

PROVINCE DE NAMUR

ARRONDISSEMENT DE DINANT

COMMUNE DE



5530 YVOIR



Site de l'ancien camping « Le Quesval » à Spontin  
(partie Nord)

## APPEL À PROJETS

Décision du Conseil communal du 27 mars 2023

### *Préambule*

Pendant de nombreuses décennies, la Commune d'Yvoir a confié la gestion du camping du Quesval, chaussée de Dinant, 1 à Spontin à l'ASBL "Le Patrimoine de Spontin".

En 2020, le Commissariat Général au Tourisme (CGT) informait la Commune que le camping ne disposait d'aucune des autorisations nécessaires à son exploitation et que les aménagements parcellaires n'étaient pas conformes à ses exigences.

En date du 15 octobre 2020, le Bourgmestre a pris, sur injonction du CGT, un Arrêté de Police interdisant, l'accès aux installations du camping à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2020.

En septembre 2022, la partie Sud du site a été éligible à un subside de la Région wallonne en vue de la mise en place du projet « Création d'une aire d'accueil publique pour motor-homes sur le site de l'ancien camping "Le Quesval" à 5530 Spontin ».

Le cahier des charges relatif à la désignation d'un auteur de projet pour l'aménagement de cette aire a été adopté par le Conseil communal le 30 janvier 2023. L'ouverture de l'aire et sa mise en service sont programmées en juin 2024.

La partie Nord du site actuellement à l'abandon offre une vision particulièrement préjudiciable à la vocation touristique de la Commune, d'autant qu'elle risque d'affecter négativement la fréquentation future de l'aire de motor-homes, si elle reste en l'état. Dans un premier temps et **préalablement à la mise en place d'un nouveau projet, l'évacuation des caravanes et des déchets divers aura été prise en charge par la Commune.**

Sa localisation à l'une des portes d'entrée principales de la commune d'Yvoir, conjuguée à la création imminente de l'aire de motor-homes, offre un potentiel indéniable au site concerné, outre qu'un projet nouveau permettra de mettre fin le plus rapidement possible à la situation de friche dans laquelle se trouve actuellement le site.

## **1. Objet de l'opération**

La Commune d'Yvoir lance un appel à projets afin de valoriser et de mettre à disposition via bail emphytéotique une partie du site de l'ancien camping communal du Quesval à Spontin (partie Nord (pie 2), ci-après dénommée « *le site concerné* »), contigu au projet subsidié par la Région wallonne de création d'une aire pour motor-homes qui restera propriété communale exclusive (partie Sud (pie 1), voir l'esquisse en Annexe 1).

## **2. Situation administrative générale**

Le présent appel à projets concerne donc la partie Nord du site sur laquelle sont érigés actuellement plusieurs bâtiments et/ou équipements : l'ancienne cafétéria du camping en ce compris ses annexes techniques (cuisine, réserve, logement du gérant, garages, blocs sanitaires, ...).

Le site concerné est repris en zone de loisirs au plan de secteur de Dinant-Ciney-Rochefort.

Le site est également repris dans le périmètre d'un Schéma d'Orientation Local (SOL, ex-PCA révisé) approuvé par Arrêté Ministériel du 7 juin 2012

([https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site\\_thema/index.php?thema=sol\\_view&details=91141-PCA-0012-03](https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_thema/index.php?thema=sol_view&details=91141-PCA-0012-03)).

Cadastralement parlant, le site concerné est constitué d'une partie du n° 388 S 2 pie (voir point 1 ci-dessus), et des bâtiments cadastrés n° 388 P 2 et n° 388 R 2 (Annexe 2).

**La délimitation précise du site concerné par rapport à la partie Sud fera l'objet d'une division cadastrale adéquate par rapport au dimensionnement définitif du projet d'aire pour motor-homes.**

En tout état de cause :

- la superficie de la partie concernée par le présent appel à projets ne sera pas inférieure à 40 ares (la délimitation approximative est donnée par le plan ci-après qui n'a cependant qu'une valeur tout à fait indicative : Annexe 1).
- Un cheminement sera créé en limite parcellaire Ouest permettant de relier l'aire de motor-homes à la N946; le projet devra en tenir compte et pourra éventuellement en tirer parti.

