

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET de type Sourcing

Réhabilitation du Moulin du Pé de Vignard :

Le Pallet (44)



Organisateur de l'AMI



Mairie du Pallet

26 rue Saint Vincent

44330 LE PALLET

Tel: 02.40.80.40.24

Courriel : contact@mairie-lepallet.fr

Partenaires de l'AMI :



Table des matières

| | |
|--|----|
| Table des matières | 2 |
| 1. Cadre général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt..... | 3 |
| 1.1. Contexte général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt | 3 |
| 1.2. Contexte général du site | 4 |
| 1.3. Objet de l'Appel à Manifestation d'intérêt..... | 5 |
| 1.4. Gouvernance de l'Appel à Manifestation d'Intérêt..... | 5 |
| 1.5. Documents mis à disposition dans le cadre d'Appel à Manifestation d'intérêt | 5 |
| 2. Le moulin du Pé de Vignard, un site atypique dans un cadre paysager d'exception..... | 7 |
| 2.1. Un site confidentiel mais proche d'un axe structurant Nantes - Clisson..... | 7 |
| 2.2. Une zone PLU permettant une mixité programmatique pour le projet de restructuration..... | 8 |
| 2.3. Un site au fort potentiel architectural malgré les contraintes naturelles et techniques | 9 |
| 2.4. Analyse sur le potentiel d'énergie renouvelable | 10 |
| 2.5. Orientations urbaines et impératifs de l'appel à manifestation d'intérêt..... | 12 |
| 3. Organisation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt..... | 13 |
| 3.1. Calendrier | 13 |
| 3.2. Conditions de participation..... | 13 |
| 3.2.1. Composition des équipes | 13 |
| 3.2.2. Indemnités de participation | 13 |
| 4. Candidatures et offres..... | 13 |
| 4.1. Phase 1 : candidatures..... | 13 |
| 4.1.1. Contenu et format des dossiers de candidature | 13 |
| 4.1.1. Conditions de remise des candidatures | 14 |
| 4.1.2. Sélection des candidats admis à remettre une proposition en Phase 2 | 14 |
| 4.2. Phase 2 – propositions | 14 |
| 4.2.1. Déroulé de la Phase 2..... | 14 |

1. Cadre général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

1.1. Contexte général de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Situé au cœur d'un cadre naturel remarquable, sur les bords de la Sèvre en Loire-Atlantique, le moulin du Pé de Vignard, patrimoine emblématique de la commune du Pallet, offre une opportunité unique de valorisation.

Ce bâtiment de caractère, d'environ 900 m², représente un potentiel exceptionnel pour accueillir des projets innovants et durables.



Bien que le moulin ne soit plus en activité depuis longtemps, il bénéficie d'un fort intérêt de la part d'acteurs locaux et associatifs qui voient en lui une opportunité de rénovation et de transformation, notamment pour une production énergétique locale. Ce dynamisme reflète l'attractivité et le potentiel de ce site.

À l'horizon 2026, les activités actuelles (ludothèque et centre pour adolescents) seront relocalisées vers des infrastructures modernes, libérant ainsi l'intégralité du bâtiment pour de nouveaux usages. La commune souhaite accompagner une initiative ambitieuse et propose un cadre favorable pour un porteur de projet en quête de défi.

La requalification du Moulin du Pé de Vignard constitue un enjeu de taille pour la commune du Pallet, afin de redonner de la valeur d'usage à ce site, de recréer une centralité attractive, accessible et intégrée.

Afin de donner un nouveau départ à l'ensemble de ce site et compte-tenu de l'importance du projet de transformation à engager, la commune souhaite voir émerger des projets de requalification innovants mobilisant des opérateurs économiques privés. Ces derniers doivent permettre de transformer l'ancien moulin et d'imaginer un avenir durable et rentable pour ce site au charme indéniable et ainsi révéler tout son potentiel.

Le présent **Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI)** est une démarche de type Sourcing qui doit permettre à la **commune du Pallet** d'échanger avec les opérateurs économiques sur les solutions de restructuration de l'ancien moulin ainsi que les modalités de mise en œuvre opérationnelle.

