



Citadelle de Blaye

Appel à Projets
Cahier des charges



mai / septembre 2015

Sommaire

P. 03 **PRÉAMBULE**

P. 05 // **1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE**

1. Positionnement socio-économique de Blaye
2. Un site touristique majeur en Région Aquitaine
3. Un projet de développement du site ambitieux

P. 17 // **2. MODALITÉS DE L'APPEL À PROJETS**

- Objectifs
- Principes généraux
- Planning
- Pièces à fournir pour candidater
- Modalités de dépôt des candidatures
- Organisation des visites
- Critères de sélection des projets

P. 23 // **3. BÂTIMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS**

1. Historique des bâtiments
2. Localisation
3. Caractéristiques des locaux

P. 32 **ANNEXES**



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

Préambule

La mise à disposition de bâtiments de la Citadelle de Blaye en vue de la réaffectation par des investisseurs

Le « Verrou de l'estuaire », composé de la Citadelle de Blaye, du fort Pâté et du fort Médoc, fait partie des 12 sites qui composent le bien sériel « fortifications de Vauban », inscrits depuis 2008 sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO, et regroupés au sein du Réseau des sites majeurs de Vauban.

La Citadelle de Blaye, ancien site militaire qui s'étend sur une surface de 25 hectares, accueille aujourd'hui de nombreuses et diverses activités : commerces, restaurants, hôtel, camping, artisans d'art... Mais on y trouve également des locaux encore libres.

La ville de Blaye, son propriétaire, souhaite structurer ce site en un nouveau quartier, ouvert sur la ville, innovant, mixant notamment des activités économiques, sociales et culturelles, dans le respect de l'œuvre de Vauban.

C'est l'objectif de cet appel à projets : mettre à disposition les locaux encore libres pour l'accueil de nouvelles activités.

/// UN OBJECTIF POUR CE HAUT LIEU TOURISTIQUE : LA PRÉSERVATION PAR LE DÉVELOPPEMENT. ///

Éléments de contexte

1

Modalités de l'appel à projets

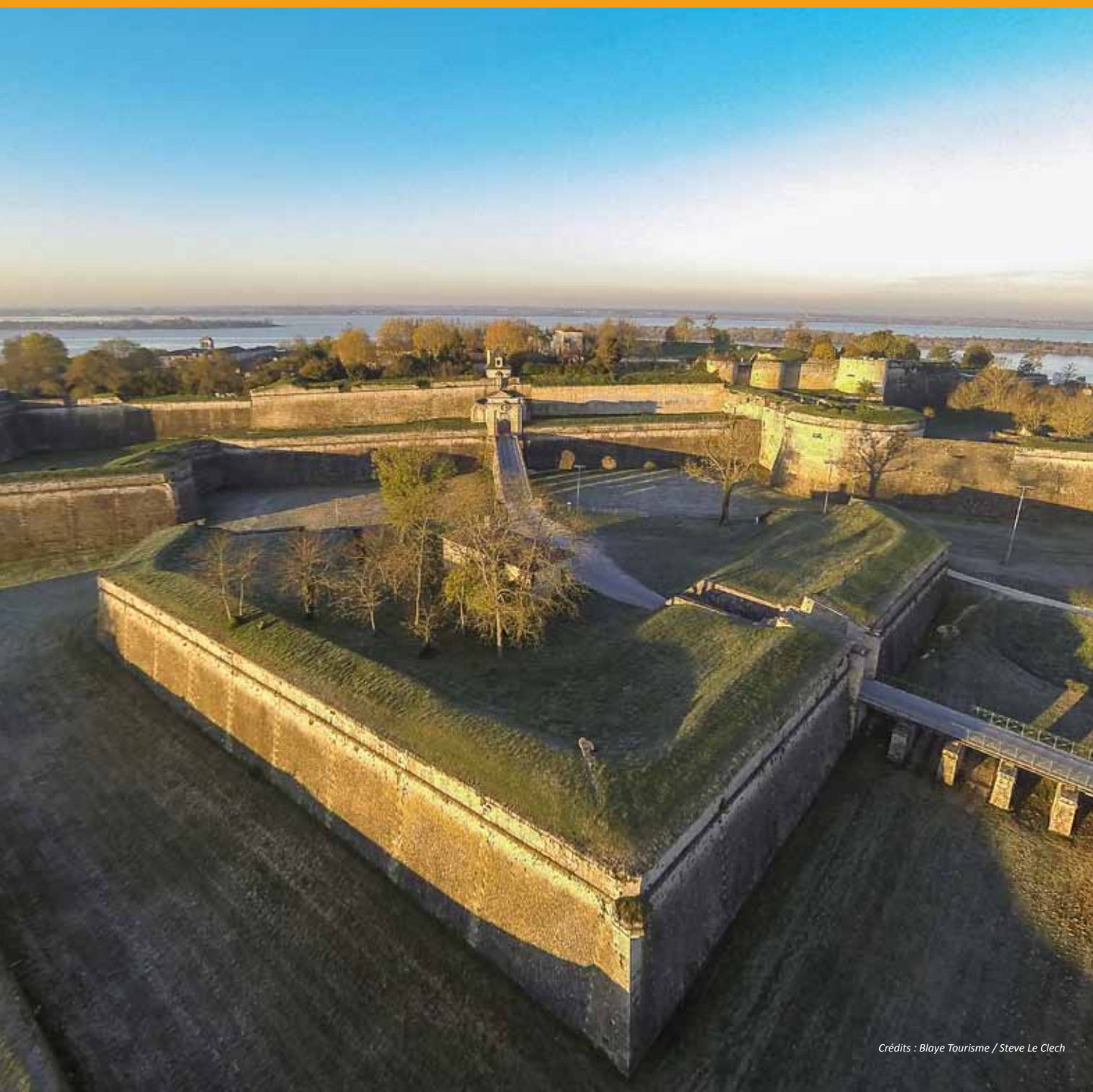
2

Bâtiments soumis à l'appel à projets

3

Éléments de contexte

1





Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

1. Éléments de contexte

1.1 Positionnement socio-économique de Blaye

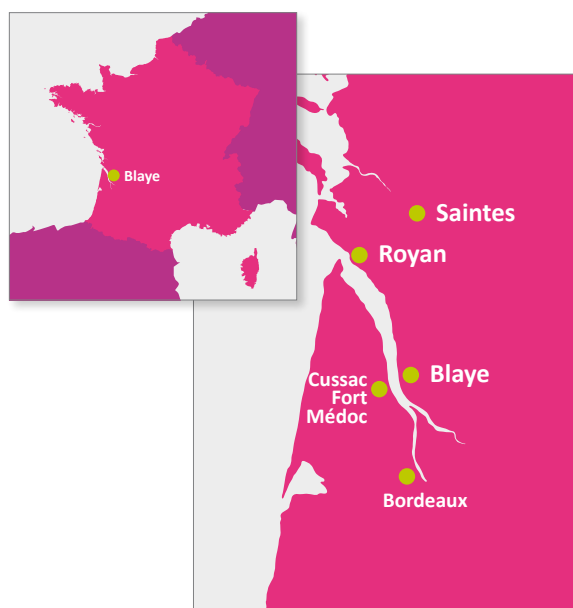
➤ Localisation

La ville de Blaye est située en Région Aquitaine, dans le département de la Gironde.

A la jonction entre les régions Aquitaine et Poitou-Charentes (et les départements de Gironde et de Charente Maritime), elle se situe à :

- /// 50 km de Bordeaux
- /// 80 km de Royan
- /// 80 km de Saintes

Elle sera au centre de la future région Aquitaine / Poitou-Charentes / Limousin.