Les terrains environnants sont propriétés de la Commune et de propriétaires privés.

L'accès au terrain se fait via une voie carrossable privée, mais objet d'une servitude perpétuelle au profit du site concerné.

Le terrain concerné par cet appel à projets présente à l'heure actuelle les vestiges de plusieurs caravanes et autres équipements touristiques abandonnés et hors d'usage. **Avant l'entrée en vigueur du bail emphytéotique, la Commune d'Yvoir procédera à ses frais à l'enlèvement de ces vestiges de l'ancien camping.**

## **3. Mode de mise à disposition**

La mise à disposition du site concerné est réalisée via bail emphytéotique de 30 ans (voir cependant le point 5.3. ci-dessous).

#### **4. Description du projet**

Le projet sera orienté vers une valorisation économique du site concerné, dans le respect de son affectation au Plan de Secteur (zone de loisirs) et du SOL.

Il proposera une activité en phase avec son environnement immédiat, notamment la future aire de motor-homes, le village de Spontin et ses activités touristiques/Horeca (Chemin de Fer touristique du Bocq, site et monument classé du Château de Spontin, centre géographique de la Wallonie, vallée du Bocq, etc.), la présence de la ZAE et sa localisation près d'un accès à la E411 Bruxelles-Luxembourg.

Une attention particulière sera apportée à la valeur architecturale et paysagère des constructions et du site, qui sera fermement orientée vers une philosophie de développement durable et de respect de la biodiversité.

Comme indiqué ci-dessous, au paragraphe 5 « sélection des offres », le Conseil communal demande que le projet permette de satisfaire un intérêt collectif et qu'il ait un impact positif sur la population et l'économie locales, notamment par la création d'emplois et les retombées touristiques.

Dans cet esprit également, un projet présentant un intérêt et des possibilités de participation pour la population locale constituera un atout.

#### **5. Sélection des offres**

Une Commission de sélection est chargée d'examiner les offres et de proposer au Collège communal le choix de l'offre à retenir. Le Collège communal désignera le candidat avec qui un projet de bail emphytéotique sera établi. Le projet de bail emphytéotique sera soumis au Conseil communal pour approbation.

La Commission de sélection est composée de

- deux représentant(e)s du Collège communal (le Bourgmestre et l'échevin de l'urbanisme) et de trois conseiller(e)s communaux/les (désignés par le Conseil communal),
- de la cheffe du service « Urbanisme »,
- du Président de la CCATM,
- d'un(e) représentant(e)
  - d'« Explore Meuse »,
  - du BEP,
  - du CGT (Direction du développement stratégique),
  - d'un bureau d'études spécialisé en aménagement du territoire et urbanisme,
  - du Syndicat d'initiative d'Yvoir,
  - de l'asbl du Patrimoine de Spontin,

Le secrétariat sera assuré par un agent de l'administration, Madame Katia BEGON.

La Commission se réunira avant le 15 juillet 2023 ; les candidats seront avisés en temps utiles de la tenue de cette réunion au cours de laquelle ils auront la possibilité de présenter leur projet, à la suite de quoi la Commission délibérera à huis clos.

La présentation du projet est laissée à la libre appréciation du candidat qui fera savoir si des dispositions pratiques et matérielles doivent être envisagées (matériel et écran de projection, ...), dans la mesure des possibilités de l'Administration communale.

### **Grille d'analyse – critères d'attribution**

La Commission de sélection proposera le candidat à retenir sur base d'une grille d'analyse comptant trois critères :

1. le type d'activités proposées et la valorisation économique du site concerné
2. la valeur architecturale, urbanistique et environnementale du projet
3. le canon offert.

Ces trois critères d'analyse seront pondérés comme suit :

- **50 points** pour le 1<sup>er</sup> élément
- **35 points** pour le 2<sup>ème</sup> élément
- **15 points** pour le 3<sup>ème</sup> élément

soit un total de **100 points**.