1.2. Contexte général du site

Un site situé au Pallet, au cœur du Muscadet, et dans l'aire d'influence de la métropole nantaise

Commune de 3 305 habitants (2020) et cité de Pierre Abélard, La commune du Pallet est située rive gauche de la Loire, sur la route touristique du vignoble nantais, à environ 20 min de la métropole de Nantes et 30 min du centre-ville de Nantes. Elle est située sur l'axe Vertou-Clisson.

Le Pallet fait partie des 11 communes qui composent la Communauté de Communes Sèvre & Loire. Néanmoins, la commune est limitrophe avec l'EPCI voisine, Clisson Sèvre et Maine Agglo, qui rassemble les principales communes situées sur l'axe routier qui relie Nantes métropole au Pallet.

La commune, au cœur du périmètre AOC du Muscadet, dispose d'un statut de ville emblématique du vignoble Nantais, offrant à ses habitants tous les avantages de la ruralité. Le Pallet accueille sur son territoire environ 400 hectares de Vignes.

Le Pallet offre un environnement naturel remarquable, avec des paysages vallonnés et verdoyants, traversés par la Sèvre Nantaise et la Sanguèze. Ces cours d'eau offrent des possibilités de randonnées et d'activités de plein air, contribuant à la qualité de vie des habitants.

Sa position centrale au sein du vignoble nantais permet également à la commune de bénéficier pleinement d'une vie culturelle dense et dynamique. Le Pallet est au carrefour de nombreux rendez-vous culturels majeurs organisés dans les communes voisines, notamment à Clisson, qui accueille chaque année le Hellfest Festival, l'un des plus grands festivals de musiques extrêmes d'Europe, constitue un véritable levier d'attractivité. Cette dynamique culturelle et touristique renforce l'image d'un territoire vivant, ancré dans son terroir mais résolument ouvert sur l'extérieur.



Statue Pierre et Héloïse Abélard - Le Pallet



Hellfest Festival - Clisson



Paysage de la Sèvre

1.3. Objet de l'Appel à Manifestation d'intérêt

Le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) ne constitue ni un appel public à concurrence préalable à l'attribution d'un contrat de la commande publique, ni une consultation au sens des marchés publics et des contrats de concession.

Il s'inscrit dans le cadre d'une démarche de Sourcing ayant pour objectif de discuter avec des opérateurs des solutions alternatives pour la requalification du « Moulin du Pé de Vignard », lever les questions relatives à la faisabilité technique, juridique et financière du projet.

L'AMI est organisé en deux phases :

- Une première phase (ci-après « Phase 1 ») visant à sélectionner 4 candidats au maximum admis à présenter une proposition en seconde phase.
- Une seconde phase (ci-après « Phase 2 ») durant laquelle les candidats pourront approfondir leur projet en vue de la remise d'une dernière proposition.

Le présent AMI de type « Sourcing » ne constitue pas un processus de sélection. Il s'agit d'une phase amont qui doit permettre de mieux calibrer la phase de réalisation du projet qui fera l'objet d'une consultation formalisée ultérieurement.

1.4. Gouvernance de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

L'Appel à Manifestation d'Intérêt est organisé par la commune du Pallet.

Un comité technique et un jury seront constitués pour sélectionner les candidats admis à présenter une proposition dans le cadre de la deuxième phase (4 maximum) et instruire les propositions des opérateurs.

Le Jury sera présidé par Monsieur Joel Baraud, Maire du Pallet, de son premier Adjoint et de la Direction Générale des Services.

1.5. Documents mis à disposition dans le cadre d'Appel à Manifestation d'intérêt

Les documents suivants seront transmis aux candidats ayant manifesté leur intérêt pour déposer une candidature.