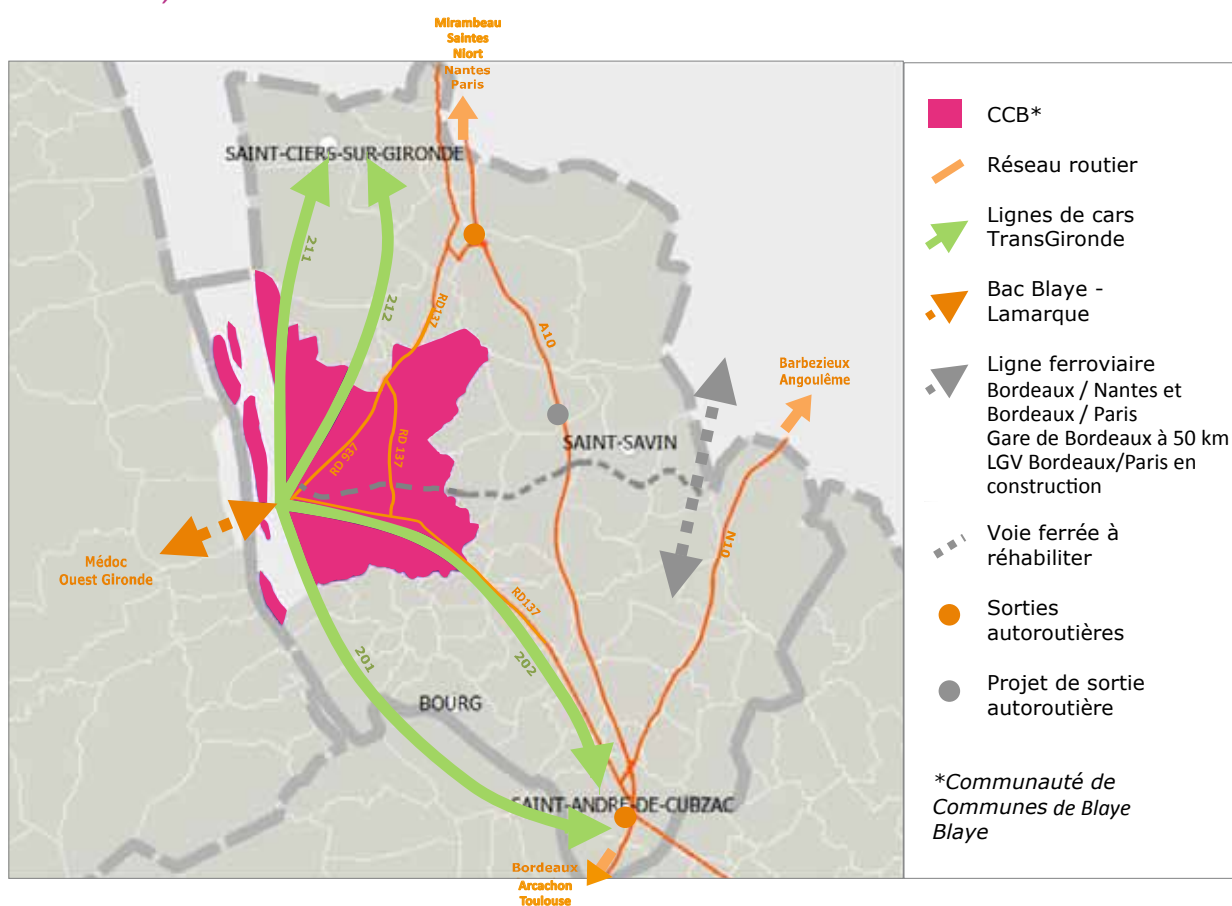


➤ Accessibilité

/// Blaye bénéficie de la proximité de l'autoroute A10, ainsi que du bac Blaye / Lamarque permettant de relier les deux rives de l'estuaire de la Gironde (seule traversée possible entre Royan / Le Verdon et Bordeaux).

/// Deux axes secondaires desservent ensuite la ville : la RD 137 et la RD 937.

SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS D'OUVERTURE TERRITORIALE IGN GeoFla, CCB 2014



➤ Données démographiques

/// Blaye compte 5 000 habitants environ.

La communauté de communes de Blaye recense quant à elle près de 15 000 habitants, et le Pays de la Haute Gironde plus de 80 000 habitants.

➤ Emploi

RÉPARTITION ET ÉVOLUTION DES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITÉ *Insee, RP2006 et RP2011 exploitations complémentaires lieu de travail*



/// La part des habitants de la communauté de communes de Blaye en activité et ayant entre 15 et 64 ans est supérieure à celle de la Gironde et en légère augmentation entre 2006 et 2011 (14% de chômage sur le territoire intercommunal, majoritairement une population jeune de sexe féminin).

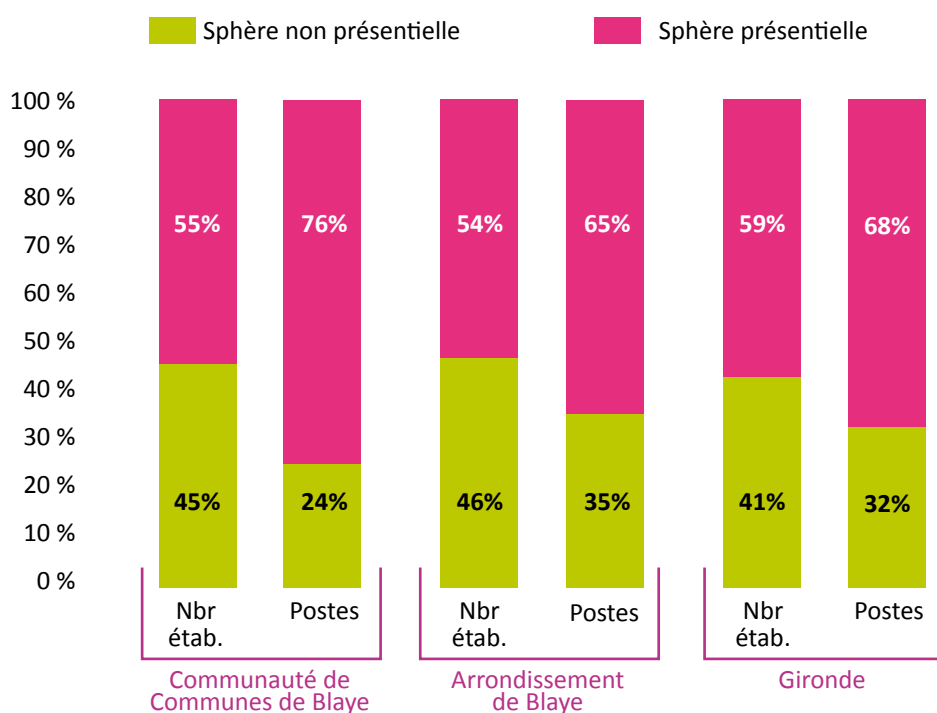
/// La population active de la communauté de communes de Blaye se compose majoritairement d'employés (près de 30%) travaillant dans l'administration publique, l'action sociale, la santé, l'enseignement, etc. ou bien encore dans les commerces et services : à eux deux, le secteur public et le secteur commercial représentent près de 75% des emplois.

/// L'emploi agricole est représentatif sur le territoire, notamment en lien avec la viticulture.

/// Le bassin d'emploi est également fortement marqué par le Centre Nucléaire de Production d'Electricité du Blayais, ainsi que la proximité de l'agglomération bordelaise (la Haute Gironde connaît de fortes migrations quotidiennes, dues à une population qui travaille en dehors du territoire).

➤ Données économiques

POIDS DES DIFFÉRENTES SPHÈRES ÉCONOMIQUES EN %
D'ÉTABLISSEMENTS ET DE POSTES SALARIÉS
31 décembre 2011 – Insee, CLAP



/// **Blaye s'affirme comme un pôle économique dynamique** avec 529 établissements (RGP 2009).

