

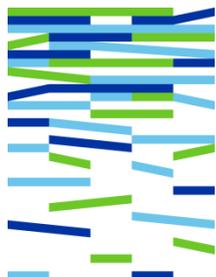


Direction  
territoriale  
Bassin  
de la Seine et  
Loire aval

## COMMUNE DES MUREAUX (YVELINES)

### APPEL A PROJET POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE AU LIEU-DIT DES ANCIENNES ECLUSES

#### PIECE N°2 - CAHIER DES CHARGES



#### Localisation et présentation générale

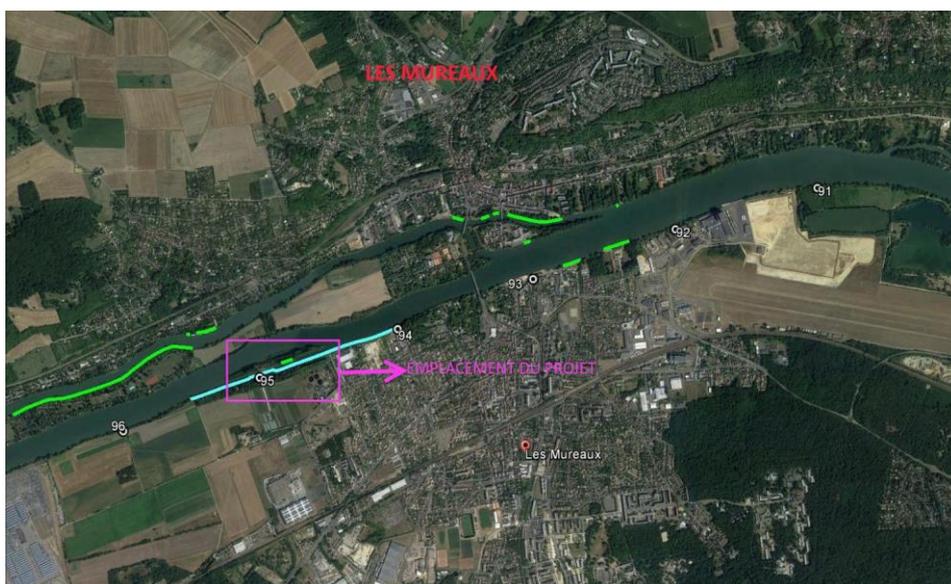
Le site situé sur le domaine public fluvial dit des « Anciennes écluses » sur la commune des Mureaux est composé d'un vaste domaine, en rive gauche de la Seine, particulièrement diversifié, avec des terrains, des bâtiments tels que des anciennes maisons éclusières, d'anciens ateliers, mais aussi des équipements fluviaux comme des anciennes écluses. Il intègre un plan d'eau (bras mort de la Seine).

Les terrains se caractérisent par leur qualité environnementale et paysagère et la proximité de Paris (39 km). Au cœur d'un environnement francilien fortement urbanisé, le site des Anciennes Écluses a été remarquablement préservé.

Il se situe le long d'un secteur fluvial majeur en France, sur lequel transite aujourd'hui plus du tiers du fret fluvial national et qui participe d'une activité touristique et de loisirs de premier plan (Cf. point 5).

Le présent appel à projet vise à mettre à disposition de candidats intéressés, tout ou partie du bien, dans l'objectif de concilier le développement économique, environnemental et fluvial.

Ainsi, différentes activités économiques, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement proche, pourraient être accueillies sur le site et certains travaux (assainissement, voirie, réseaux électriques, ...) y être envisagés.



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
LA HAYE ET LA MOTTE 78440 LES MUREAUX	La seine – rive gauche – bras principal / secondaire – PK 95	48.995278, 1.888723

## Activités autorisées

Compte tenu de sa localisation, de ses caractéristiques, de son environnement, de son accessibilité ou encore de ses équipements existants (bureaux, ateliers, maisons éclésiastiques, sas d'écluse notamment), le site offre des opportunités importantes pour de multiples activités.

Ainsi, les lauréats pourront envisager plusieurs types d'activités économiques exercées par eux ou par des sous-occupants parmi lesquelles (liste non exhaustive) :

### Dans le secteur industriel de la voie d'eau

- Chantiers navals, gardiennage de bateaux,
- Logistique et transport fluvial,
- Production d'énergies vertes (hydrogène vert notamment),

### Dans le secteur touristique et culturel lié à la voie d'eau

- Escale de paquebots de croisière avec hébergement,
- Bateaux de promenades,
- Parc de loisirs,
- Village vacances,
- Activités éducatives

### Dans d'autres secteurs

- Complexe hôtelier,
- Chambres d'hôtes, gîtes,
- Restaurants
- Logements,
- Maison de l'environnement

Il est à noter que le site présente un intérêt important pour la commune des Mureaux qui souhaiterait y voir se développer des activités en matière de sensibilisation à l'écologie et à la nature.