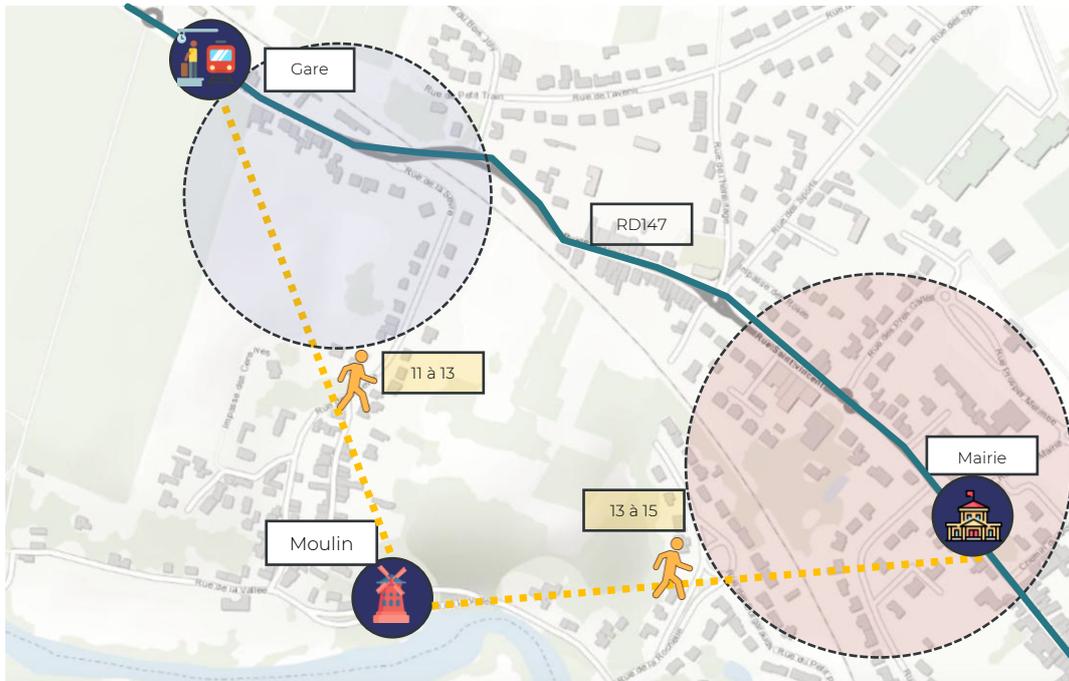
- PLU- Règlement de zone
- Plans du moulin
- Plans des surfaces et façades

Les documents suivants seront transmis aux candidats ayant été retenus pour déposer une proposition en phase 2

- Etude de potentiel programmatique
- Etudes sur l'hydroélectricité
- Carnet d'atelier – Atelier des territoires locaux – projet « Sèvre et Maine »