/// **Le secteur tertiaire** représente à lui seul 91% des établissements, avec d'une part les commerces et services (65%), et d'autre part, l'administration publique, la santé et l'action sociale (26%).

/// **Ensuite viennent le secteur secondaire** (industrie et construction, avec notamment la présence d'une zone portuaire et des activités associées) qui représente 9% des établissements et **le secteur primaire** avec 1% des établissements.

/// L'analyse de l'économie locale en fonction des sphères économiques fait apparaître la forte proportion d'établissements (55%) et surtout d'emplois (76%) relevant de la **sphère présentielle**, autrement dit produisant des biens et services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Ce tissu permet de créer un environnement favorable au développement d'activités de la filière touristique.

➤ Pôle d'équilibre majeur sur le territoire

La ville de Blaye s'avère être un pôle d'équilibre majeur sur le territoire.

Les fonctions de centralité présentes (services, commerces, administrations, équipements structurants...) organisent un bassin de vie élargi au nord Gironde et au sud Charente, et renforcent son influence sur les territoires ruraux périphériques.

Ce dynamisme s'explique notamment par la présence des équipements suivants :

- /// Une sous-préfecture,
- /// Un centre hospitalier (qui répond au bassin de vie d'environ 100 000 habitants),
- /// Des établissements scolaires (2 lycées, 2 collèges...),
- /// Un cinéma,
- /// Une centralité commerciale associée au centre-ville

(offre diversifiée de commerces traditionnels et de services de proximité répondant aux besoins d'une zone de chalandise de plus de 70 000 habitants : alimentaire, journaux, restauration, équipement, horlogerie, bijouterie, services et soins à la personne...),

- /// La présence de deux marchés hebdomadaires en centre-ville,
- /// Deux zones commerciales situées au niveau de deux entrées de la ville

(moyennes et grandes surfaces, enseignes de distribution spécialisée : Intersport, Mac Donalds, Mr Bricolage, Point Vert, King Jouet, services automobiles, ameublement...),

- /// Une zone portuaire et les activités économiques associées,
- /// Un pôle administratif,
- /// Une activité touristique matérialisée notamment par une halte nautique, un office de tourisme, un camping municipal...

Le dynamisme de Blaye est également dû à la présence de la façade estuarienne, qui offre un environnement local source d'attractivité et de qualité de vie.

L'estuaire et ses milieux associés (îles et zones humides), la présence d'un espace rural jardiné par la viticulture, le patrimoine bâti du centre ancien et la citadelle participent à la construction d'une identité territoriale et assurent le potentiel de séduction, base de l'attractivité.



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech



Crédits : Ville de Blaye / Pierre Planchenault

1.2 Un site touristique majeur en Région Aquitaine

› Un site UNESCO

Œuvre du célèbre ingénieur Vauban, le **Verrou de l'estuaire** est situé sur l'estuaire de la Gironde, le plus grand d'Europe. **Il se compose de trois fortifications : la Citadelle de Blaye, le Fort Pâté et le Fort Médoc.**

Au XVII^e siècle, Louis XIV demande à Vauban d'améliorer les fortifications existantes de la Citadelle de Blaye et de se rendre « maître de la rivière », afin notamment de protéger Bordeaux, située en amont de l'estuaire de la Gironde, sur la Garonne. Comme la portée de tir de canons de l'époque ne permet pas de couvrir les 3 km de large du fleuve et bloquer le passage de l'ennemi vers la grande ville, Vauban construit deux autres forts.

Grâce à Fort Pâté, à Fort Médoc et à l'amélioration des fortifications de la Citadelle de Blaye, Vauban obtient des tirs croisés et empêche l'ennemi de se rendre jusqu'à Bordeaux. Le Verrou de l'estuaire est né.

LE VERROU DE L'ESTUAIRE SE DÉCOUVRE SUR INTERNET GRÂCE À UNE VISITE VIRTUELLE : www.verrou-vauban.com

Triptyque unique en France, le Verrou de l'estuaire est **inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2008 au titre des « fortifications de Vauban »**, aux côtés de 11 autres sites non seulement les plus représentatifs, mais également les mieux préservés de l'œuvre de Vauban.

SITE INTERNET DU RÉSEAU VAUBAN : www.sites-vauban.org

➤ Une citadelle animée

L'ENTRÉE DANS LA CITADELLE EST LIBRE ET GRATUITE, DE JOUR COMME DE NUIT.

/// On y trouve un véritable « **petit village** », avec ses commerces, ses restaurants, son hôtel, son camping, son musée, ses artisans d'art, ses 3 salles municipales (accueillant expositions, manifestations...), son pôle culturel abrité dans un ancien couvent, et même un vignoble.



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// **Des visites guidées de la Citadelle par les souterrains** sont organisées tous les jours de l'année par l'Office de Tourisme de Blaye.



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// **Le Musée d'archéologie et d'histoire de Blaye**, situé dans la Citadelle, est quant à lui ouvert toute l'année et propose des visites guidées thématiques et un **centre de médiation culturelle et scientifique**.

/// La Citadelle de Blaye accueille également **toute l'année de nombreuses manifestations et animations culturelles** :

Journée Internationale des Droits de la Femme (mars) ● Printemps des vins de Blaye (avril)
● Fête de la musique (juin) ● Salon des antiquaires (juin) ● Jumping international de Blaye (juillet) ● Festival de Théâtre Blaye - Estuaire (août) ● Journées du patrimoine (septembre) ● Citatrouille (octobre) ● Livres en Citadelle (décembre) ● Diverses expositions tout au long de l'année ● Marché bi-hebdomadaire au pied de la Citadelle



Crédits : Ville de Blaye / Pierre Planchenault

➤ A proximité de Blaye

PRÉSENCE DE GRANDES RICHESSES CULTURELLES ET TOURISTIQUES À PROXIMITÉ :

/// L'ESTUAIRE DE LA GIRONDE

Formé par les eaux de la Garonne et de la Dordogne, et se jetant dans l'océan Atlantique, l'estuaire de la Gironde est le plus vaste d'Europe. Milieu naturel singulier, il accueille un archipel de neuf îles, et abrite de nombreuses espèces de poissons et d'oiseaux pour la plupart migrateurs.

Des balades-découvertes en bateau organisées au départ de Blaye permettent de découvrir l'estuaire de la Gironde et de débarquer sur certaines de ces îles.



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

La halte nautique de Blaye permet également de nombreuses escales : non seulement pour des bateaux proposant des balades depuis Bordeaux, mais aussi pour des gros bateaux de croisière qui font de Blaye une des haltes privilégiées de leurs circuits sur l'estuaire de la Gironde. Cette clientèle, majoritairement étrangère et d'une catégorie socio-professionnelle élevée voire très élevée, visite la Citadelle à chaque escale.

L'ACTIVITÉ FLUVIALE SUR L'ESTUAIRE EST EN PLEIN ESSOR DEPUIS QUELQUES ANNÉES :

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de bateaux de croisière faisant escale à Blaye	1	2	4	6	7
Nombre de compagnie	1	1	3	5	6
Nombre d'excursions	44	77	152	> 191	A l'étude

/// LE VIGNOBLE DE BLAYE

Entre estuaire et patrimoine, le vignoble de l'appellation « Blaye Côtes de Bordeaux » produit des vins rouges et blancs de qualité. Les viticulteurs, passionnés par leur métier, ouvrent avec plaisir les chais de leurs propriétés familiales. Le syndicat viticole propose de nombreuses activités pour découvrir cette appellation de manière originale.