Les porteurs de projet sont, dans ce contexte, invités à se rapprocher de la collectivité pour appréhender la manière dont leurs projets d'occupation du site pourraient au mieux s'articuler avec les attentes de la commune.

Par ailleurs, les candidats sont informés que VNF examinera sans a priori les demandes de démolition de tout ou partie du bâti et des aménagements installés sur l'ensemble du périmètre, sous réserve du respect des réglementations urbanistique et environnementale et que ces éventuelles démolitions s'inscrivent bien dans une démarche de valorisation pérenne du site.

## Date de disponibilité

Disponibilité immédiate

## Délimitation

Le site est composé d'un ensemble comprenant une île séparée par les anciennes écluses de la partie terrestre et des terrains en rive gauche. Les constructions présentes sur le site relèvent aussi bien d'un usage d'habitation que d'un usage professionnel. L'ensemble des locaux est aujourd'hui inoccupé et sécurisé.

La parcelle AB 5, d'une surface supérieure à 2 ha, couvre l'île qui est accessible par une passerelle métallique carrossable depuis la rue des Écluses. Il est également possible d'y accoster du côté fluvial au niveau d'un ponton flottant de construction récente. Elle comprend plusieurs maisons d'habitation, légèrement surélevées par rapport à la berge. Ces habitations, au nombre de cinq, sont divisées en huit logements représentant une surface habitable d'environ 620 m<sup>2</sup>. En plus de ces maisons, l'île abrite un atelier dit « des pontons » d'une surface utile de 102 m<sup>2</sup> ainsi que plusieurs bungalows à usage de garages. Les bâtiments sont situés au centre de l'île. Le bâti extérieur est globalement en bon état de conservation. Ces constructions datent de la première moitié du XXe siècle. Elles sont bâties sur une parcelle aujourd'hui non-constructible du fait du zonage et du plan de prévention du risque inondation (P.P.R.I. cf. ci-après). Seul un usage par réaménagement des bâtiments existants, sans création de surface, est envisageable.

La parcelle AB 114, d'une surface de près de 5 ha, est située en rive gauche. Elle comprend un entrepôt (ancien atelier mécanique) ainsi que deux logements dans un état extérieur moyen. Un peu en retrait, et en hauteur, sont implantés des anciens bureaux. Ce bâtiment en L, est en bon état extérieur et intérieur. Il est globalement opérationnel (changement de destination possible). À côté de ces bureaux, se trouve une construction en dur de 79 m<sup>2</sup> abritant un groupe électrogène.

La parcelle accueille également trois anciennes maisons éclusières avec terrain dans un état extérieur globalement bon. Quelques garages sont également répartis autour des bâtiments existants.

Tout comme sur l'île, la partie construite est située au centre de la parcelle. Le reste de la parcelle est constitué de bois-taillis.

Implantation	Bâtiments	Surface terrain	Surface bâti
Côté berge, rive gauche	Bureau, atelier, logements, terrain de camping	42 500m <sup>2</sup>	1650m <sup>2</sup> dont 1300m <sup>2</sup> utiles
Côté île	Logements, atelier	28 000m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup> dont 400m <sup>2</sup> de surface utile
Plan d'eau	Surface importante de plan d'eau situé entre les deux parcelles, incluant notamment les anciennes écluses		

## Caractéristiques du site et de son environnement

### État général des espaces terrestres

Les terrains concernés sont aujourd'hui en friche. Les bâtiments, non occupés, sont dans un état extérieur moyen à bon. Le site est accessible aux riverains et aux personnes de passage. Certains des bâtiments, aujourd'hui sécurisés, ont pu être vandalisés.

### Équipements présents

Les équipements suivants sont présents sur site :

- Électricité : le site est raccordé au réseau ENEDIS par le TGBT situé sur la partie terrestre derrière l'atelier mécanique. Une mise aux normes peut être nécessaire,
- Eau : le site est raccordé au réseau d'eau potable. Un compteur se trouve sur la partie terrestre à proximité de la passerelle qui mène à l'île,
- Assainissement / eaux usées : le site n'est pas raccordé à l'assainissement collectif. Les bâtiments et logements sont dotés de fosses septiques. Une mise aux normes (raccordement au réseau) est à prévoir. À noter que la station d'épuration est située à proximité immédiate du site,
- Téléphone : le site est raccordé à un réseau de télécommunication,
- Éclairage public : les accès au site sont éclairés,
- Sécurité : le site est actuellement doté d'un dispositif de télésurveillance par caméra. Il n'est pas clôturé.