2. Le moulin du Pé de Vignard, un site atypique dans un cadre paysager d'exception

2.1. Un site confidentiel mais proche d'un axe structurant Nantes - Clisson



Cartographie de situation du site-SCET 2024

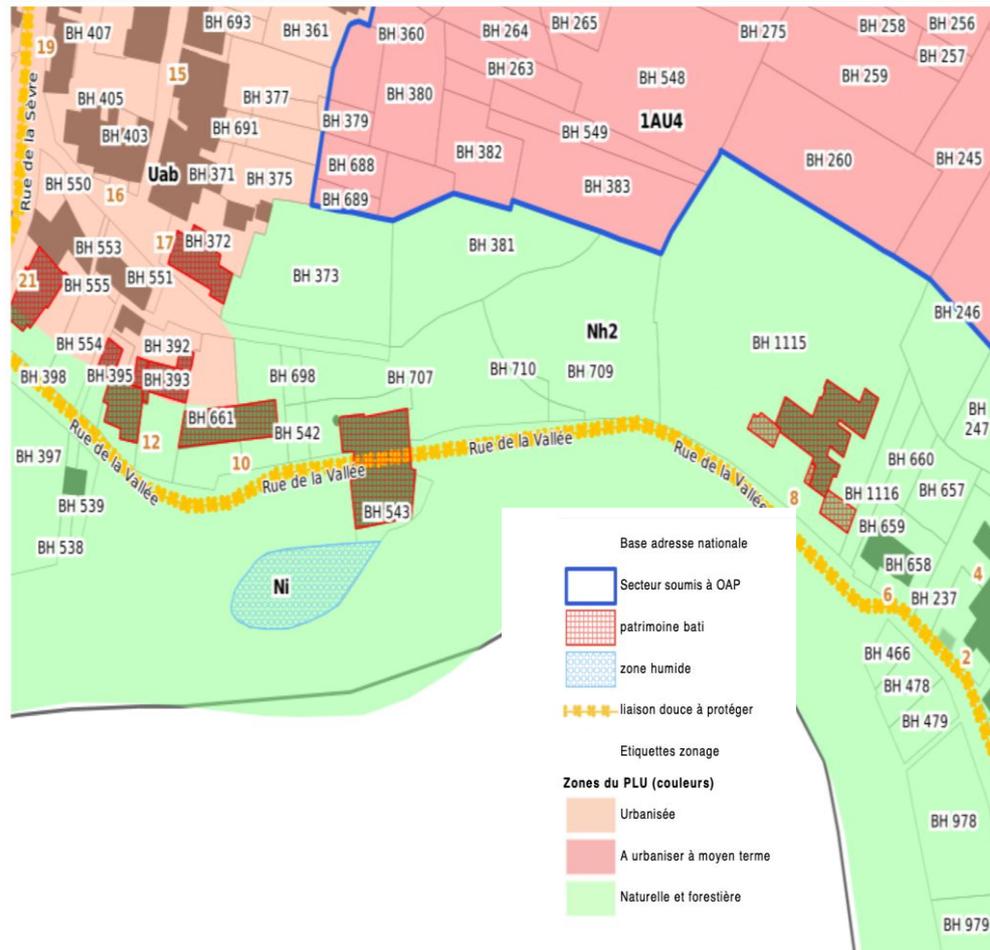
Le moulin du Pé de Vignard est niché au cœur d'une zone principalement résidentielle, éloignée des flux de la gare et du centre (RD149).

- En voiture, il est accessible depuis Clisson en 16 minutes et depuis Nantes en 25-30 minutes via la RD149.
- En train, un trajet Nantes-Le Pallet se fait en 20 minutes en TER et un Clisson-Le Pallet en 7 minutes.
- A pied, depuis la gare SNCF, le site est accessible à moins de 15 min

Les fréquentes inondations contraignent fortement l'accessibilité au site sur une jauge d'environ 10 à 15 jours en période hivernale

Si le site bénéficie d'une accessibilité relative à pied depuis la gare du Pallet et subit les aléas des crues de la Sèvre, il offre surtout un fort potentiel paysager, tourné vers la Sèvre, à proximité immédiate de l'axe Clisson – Nantes par la RD149.

2.2. Une zone PLU permettant une mixité programmatique pour le projet de restructuration



Actuellement, le site de projet se trouve en zone Nh2 du Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLUI est en cours, il sera arrêté en mai 2025 et approuvé en février 2026. La parcelle occupée par le moulin devrait passer en zone Ub.

Dans le PLU, la zone Nh2 correspond aux **habitations isolées en milieu agricole ou naturel**, dès lors qu'ils sont occupés par des tiers qui ne sont pas liés à l'activité agricole.

Il comprend le sous-secteur **Nh2p**, délimitant **la partie ancienne du Pé de Sèvre, village patrimonial viticole emblématique dont il convient d'en préserver le caractère.**

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Que le projet s'inscrive dans une perspective de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti d'intérêt architectural et patrimonial
- Que le changement de destination ne gêne pas le développement d'une exploitation viticole,
- Que le changement de destination ne présente pas d'inconvénients et de nuisances pour l'environnement
- Que le changement de destination ne soit pas de nature à porter atteinte au caractère d'ensemble du site et des constructions voisines.

| DESTINATION DE LA | AIRES DE STATIONNEMENT |
|--|---|
| * Réhabilitation (avec ou sans création de logement) | - 2 places minimum par logement dont au moins une extérieure (couverte ou non) |
| * Foyer de personnes âgées | - 1 place pour 5 logements |
| * Logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L.123-1-13 du code de l'urbanisme | - 1 place par logement minimum |
| * Bureau - services | - 60 % la surface de plancher |
| * Hôtel-restaurant | - 1 place pour 10 m ² de salle de restaurant. - 1 place par chambre |