SITE INTERNET DE L'APPELLATION «BLAYE CÔTES DE BORDEAUX» :
www.vin-blaye.com



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// LA ROUTE DE LA CORNICHE

Située en bordure d'estuaire, elle relie le village de Plassac avec ses vestiges gallo-romains, à la cité médiévale de Bourg, en passant par la grotte de Pair Non Pair datant de -33 000 av. JC. Aussi appelée « le Petit Nice » pour sa végétation luxuriante et son microclimat, elle abrite des maisons troglodytes et des carrelets, pontons de pêche typiques de l'estuaire.

/// LA MAISON ARCHÉOLOGIQUE DE PLASSAC, OU ENCORE TERRES D'OISEAUX SITUÉS À PROXIMITÉ.

POUR PLUS DE RENSEIGNEMENTS : WWW.TOURISME-BLAYE.COM

/// BORDEAUX ET SON PORT DE LA LUNE

Le dynamisme touristique de la Citadelle de Blaye tient notamment de la proximité de Bordeaux, destination touristique en plein essor. Bordeaux et son port de la lune sont inscrits sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 2007. Bordeaux, son vignoble et l'estuaire de la Gironde viennent d'être reconnus par l'Etat « destination touristique exceptionnelle de France » avec 10 autres destinations françaises à résonance internationale. De plus, la ville de Bordeaux a été élue meilleure destination touristique européenne 2015.



Crédit © Bordeaux Tourisme / Christophe Bouthe

Cette dynamique de développement devrait encore s'accroître dans les années à venir, avec l'ouverture de la Cité des civilisations du vin prévue en 2016, ainsi que l'ouverture en 2017 de la LGV qui permettra de relier Paris à Bordeaux en 2h05.

Grâce à la proximité de cette métropole (la Communauté Urbaine de Bordeaux compte près de 730 000 habitants), Blaye bénéficie donc non seulement des bordelais en excursion sur son territoire, mais aussi des touristes en séjour à Bordeaux (plus de 12 000 lits en hébergement marchand sur la communauté urbaine de Bordeaux en 2014).

/// PUIS D'AUTRES SITES TOURISTIQUES MAJEURS :

Blaye se trouve également à proximité du Médoc et de ses plages (grâce aux traversées quotidiennes du bac Blaye / Lamarque), du bassin d'Arcachon (1h), de Saint-Emilion et sa Juridiction (inscrit sur la Liste du patrimoine mondial depuis 1999) (1h), ou encore de la Charente-Maritime (avec ses pôles touristiques : Jonzac, Talmont, Royan, Vitrezay, Brouage, Rochefort, La Rochelle, l'île d'Oléron, l'île de Ré...)

A noter : on compte environ 85 000 lits en hébergement marchand pour le littoral du Médoc en 2014 ; et près de 230 000 lits en Charente-Maritime.



Crédit : OT Saint Emilion - Steve Le Clech



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

➤ Le développement touristique : un enjeu économique majeur pour le territoire

La communauté de communes de Blaye et l'office de tourisme intercommunal développent **une politique de développement touristique ambitieuse** sur le territoire.

Cette ambition s'est révélée à la fin de l'année 2010 avec la création de l'office de tourisme sous sa forme actuelle, en EPIC (Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial), qui a pris la suite de l'ancien office de tourisme associatif. Ses moyens n'ont cessé de croître depuis sa création, avec un budget en constante hausse depuis 2011 (il s'est monté en 2014 à 1 020 000 €, dont une subvention d'exploitation de 300.000 € de la CCB), mais également une équipe qui s'est étoffée et professionnalisée, en passant de 3 personnes en 2010 à 6,5 permanents en 2015, renforcés par 5 saisonniers.

L'office de tourisme est aujourd'hui classé en première catégorie, et reconnu Qualité Tourisme. Le meilleur niveau de qualité de service est ainsi reconnu officiellement.

La politique stratégique de l'office de tourisme est orientée autour de 4 axes :

- /// **Conforter et poursuivre la mise en place de l'office de tourisme** (notamment en développant encore l'activité commerciale réceptive),
- /// **Animer le développement des filières clés du territoire** : fluvial, patrimoine et oenotourisme,
- /// **Mettre en place une stratégie marketing** visant à optimiser les retombées économiques du tourisme sur le territoire (édition de supports d'information papier et web, accueils presse...),
- /// **Assurer et accompagner la mise en place de projets structurants** à maîtrise d'ouvrage communautaire ou non (notamment avec le développement du réseau pédestre et cyclable).

FRÉQUENTATION DU SITE EN CONSTANTE AUGMENTATION :

	2012	2013	2014
Fréquentation de la Citadelle <i>(Nombre de personnes)</i>	378 115	382 957	441 726
Visites des souterrains par l'OT <i>(individuels et groupes - Nombre de personnes)</i>	18 680	21 002	32 751

Celle-ci devrait encore accroître dans les années à venir, avec l'accueil de nouveaux bateaux de croisière et le développement du tourisme d'affaires entre autres.

Une des résultantes de ce développement se traduit également par une couverture média en hausse :

- /// **2013** : France Bleu Gironde (radio), JT 13h (TF1), « Cap Sud Ouest » (France 3), Des racines et des ailes (France 3)
- /// **2014** : JT 13h (France 2) ; « Météo à la carte » (France 3 national)
- /// **2015** : Thalassa (France 3)



Crédits : Ville de Blaye / Pierre Planchenault

1.3 Un projet de développement du site ambitieux

La municipalité de Blaye a défini un projet de développement ambitieux pour la Citadelle, qui s'articule autour de deux finalités pour le devenir du site :

- /// ÊTRE UN HAUT LIEU TOURISTIQUE (en accord avec la reconnaissance UNESCO)
- /// ÊTRE UN LIEU DE VIE ET DE PROMENADE POUR LES HABITANTS DU TERRITOIRE

Cela passe notamment par l'accueil d'activités compatibles avec ces objectifs, une gestion du site de qualité, un site vivant toute l'année, ou encore une programmation culturelle adaptée au public familial.