Pour chacun des critères d'attribution, les points attribués seront égaux à la moyenne des points octroyés par chaque membre de la Commission. Le candidat proposé sera celui qui obtient de la sorte le meilleur score sur 100 points.

#### ➤ **5.1. La valorisation économique et l'activité proposée**

Le candidat explique le type de fonctions qu'il entend développer ainsi que le type de retombées que ce choix peut engendrer.

Les projets seront ainsi évalués sur base de la pertinence du type d'activité proposée sur le site concerné, des retombées économiques prévisionnelles, s'agissant à la fois du flux de visiteurs attendus (attrait touristique), du nombre d'emplois créés, du chiffre d'affaires prévisionnel, des moyens mis à disposition du projet (subsides, garanties,...), de sa viabilité, etc.

Les éléments suivants constituent des atouts qui seront pris en compte dans la cotation :

- Les synergies potentielles avec l'exploitation de l'aire pour motor-homes voisine ;
- Les synergies potentielles avec d'autres activités locales (commercialisation de produits locaux, projets avec des associations locales ou impliquant la participation des habitants.

La conformité des activités proposées par rapport au Plan de Secteur constitue un élément essentiel de l'offre et son non-respect entraînera automatiquement l'écartement du candidat.

#### ➤ **5.2. La valeur architecturale, urbanistique et environnementale**

Le candidat exposera les aménagements et modifications qu'il entend apporter au site.

La Commission de sélection examinera les propositions au regard des aspects techniques, esthétiques et architecturaux (matériaux, insertion dans l'environnement, respect et amélioration du site, ...) dans le respect des prescriptions urbanistiques éventuelles (ou de dérogations à discuter avec les pouvoirs locaux).

Une attention toute particulière sera portée aux projets qui s'engagent à mettre en place des mesures en matière d'efficacité énergétique et d'amélioration de l'environnement, dans une optique de développement durable.

La qualité des aménagements des abords sera tout particulièrement prise en compte : aménagement des espaces verts, plaine de jeux éventuelle, plantations, aire de stationnement, cheminements, etc.

Le candidat expliquera comment il compte maintenir ou améliorer le patrimoine mis à disposition, et ne pourra en aucun cas en diminuer la valeur.

### ➤ **5.3. Le canon offert**

Sous peine d'irrecevabilité, l'offre minimale sera de 3.000 €/an.

Il ne sera tenu compte d'aucune offre inférieure à ce montant, ni d'offre conditionnelle (offre soumise à condition suspensive ou résolutoire).

Un dossier déposé avec une offre de ce type sera automatiquement écarté.

Une proposition sur base d'un bail emphytéotique de 30 ans est obligatoire, notamment à des fins comparatives, mais il est toutefois permis aux candidats de proposer une variante d'une durée inférieure ou supérieure. Une note explicative accompagnera cette variante afin de permettre à la Commission de sélection de l'évaluer.

*L'offre la plus élevée obtiendra le maximum des points, soit 15 points ; les autres offres seront évaluées selon la formule suivante :*

*Nombre de points = 15 X (Montant proposé / Montant le plus élevé proposé)*

### **Présentation des offres**

Les candidats fournissent les informations qu'ils estiment nécessaires pour permettre à la Commission de sélection d'évaluer les projets en bonne connaissance de cause en fonction des critères de sélection.

Lors de la présentation de leur projet devant la Commission de sélection, les candidats auront la faculté de déposer tous les éléments qu'ils estiment également nécessaires pour défendre leur projet.

### **6. Remise des offres**

Les offres doivent parvenir en 3 exemplaires pour le mardi 20 juin 2023 avant 12h00 dernier délai,

- En format papier par envoi recommandé et sous enveloppe fermée, à l'attention de :

Commune d'Yvoir  
Madame Joëlle LECOCQ, Directrice Générale  
Rue de l'Hôtel de Ville 1  
5530 Yvoir

ET par email (en format pdf) : à [joelle.lecocq@yvoir.be](mailto:joelle.lecocq@yvoir.be) (cc [patrick.evrard@yvoir.be](mailto:patrick.evrard@yvoir.be)).