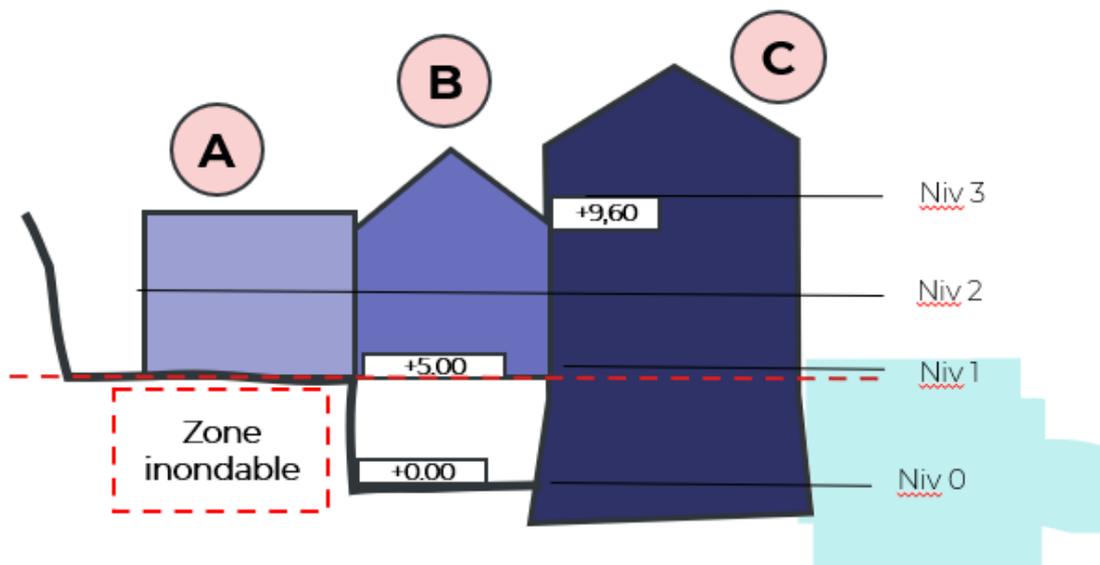
- Le stationnement des véhicules automobiles, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré **en dehors des voies publiques.**
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou sur **tout autre terrain distant de moins de 150 mètres.**

2.3. Un site au fort potentiel architectural malgré les contraintes naturelles et techniques

Le moulin du Pé de Vignard se compose de **trois bâtiments** : Un **moulin de fondation médiévale** (C), en bordure de la rivière, **deux constructions du 19^e siècle** : le premier implanté en **terrasse** sur le coteau (A) et le second qui fait **liaison**, au-dessus de la route (B), dont le plancher bas subissait **les crues de la Sèvre** Cependant, leur état de **vétusté** diffère notablement, le bâtiment du moulin nécessitant de **plus lourds travaux de réhabilitation.**

Les entités A et B (**440 m²**), accueillant des activités associatives, sont complètement **indépendantes** du Moulin. Aucun accès direct n'existe depuis l'entité B à A (le moulin). **Historiquement, un accès existait entre les trois bâtiments aux niveaux 1 et 2.**

Le présent AMI, concerne l'ensemble du bâtiment du moulin.