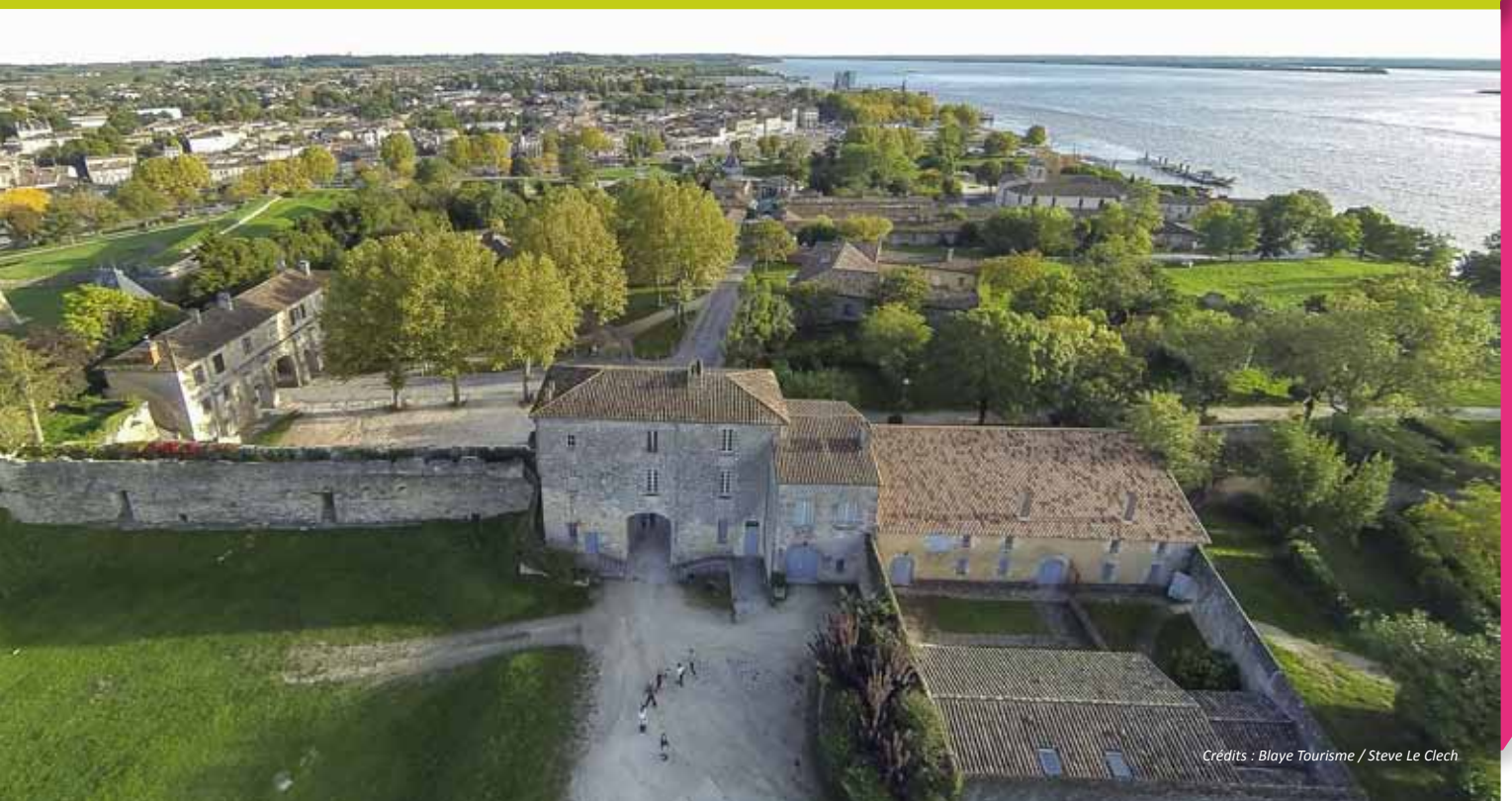
C'est dans ce cadre que la municipalité de Blaye a souhaité lancer un appel à projets en 2015, **pour accueillir de nouvelles activités dans la Citadelle, en complément des activités déjà présentes** (restaurants, hôtel, camping, musée, office de tourisme, artisans d'art...).

Ainsi, les éléments suivants sont ciblés dans le cadre de cet appel à projets :

- /// UNE ACTIVITÉ S'INSCRIVANT DANS LA DYNAMIQUE TOURISTIQUE ET DE VIE LOCALE DU SITE,
- /// UNE OUVERTURE NON SEULEMENT EN HAUTE-SAISON, MAIS AUSSI EN BASSE-SAISON,
- /// UNE PRISE EN CHARGE DE LA RESTAURATION DU BÂTIMENT (la réfection de la toiture et de la charpente est obligatoire).

Modalités de l'appel à projets

2





Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

2. MODALITÉS DE L'APPEL À PROJETS

➤ Objectifs

➔ **La Citadelle de Blaye connaît un développement remarquable depuis plusieurs années**, qui se traduit notamment par l'augmentation constante de sa fréquentation, ainsi que par les demandes croissantes d'investisseurs pour venir s'y installer.

➔ Ainsi, afin de structurer l'accueil d'activités et d'avoir une vision d'ensemble du développement du site, la municipalité a souhaité lancer **un appel à projets pour la mise à disposition de certains bâtiments des ex-sites militaires en vue de leur réaffectation par des investisseurs**. Cet appel à projets sera également l'occasion de pérenniser l'activité des occupants actuels de la Citadelle.

➔ La Citadelle de Blaye a deux vocations : **être un haut lieu touristique, et un lieu de vie pour les locaux**. Ainsi, l'objectif est d'**accueillir des activités en cohérence avec ces deux destinations du site**. Celles-ci peuvent être de natures très **diverses** : touristiques (hébergement, restauration...), commerciales, culturelles, patrimoniales, loisirs, formation, artisanat d'art... La liste des activités proposées ci-dessus n'est pas exhaustive. Elle peut faire l'objet de toute proposition complémentaire qui permettrait d'animer le site et d'en favoriser la fréquentation.

➤ Principes généraux

/// Les locaux proposés dans le cadre de cet appel à projets sont présentés plus bas.

/// Ces bâtiments seront pris en l'état.

/// Les acteurs intéressés pourront postuler pour un ou plusieurs locaux.

/// Les différents bâtiments soumis à l'appel à projets sont propriété de la mairie de Blaye, et font partie du domaine public de la commune. Ainsi, l'occupation des locaux sera conditionnée par la signature d'une convention de mise à disposition du domaine public constitutive de droits réels, entre l'occupant et la mairie de Blaye (voir le guide « Investir dans la Citadelle », expliquant les tenants et aboutissants de cette convention).

/// Le candidat à cet appel à projets est tenu d'avoir pris connaissance de l'intégralité de ce cahier des charges et de ses pièces jointes avant de déposer sa candidature. Il s'engage également à respecter les prescriptions qui y sont faites (notamment celles contenues dans les guides « Investir dans la Citadelle » et « Vivre dans la Citadelle »).

➤ Planning

20 juin 2015	VISITE SUR SITE POUR TOUS LES PORTEURS DE PROJETS INTÉRESSÉS /// Pour participer à cette journée, merci de vous inscrire (c.gasperini@ccb-blaye.com / 06.32.95.57.29). Le programme précis vous sera communiqué ultérieurement. /// Si vous n'êtes pas disponible à cette date, n'hésitez pas à nous contacter pour trouver une solution.
15 septembre 2015 à 17h	DATE LIMITE DE RÉCEPTION DES CANDIDATURES
A partir d'octobre 2015	ÉTUDE DES DOSSIERS & DÉBUT DES SIGNATURES DES CONVENTIONS

➤ Contact en Mairie

POUR TOUT RENSEIGNEMENT, VEUILLEZ CONTACTER :

/// Célia GASPERINI – Responsable du développement du patrimoine

Mail : c.gasperini@ccb-blaye.com

Tél. : 06 32 95 57 29

SITE INTERNET DE LA MAIRIE DE BLAYE : www.blaye.fr

➤ Pièces à fournir pour candidater

LE CANDIDAT DEVRA DÉTAILLER DANS SON OFFRE LES ÉLÉMENTS SUIVANTS :

/// UNE LETTRE DE CANDIDATURE

Elle doit être rédigée en français et signée par le candidat, personne physique, ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement (documents justificatifs à l'appui).

/// L'IDENTITÉ ET LE STATUT DU CANDIDAT

Dénomination, capital social, siège social et coordonnées.

Si société ou autre personne morale :

- > Nom du (ou des) dirigeant(s), du (ou des) représentant(s) légal(aux), ou de la (ou des) personne(s) dûment habilitée(s) ;
- > Statuts à jour certifiés conformes par le candidat acquéreur ;
- > Copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant ;

Le candidat acquéreur est signataire de la lettre de candidature. Ces pouvoirs doivent permettre au signataire d'engager valablement le candidat acquéreur, notamment pour la signature de l'acte de vente.

Si appartenance à un groupe :

- > Nom du groupe ;
- > Surface financière : chiffre d'affaires global HT pour chacune des trois dernières années. Eventuellement, part du chiffre d'affaires concernant les activités liées au secteur concerné ;
- > Savoir-faire et expérience professionnels ; présentation d'une liste des opérations auxquelles le candidat, le cas échéant, a concouru au cours des cinq dernières années, en précisant leur nature, leur montant, les moyens mis en œuvre, les destinations publiques ou privées des opérations réalisées ;
- > Extrait, de moins de 3 mois, de l'inscription au registre du commerce et des sociétés ou au registre des métiers ou équivalent ;
- > Déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos.

