences visuelles vers l'Étang.

- Requalifier le bâtiment en recherchant une simplification et une sobriété du volume ainsi que des caractères architecturaux plus en accord avec l'esprit du site.

- Rechercher une simplicité et une sobriété des abords dans l'esprit du bosquet environnant.

L'ensemble doit faire l'objet d'une régularisation avec demande d'autorisation de travaux en bonne et due forme, qui passe avant tout par un projet global recevable au titre du site classé.

Plus concrètement, les actions à mener devront être :

- Requalifier le bâtiment en s'inspirant des références architecturales des auvents du parking et de la maison d'accueil du Camping. Un ereconstruction serait souhaitable au regard de l'état des trsuctures d'origine.

- Supprimer tout ou partie des structures couvertes et les clôtures opaques en bois. Réfléchir à des structures saisonnières à la place de l'auvent en bord de route.

- Supprimer le stationnement permanent.

- Opérer un «toilettage» de l'ensemble : enlèvement des portiques et des barrières types «ranch» ainsi que toutes les enseignes de grande taille.

- Réduire l'impact des éléments techniques comme la bombonne de gaz et les coffrets électriques en proposant des dispositifs bien adaptés.

- Revoir l'éclairage en choisissant un dispositif plus discret.

Le Refuge du Trappeur





1 • Un bâtiment à revoir en totalité

> Rappel des constats motivant des orientations de gestion

- Un corps bâti ancien totalement dénaturé par une succession d'extension inélégantes et inappropriées à la sensibilité du contexte paysager (très forte exposition à la vue).
- Des abords bricolés et encombrés par une signalétique très impactante

> Objectifs de qualité et recommandations de gestion

Il s'agit de requalifier entièrement ce secteur qui porte réellement atteinte à la qualité du site :

- Reposer les bases d'un projet global de reprise totale du bâtiment en privilégiant des objectifs de cohérence et de qualité volumétriques et d'usages. Supprimer dés que possible tout ou partie des structures couvertes et les clôtures opaques en bois. Réfléchir à des structures saisonnières à la place de l'auvent en bord de route.
- À moyen terme, démolition totale ou partielle des édicules et reconstruction d'un bâtiment contemporain, respectant les objectifs de qualité exigée par le plan de gestion du site classé.
  Proscrire tout espace résiduel autour du bâtiment susceptible d'être utilisé comme zone d'entrepôt. Le volume bâti doit impérativement intégrer les fonctions de stockage.
- Mieux prendre en compte les arbres et le sol et la topographie dans lesquels ils évoluent. Améliorer le traitement des talus et des ouvrages de franchissement du relief
- Retrouver des transparences visuelles vers l'Étang.
- Supprimer le stationnement permanent.
- Opérer un «toilettage» de l'ensemble : enlèvement des portiques et des barrières types «ranch» ainsi que toutes les enseignes de grande taille.
- Réduire l'impact des éléments techniques comme la bombonne de gaz et les coffrets électriques en proposant des dispositifs bien adaptés.
- Revoir l'éclairage en choisissant un dispositif plus discret et amovible.
- Les platelages externes (scènes, terrasses) devront être correctement finis (pas de bâches colorés...) et amovibles pour être démontés hors saison.

> *Acteurs ciblés*
- *Exploitant de la concession le Refuge du Trappeur*

> *Partenariats*
- *ONF*
- *Les services de l'État (Dreal Pays de Loire, STAP)*
- *Communauté de Communes*

> *Moyens à mobiliser*
- *L'appui d'un architecte-programmiste*
- *La consultation du STAP et de la Dreal dès l'amont de la démarche*

> *Degré d'urgence à intervenir*
- *Toilettage du site à très court terme*
- *Étude de programmation à court terme conditionnant le renouvellement de la concession en 2019*
- *Réalisation des travaux dans les 10 années à venir*

2 • Illustrations des actions principales

1 > Un bâtiment à revoir en totalité



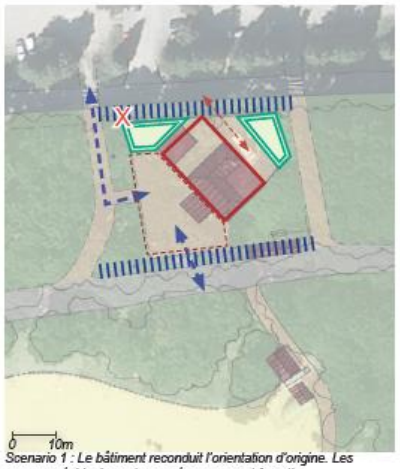


A court terme :
1/ Déposer la signalétique flottantes et la poser sur les panneaux de bois.
2/ Peindre le coffret EDF dans une teinte plus sombre.
3/ Evacuer les véhicules de la zone (stationnement sur le parking principal).
4/ Démonter les éléments décoratifs non nécessaires à l'exploitation.
5/ Habiller le bombonne de gaz (caisson en bois) idem palissade existante.
6/ Si la tente est tolérée uniquement en haute saison, opter pour une toile sombre.

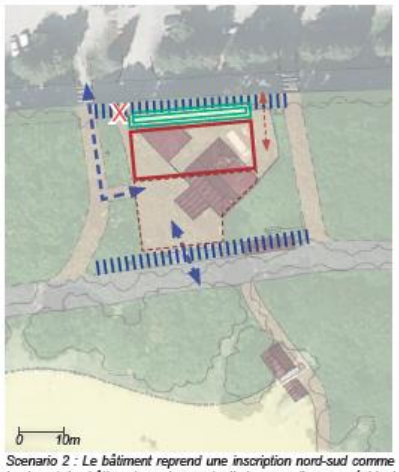



7/ Déposer la signalétique implantée dans les zones racinaires des arbres (à repositionner en adossement du bâtiment).
8/ Evacuer la signalétique «agressive» en rive d'allée Richefeu.

3 • Plan de synthèse des actions à engager et des recommandations à suivre



Scenario 1 : Le bâtiment reconduit l'orientation d'origine. Les espaces résiduels sont reversés au couvert forestier. L'accès direct depuis la route est supprimé au profit de l'accès par l'allée au droit du passage protégé.



Scenario 2 : Le bâtiment reprend une inscription nord-sud comme la plupart des bâtiments environnants. Il n'y a pas d'espace résiduel induit. Une mise en retrait vis-à-vis de la limite sur la RD203 doit être observée afin de pouvoir y installer un sous-bois filtrant la perception de la façade de puis la route. Cette hypothèse permet d'engraver le bâtiment dans la pente, le rendant moins imposant depuis le nord.

A court terme >

Façade à toiletter (évacuation ou repositionnement de la signalétique, dépose des édicules décoratifs parasites).

X *Suppression de l'accès qui n'est pas sécurisé par un passage protégé (effet doublon)*

Accès piétons à conserver

Accès véhicule conservé uniquement pour le dépôt des fournitures. Pas de stationnement prolongé.

A moyen terme(*) >

Reconstruire un bâtiment mono-bloc, sans appendice, qui limitent les opacités vers et depuis la RD203. Son volume est quasiment similaire à celui de l'Embarcadère.

Reconstituer un sous-bois pour éviter l'effet d'espace résiduel crée par le déhanchement du bâti.

Emprise terrasse possible

(*) La programmation devra être établie à court terme pour le renouvellement de la concession



S'inspirer de l'architecture des blocs-sanitaires de l'aire de stationnement principale. Une volumétrie simple, un revêtement de bois brut, aucun signe ostentatoire.

AMI - Exploitation d'un restaurant sur le site classé naturel du lac de Sillé