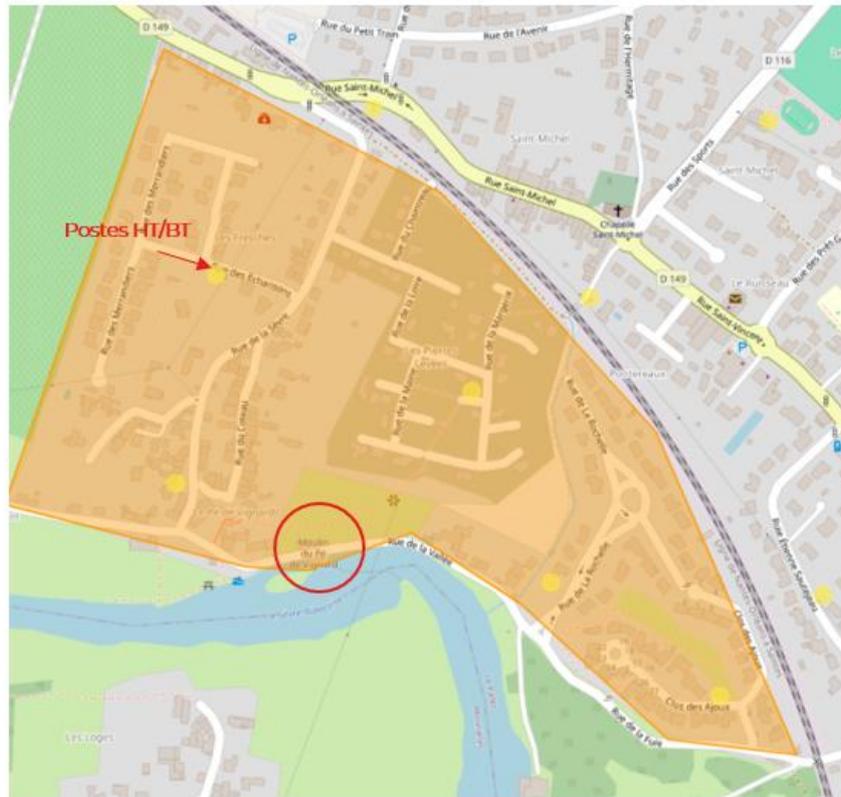


| Bâtiment | Niveau | Surface | Surface exploitable : 778 m ² |
|-----------------|--------|--------------------|--|
| A (accueil ado) | 2 | 186 m ² | 186 m² |
| B (ludothèque) | 2 | 255 m ² | 255 m² |
| C (le moulin) | 4 | 452 m ² | 337 m² car le niveau de 115,27 m ² n'est pas exploitable en raison son inondabilité hivernale |

2.4. Analyse sur le potentiel d'énergie renouvelable

Une situation géographique favorable à une production d'électricité :

La proximité des zones résidentiels est en faveur d'une couverture des besoins d'électricité locaux. Au regard de la toiture et de son exposition, et sous réserve d'une étude de faisabilité complète, le productible estimé sur le site pourrait être de l'ordre de 15 MWh annuel.

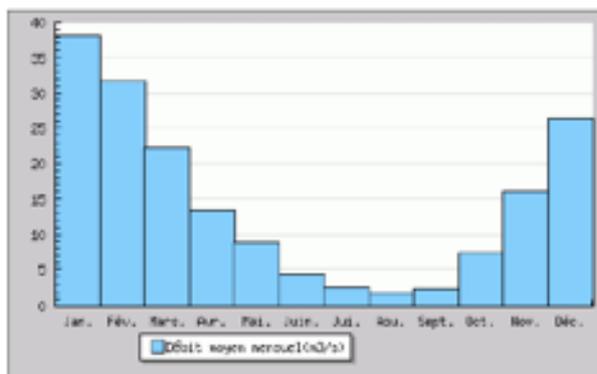


Zone possible d'autoconsommation collective à proximité du Moulin PE de Vignard

L'énergie totale délivrée au réseau et aux usages du site pourrait être de :

- 15 MWh en Photovoltaïque
- 160 MWh (1) en hydroélectricité

Soit 175 MWh de production locale d'électricité soit l'équivalent des besoins en électricité d'une quarantaine de foyers.