/// DES RÉFÉRENCES PROFESSIONNELLES EN LIEN AVEC L'ACTIVITÉ PROPOSÉE

/// LES CAPACITÉS ET GARANTIES FINANCIÈRES DU PORTEUR DE PROJET

/// LE NOM DU BÂTIMENT CONCERNÉ PAR LA DEMANDE

Ou, pour le casernement, le nombre de modules souhaités, et les vœux d'emplacements par ordre de préférence (citer les n° du ou des casernements concernés par la demande),

/// LA DESCRIPTION DU PROJET :

- > La destination future des locaux qu'il souhaiterait occuper,
- > Les motivations ayant conduit à proposer telle ou telle activité (études de marché...),
- > Les plages d'ouverture envisagées,
- > Les ambitions en termes de restauration des locaux,
- > Le planning de l'opération (incluant les phases administratives et de restauration),
- > Le montage financier de l'opération,
- > La présentation des apports d'un tel projet pour le site,
- > Vos réflexions sur l'environnement immédiat : chaque candidat pourra faire part dans son dossier de ses souhaits ou réflexions concernant l'usage des autres lots, ainsi que leur rapport respectif (conflits potentiels de voisinage, ou au contraire opportunités de mutualisation diverses),

/// LA FAÇON DONT LE CANDIDAT A EU CONNAISSANCE DE CET APPEL À PROJETS

Les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant leur candidature, ils ont obtenu les informations suffisantes sans réserve et sans demande de garantie de leur part, et sous les seules conditions qui sont arrêtées dans les conventions de mise à disposition du domaine public constitutive de droits réels.

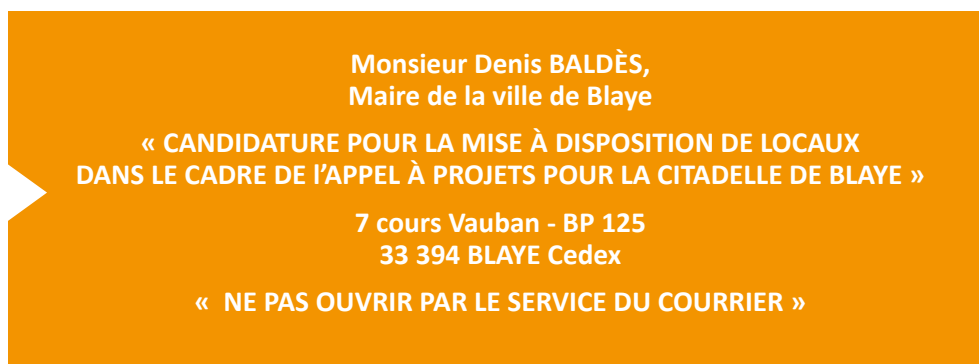
➤ Modalités de dépôt des candidatures

La transmission des candidatures doit être effectuée sous pli cacheté, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par dépôt contre récépissé.

La date limite de réception des candidatures est la suivante :

⚡ **MARDI 15 SEPTEMBRE 2015 À 17H00 AU PLUS TARD** ⚡

LE PLI CACHÉTÉ DOIT PORTER LES MENTIONS SUIVANTES :



➤ Organisation des visites

Les candidats peuvent visiter la Citadelle de Blaye quand ils le souhaitent, l'accès au site étant libre et gratuit (24h/24 et 7j/7).

Pour la visite des locaux, une seule visite sera organisée pour tous les porteurs de projets intéressés :

⚡ **SAMEDI 20 JUIN 2015** ⚡

Si vous désirez participer à cette journée, merci de vous inscrire.

> **Contact : c.gasperini@ccb-blaye.com / 06.32.95.57.29.**

Le programme précis de cette journée vous sera communiqué ultérieurement.

➤ Critères de sélection des projets

VOICI LES CRITÈRES QUI SERONT PRIS EN COMPTE LORS DE L'ANALYSE DES CANDIDATURES, PUIS DE LA SÉLECTION DES PROJETS :

/// **Cohérence du projet proposé avec la stratégie de développement de la Citadelle de Blaye. Ainsi, les éléments suivants seront favorisés :**

- Implantation de locaux ouverts au public sur les axes très passants ; a contrario, les locaux non ouverts au public seront situés préférentiellement sur les axes secondaires,
- Implantation de commerces qualitatifs (en cohérence avec la reconnaissance UNESCO),
- Réponse aux besoins identifiés sur le territoire
- Complémentarité avec les autres activités présentes sur le site,
- Animation du site toute l'année, à destination des touristes et des habitants,
- Valorisation de l'histoire du site.

/// **Nombre d'emplois créés,**

/// **Projet architectural pour la restauration,**

/// **Planning de réalisation,**

/// **Expériences et références,**

/// **Capacités financières.**

La mairie de Blaye choisit librement les candidats avec lesquels elle entend négocier une mise à disposition de locaux.

Ce choix s'orientera prioritairement sur la base du projet de développement de la Citadelle et du respect des objectifs prescrits dans le présent cahier des charges. La capacité des candidats à respecter leurs engagements sera également un critère déterminant.

La mairie de Blaye se réserve le droit d'interrompre le processus de mise à disposition à tout moment et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux candidatures reçues, le tout sans que les candidats puissent demander en contrepartie une quelconque indemnisation. Néanmoins, dans un tel cas, la mise à disposition pourra être poursuivie selon d'autres modalités, soit avec les candidats initiaux qui seront invités à participer à cette nouvelle phase, ou soit en procédant à une nouvelle consultation. **La mairie de Blaye n'aura pas à justifier sa décision.**

Bâtiments soumis à l'appel à projets

3



3. BÂTIMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS

3.1 Historique

➔ Remaniée par Vauban entre 1686 et 1689, la Citadelle de Blaye s'étend sur environ **25 hectares**.

➔ **Au XVII^e siècle, la Citadelle abrite une véritable garnison** : elle s'organise autour d'une place d'armes, réservée au rassemblement des troupes, et comprend les bâtiments nécessaires à son fonctionnement. La vie civile est alors exclue de la Citadelle.

➔ **La garnison compte près de 600 hommes en temps de paix**, mais peut en accueillir le double si nécessaire. Près de la moitié de la superficie de la citadelle est ainsi consacrée à la construction de **casernements destinés à les loger**. Ceux-ci sont répartis en quatre îlots à angle droit, composés d'une succession de logements normalisés en rez-de-chaussée. Les chambrées ouvrent sur la rue par une porte et une fenêtre, et donnent à l'arrière sur une petite cour particulière. Chaque casernement est doté d'une cheminée pour le chauffage et la cuisine, ainsi que de lits permettant de loger des soldats par roulement (voir les plans en annexes).



Casernements de la Citadelle de Blaye - Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

→ On trouve également dans la Citadelle **différents bâtiments liés à la vie quotidienne des soldats** (la boulangerie, le Couvent des Minimes et sa chapelle, l'hôpital de siège...), **ainsi qu'à la vie militaire** du site (la place d'armes, les deux portes d'accès au site, des corps de garde, la poudrière...).