En cas d'envoi par service postal, ce pli définitivement scellé est glissé dans une seconde enveloppe fermée portant clairement la mention "OFFRE".

- ou déposées en mains propres et sous enveloppe fermée contre remise d'un accusé de réception ; le porteur remet l'offre à Madame Joëlle LECOCQ, Directrice Générale personnellement ou à son représentant.

Les offres doivent être rédigées en français.

Par l'introduction d'une offre, les candidats acceptent sans condition le contenu de l'appel à projets et des autres documents y relatifs, ainsi que le respect de la procédure telle que décrite dans les documents et acceptent d'être liés par ces dispositions. Lorsqu'un candidat formule une objection à ce sujet, il doit communiquer les raisons de cette objection à la Commune par écrit et par courrier recommandé au plus tard 10 jours avant la date et l'heure limites d'introduction des offres.

Les enveloppes fermées seront ouvertes en séance du Collège communal le mardi 20 juin 2023 à 13h00.

Un procès-verbal d'ouverture des offres sera rédigé par la Directrice générale ; il sera signé par les membres du Collège présents à l'ouverture des enveloppes.

**Le candidat retenu reste lié par son offre jusqu'au 31 décembre 2023.**

## **7. Choix du candidat-locataire**

Le Collège communal décidera de louer ou de ne pas louer le bien après rapport de la Commission de sélection. Il désignera le candidat avec qui un bail emphytéotique pourra être conclu.

Copie de la décision sera notifiée à tous les candidats.

Le contenu précis du bail emphytéotique (durée, canon, clauses résolutoires liées à la non-exécution du projet tel que proposé, conditions de résiliation plus générales, etc.) fera l'objet d'une négociation avec le candidat retenu et sera soumis pour accord au Conseil communal.

## 8. Garantie

Les candidats devront fournir des garanties quant à leur solvabilité et quant à l'aboutissement de leur projet.

Le Collège communal se réserve le droit de vérifier par tous moyens la solvabilité et la crédibilité financière des candidats ; il pourra également exiger des garanties financières.

La Commune d'Yvoir ne peut donner aucune garantie quant à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Les frais sont à charge du locataire.

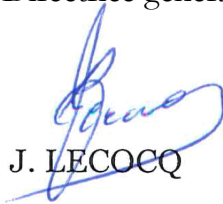
## 9. Renseignements

Toute demande d'informations ou de visite (et RDV sur place) peut être adressée directement à Monsieur Denis Malotaux ([denis.malotaux@yvoir.be](mailto:denis.malotaux@yvoir.be) – 082/61.03.70).

Conditions arrêtées par le Conseil communal en séance du 27 mars 2023.

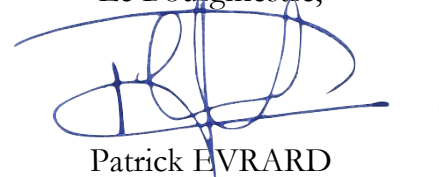
Pour le Collège communal,

La Directrice générale,



J. LECOCQ

Le Bourgmestre,



Patrick EVRARD

## Annexe 1



- 1. CHATEAU DE SPONTIN
- 2. CHEMIN DE PER DU BOCC
- 3. CAMPING LE QUESVAL
- 4. CHEMIN DE CONVISSION VERS LE COEUR DE SPONTIN



AMENAGEMENT D'UNE AIRE POUR MOTOR-HOMES - SPONTIN  
ROOSE PEETERS ARCHITECTS + U  
CHAUSSÉE DE LA HULPE 166, btp 27 BRUXELLES 1170 BRUSSEL TEL. 02/514 17 43 E-MAIL arch@roose.be

ESQUISSE

D01-ESQ

1:1500

PLAN CONTEXTE

22.02.2023

## Annexe 2