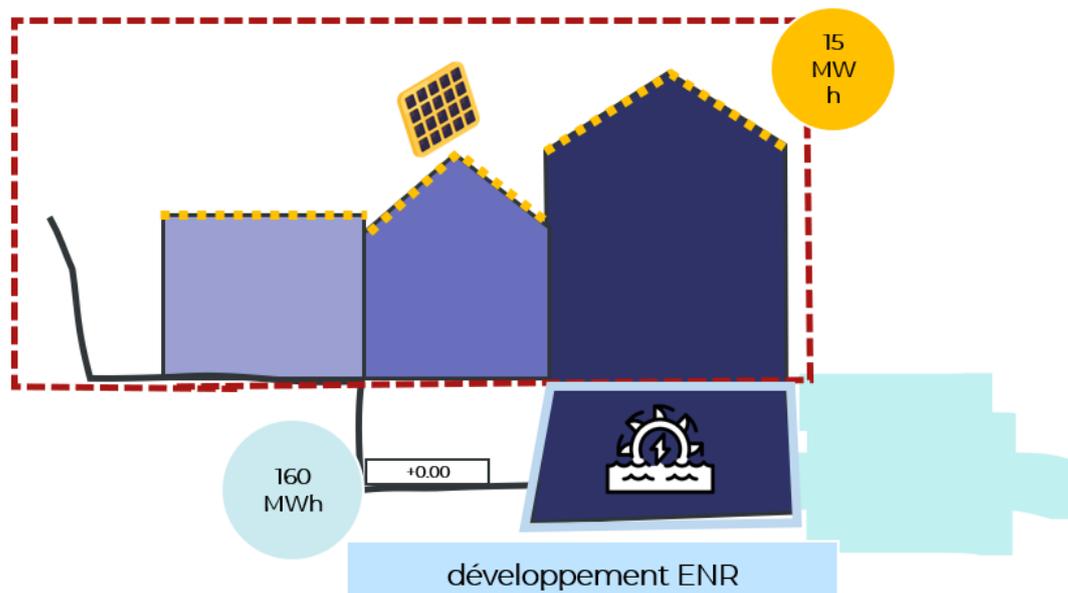


Profil du débit moyen mensuel de la Sèvre Nantaise⁽²⁾

La pertinence et le retour d'investissement de ces solutions de production pourront être analysés en phase programmatique et ce en fonction des pistes retenues. Toutes les orientations programmatiques sont compatibles avec la production de PV et/ou d'hydroélectricité sous réserve du respect des contraintes de sécurité et d'intégration au sein et sur les bâtiments concernés.

La production d'électricité photovoltaïque pourrait, de surcroît, permettre de compenser la baisse de production en période estivale de l'hydro-électricité dépendante du débit (cf graphique). Inversement la production est moindre en hiver alors que la production de la turbine serait proche de son optimum.

Le site du moulin est donc compatible avec la production de PV et/ou d'hydroélectricité sous réserve du respect des contraintes de sécurité et d'intégration au sein et sur les bâtiments concernés.



Estimation en faisabilité pour un programme mixte/ Illustration SCET 2024

2.5. Orientations urbaines et impératifs de l'appel à manifestation d'intérêt

Les élus souhaitent développer un programme orienté vers le tourisme (hébergement, évènementiel, accueil, séminaire, etc)

Une programmation mixte sera favorisée, afin de faire émerger, pour toutes et tous, des lieux de vie accessibles et attractifs sur le territoire où il est possible d'habiter, consommer, se divertir, étudier et travailler.

Cette mixité pourra se décliner à l'échelle des différentes destinations proposées afin d'être adaptée au contexte du site.

Les programmations pouvant s'apparenter à des innovations (réutilisation de l'énergie du moulin par exemple) sont encouragées tant qu'elles restent pertinentes et répondent à un besoin du territoire.

Sans qu'elle soit ici imposée, la remise en état de la turbine et la production d'énergie hydroélectrique et/ou photovoltaïque, ressort dans les études déjà menées comme un élément pertinent à l'équilibre économique global de la requalification de l'ensemble. Il est suggéré d'apporter une compétence en hydroélectricité afin d'envisager un projet qui intègre une production d'énergie locale.

3. Organisation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

3.1. Calendrier

| Evènement | Date |
|--|---|
| Ouverture de la consultation | 24 avril 2025 |
| Remise des dossiers de la phase 1 – candidatures | 15 mai 2025 |
| Sélection des candidats pour la visite de site et la participation à l'atelier | 22 mai 2025 |
| Visite de site et atelier | 27mai 2025 à 14h00 14h00 à 15h00 : visite de site 15h00 à 17h00 : Atelier |
| Remise des propositions finales | 30 juin 2025 |

3.2. Conditions de participation

3.2.1. Composition des équipes

Les équipes intéressées par le présent Sourcing sont invitées à constituer un groupement pluridisciplinaire, mobilisant l'ensemble des compétences nécessaires pour répondre aux enjeux complexes de restructuration du Moulin du Pé de Vignard.