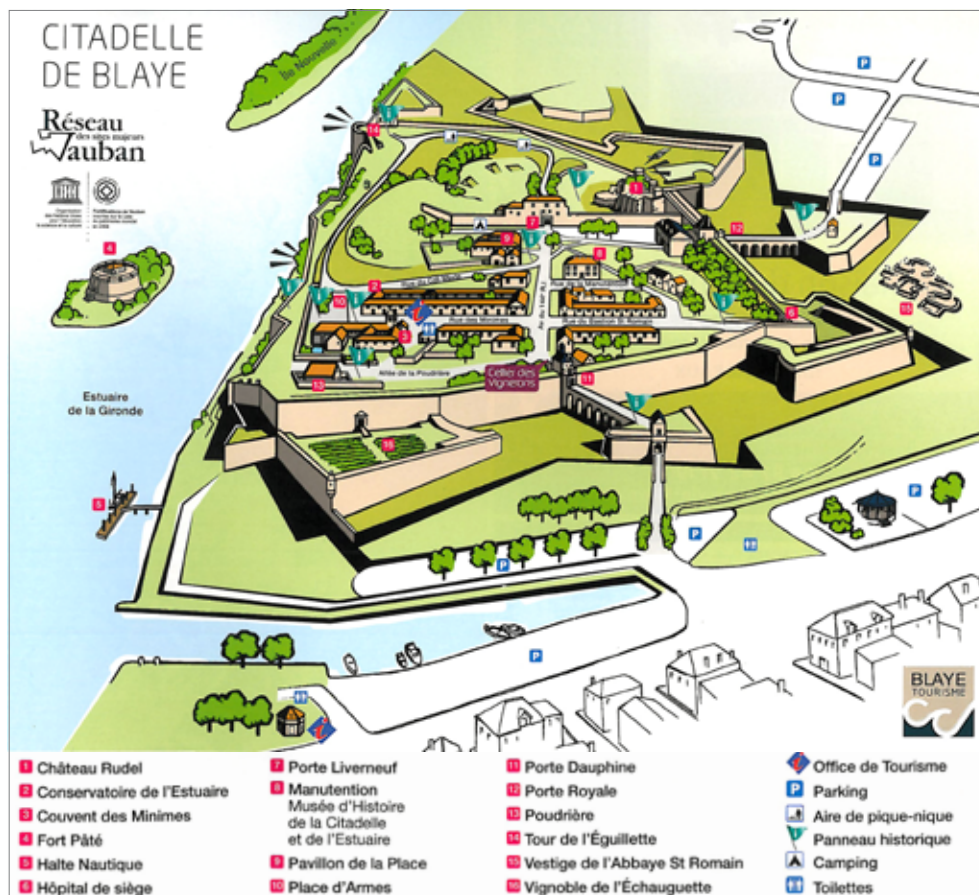


Vue de l'estuaire depuis la Place d'Armes - Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

→ On y trouve aussi le Pavillon de la Place, qui est la maison du commandant de la place. Il a accueilli la célèbre duchesse de Berry pendant son incarcération à la Citadelle de Blaye.

→ Ou encore la porte de Liverneuf : celle-ci témoigne du passé médiéval de la fortification, car elle est aménagée dans le rempart qui séparait la ville haute de l'esplanade du château médiéval, dont on peut encore en voir les vestiges.

PLAN DE LA CITADELLE :



Crédits : Blaye Tourisme / Illustration : Cécile Raymond

3.2 Localisation

SONT SOUMIS À L'APPEL À PROJETS LES LOCAUX SUIVANTS :

/// LES CASERNEMENTS ///



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// LE PAVILLON DE LA PLACE ///



Crédits : Ville de Blaye

/// LE CORPS DE GARDE DE LA PORTE ROYALE ///



Crédits : Ville de Blaye

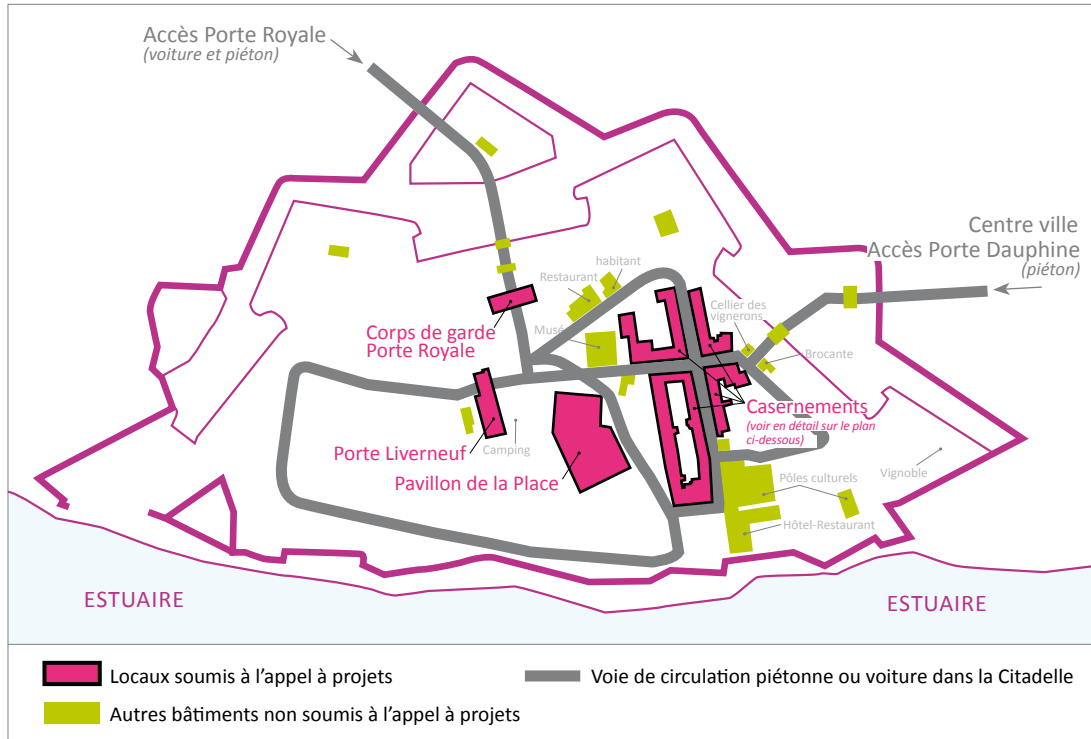
/// LA PORTE LIVERNEUF ///



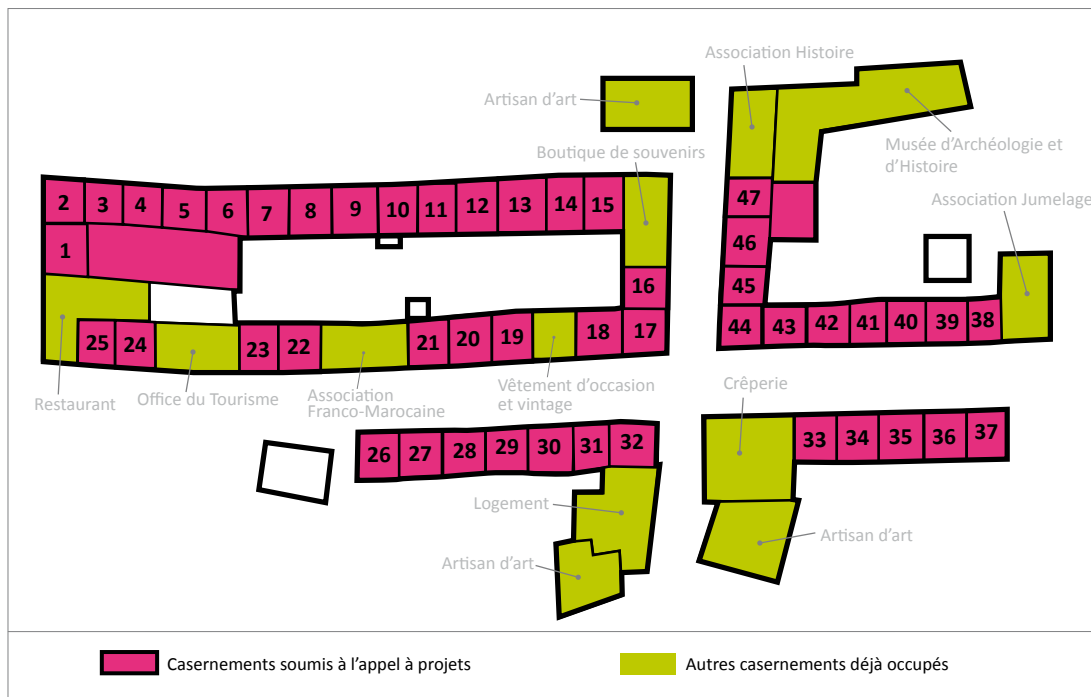
Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

➤ Localisation des bâtiments soumis à l'appel à projets

PLAN GLOBAL DE LA CITADELLE :



47 CASERNEMENTS SOUMIS À L'APPEL À PROJETS :



3.3 Caractéristiques des locaux

➔ CASERNEMENTS :

/// SUPERFICIE :

40 m² environ par casernement (de plain-pied) + terrasse possible à l'extérieur (soumise à redevance d'occupation du domaine public) (+ éventuellement un jardin accessible à l'intérieur du casernement, en fonction de la situation de celui-ci).
Soit 1 880 m² pour les 47 casernements disponibles.