La composition des équipes devra refléter leur capacité à porter une vision cohérente, innovante et réalisable du projet.

3.2.2. Indemnités de participation

Les candidats retenus pour la phase 2 après l'avis favorable du Jury se verront attribuer une indemnité de participation à hauteur de 500€ par équipe, qui sera versée après la remise des propositions finales.

4. Candidatures et offres

4.1. Phase 1 : candidatures

4.1.1. Contenu et format des dossiers de candidature

Les équipes sont invitées à remettre un dossier de candidature, rédigé en français, comprenant les éléments suivants :

- Présentation de l'équipe : composition, structure du groupement le cas échéant, rôles respectifs des membres, compétences clés mobilisées.
- Note d'intention : un texte concis (1 page A4, police Arial, taille 11) exprimant l'intérêt de l'équipe pour la procédure et les spécificités du site.
- Références de l'équipe : une sélection de trois références significatives, illustrant l'expérience du porteur de projet et/ou des membres du groupement sur des opérations similaires ou pertinentes au regard du projet envisagé.

4.1.1. Conditions de remise des candidatures

Le dossier de consultation de l'AMI est à télécharger sur le site internet de la commune : [https://www.lepallet.fr/ami-rehabilitation -moulin-pe-de-vignard/](https://www.lepallet.fr/ami-rehabilitation-moulin-pe-de-vignard/)

Les équipes intéressées ont jusqu'au jeudi 15 mai 2025 pour envoyer leur dossier de candidature à l'adresse : ami.moulin@mairie-lepallet.fr

Les dépôts au-delà de cette date butoir seront rejetés.

4.1.2. Sélection des candidats admis à remettre une proposition en Phase 2

Les candidatures seront examinées à partir de deux principaux éléments :

- L'expérience du porteur de projet, notamment au travers de son CV, de ses références et de son parcours professionnel ;
- La pertinence et la complémentarité du groupement constitué, en lien avec les enjeux identifiés dans l'AMI.

Pondération des critères de sélection :

- **Qualité de la motivation et de l'intention présentées** : 30 %
- **Adéquation des compétences mobilisées par le groupement avec les enjeux du projet** : 40 %
- **Qualité et diversité des références du porteur et/ou du groupement** : 30 %

La sélection des candidatures sera assurée par un comité technique, puis soumise à l'avis d'un jury dédié, en vue d'identifier les équipes admises à poursuivre en phase 2.

Les résultats de cette première phase seront communiqués aux candidats au plus tard le jeudi 22 mai à 12h00, par courrier électronique.

4.2. Phase 2 – propositions

4.2.1. Déroulé de la Phase 2

Les candidats sélectionnés pour participer à la phase 2 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) seront conviés à une visite du site, suivie d'un atelier d'environ deux heures, consacré à l'analyse du potentiel programmatique du lieu et à l'identification des conditions de réussite d'un futur projet.

Les échanges menés dans le cadre de cet atelier seront strictement confidentiels. Aucun livrable n'est attendu à ce stade : il s'agit avant tout d'un temps de réflexion collective permettant aux participants de se projeter sur les conditions de réussite du projet, en cohérence avec les ambitions et les attendus de l'AMI.

À l'issue de cette journée, les équipes devront remettre une note d'intention répondant aux quatre thématiques suivantes :

- Nature de l'activité et concept : Capacité du projet à jouer un rôle moteur pour l'attractivité de la commune, tout en intégrant une utilité sociale et environnementale forte ;

- Compréhension des enjeux du site : Appropriation des contraintes, du contexte local et des opportunités ;
- Gestion et intégration : Pertinence des propositions vis-à-vis de la gestion du site et de son articulation avec l'existant (urbain, paysager, humain...);
- Faisabilité économique : Robustesse du portage financier, clarté du modèle économique et crédibilité de l'investisseur ou du groupement.

Le versement de la prime est conditionné à la remise d'un dossier conforme, comprenant une réponse argumentée à chacune des quatre thématiques mentionnées ci-dessus.