/// ÉTAT :

Etat de vétusté avancé pour les casernements non occupés. Pour les autres, l'état est variable.

/// RÉSEAUX :

Desservi en eau, électricité, assainissement (en partie), gaz (en partie).

/// PLAN ET PHOTOS:

Voir l'étude en annexe « Préconisation pour la restauration du casernement de la Citadelle de Blaye » réalisée par C. Dupuis Le Marechal.

/// FAÇADES CASERNEMENTS AVENUE DU 144^e RI ///



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

/// FAÇADES CASERNEMENTS RUE DES MINIMES ///



Crédits : Blaye Tourisme / Steve Le Clech

➔ **PAVILLON DE LA PLACE :**

/// **SUPERFICIE :**

620 m² (sur 2 niveaux + cave) + 170 m² (garage et chais) + 225 m² (cour extérieure) + 1 400 m² (jardin).

/// **PLAN :**

Voir les plans en annexes.

/// **ÉTAT :**

Bâtiment non occupé actuellement.

/// **RÉSEAUX :**

Desservi en eau, électricité, assainissement.

/// **PLAN DU LOCAL** ///



/// **FAÇADE DU BÂTIMENT** ///



Crédits : Ville de Blaye

/// **FAÇADE EST DU BÂTIMENT** ///



Crédits : Ville de Blaye

/// **COUR INTÉRIEURE DU BÂTIMENT** ///



Crédits : Ville de Blaye

/// **COUR INTÉRIEURE DU BÂTIMENT** ///



Crédits : Ville de Blaye

/// **PIÈCE INTÉRIEURE** ///



Crédits : Ville de Blaye

➔ CORPS DE GARDE DE LA PORTE ROYALE :

/// SUPERFICIE :

1^{er} étage : 200 m² - Entresol : 160 m² - Le rez-de-chaussée est occupé et non soumis à l'appel à projets.

/// ÉTAT :

Seul le logement du centre au 1^{er} étage est actuellement occupé.

/// RÉSEAUX :

Desservi en eau, électricité, assainissement

/// FAÇADE PRINCIPALE ///



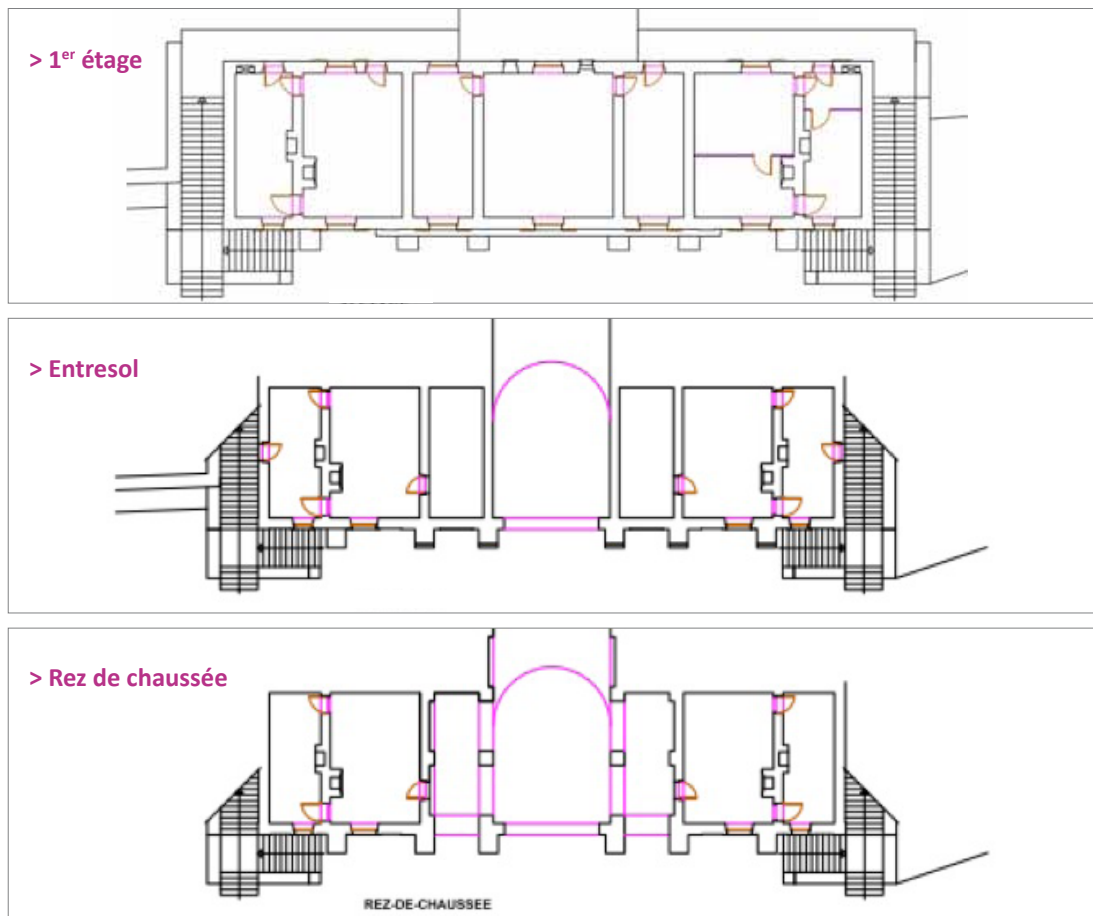
Crédits : Ville de Blaye

/// PORTE LATÉRALE ///



Crédits : Ville de Blaye

/// PLANS DU BÂTIMENT ///



➔ **PORTE LIVERNEUF :**

/// **SUPERFICIE :**

250 m² environ sur les 2 niveaux supérieurs

/// **ÉTAT :**

Non occupé actuellement ; Toiture à revoir.

/// **RÉSEAUX :**

Desservi en eau, électricité, assainissement

/// **FAÇADE AVANT** ///



Crédits : Ville de Blaye

/// **FAÇADE ARRIÈRE** ///



Crédits : Ville de Blaye

Annexes

/// LA CONVENTION

Mise à disposition du domaine public constitutive de droits réels

/// LE GUIDE

«Vivre dans la Citadelle»

/// LE GUIDE

«Investir dans la Citadelle»

/// L'ÉTUDE

«Préconisation pour la restauration du casernement de la Citadelle de Blaye» C. Dupuis Le Marechal

/// LA CHARTE

Signalétique et graphique de la Citadelle

/// LES PLANS

Le Pavillon de la Place

/// LES PLANS

Les casernements

/// LES PLANS

Les réseaux dans la Citadelle - Étude Broquaire / juillet 2009

/// LA PLAQUETTE

«Le Verrou de l'estuaire»



Ville de Blaye

7 cours Vauban - BP 125

33 394 Blaye Cedex

Tél. : 05 57 42 68 68

www.blaye.fr