**Accessibilité** : Situé à 39 km à l'ouest de Paris, le site est aisément accessible par l'A13, qui relie Paris au Havre. Sur le plan ferroviaire, la commune des Mureaux dont le centre-ville se situe à 1 km est desservie par la ligne ferroviaire Paris-Le Havre et par le Transilien.

Le site est accessible déjà depuis l'eau à partir de l'appontement situé sur la parcelle AB5, coté Seine. Le candidat pourra installer de nouveaux appontements pour optimiser l'accès, soit du côté navigable de la Seine, soit du côté de l'ancienne écluse (bras mort). Un accès depuis la Seine présente l'avantage de ne pas nécessiter a priori de dragages pour y accéder (sauf éventuellement au droit de la berge). Pour de petites unités, un accès par l'ancienne écluse peut également convenir. Une bathymétrie récente montre qu'à l'amont des anciennes écluses un mouillage de 2,5 mètres est possible sur l'ensemble du linéaire. Le mouillage à l'aval est à vérifier.

## Contraintes réglementaires spécifiques:

### Amiante et Plomb

La plupart des bâtiments du site ont fait l'objet de diagnostics amiante et plomb en 2009. La présence de plomb ou d'amiante a pu être décelée dans certains logements.

Tous travaux de démolition, de réaménagement ou de rénovation devra donc donner lieu à la réalisation d'un diagnostic complémentaire amiante et plomb avant travaux et, en tant

que de besoin, à un plan de retrait.

### Contraintes urbaines et environnementales

L'attention des candidats est attirée sur l'absolue nécessité de bien intégrer les contraintes urbaines et environnementales dans les projets exprimés. Les liens internet ci-après dirigent les candidats vers le plan local d'urbanisme (PLU) et le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI). À ce titre, les candidats devront, entre autre, intégrer les contraintes d'un site situé en grande partie dans une zone répertoriée comme inondable.

- **Plan local d'urbanisme (PLU) :**

PLU Grand Paris Seine Ouest

<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/plui-et-permis-de-construire/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/consulter-le>

PLU Les Mureaux :

<https://lesmureaux.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=2eec206439fe4bd2868c981e1fdbcc05>

Règlement de zonage :

<https://gpseo.fr/sites/gpseo/files/document/2020-01/Reglement%20de%20zones.pdf>

- **Plan de prévention du risque inondation (PPRI) :**

Publication municipale de zonage :

<https://lesmureaux.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=6d7bd294e61743a79a309ea402035057>

<https://www.lesmureaux.fr/Urbanisme/15105/850295>

Publication préfectorale de zonage :

<https://www.yvelines.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-prevention-des-risques/Prevention-des-risques/Le-risque-inondation/Plan-de-prevention-des-risques-d-inondation-PPRI-dans-la-vallee-de-la-Seine-et-de-l-Oise>

### Environnement général du site

Le département des Yvelines accueille une activité économique importante liée à la richesse des territoires et portées par des filières d'excellence comme l'automobile, l'aéronautique, la technologie de la communication, la santé (technologie médicale, nutrition santé, équipements médicaux, services à la santé...), les éco-activités (filière de l'écoconstruction).

Ces 5 filières d'excellence dans les Yvelines qui créent des synergies, améliorent la compétitivité et portent le département vers le haut, contribuant à nourrir son image dynamique et innovante.

L'économie fluviale est soutenue notamment, à l'échelle départementale, traversé par la Seine, par :

- L'activité du Port de marchandises de Limay-Porcheville qui est un des tout premiers

Port Fluviomaritime de l'Île-de-France. Il génère à lui seul pas moins de 1000 emplois. Cette offre est complétée par un maillage de ports privés générant des trafics de matériaux de construction et de céréales. Par ailleurs, un complexe portuaire de grande capacité de manutention dit « Le Port Seine Métropole Ouest (PSMO) » est projeté à Achères.

- Une activité de plaisance importante qui maille le territoire de lieux d'accueils constitués de Ports et de Haltes, publics ou privés :
  - Port Conflans Ambiance Yachting, Conflans-Sainte-Honorine, 150 emplacements ;
  - Port / chantier de l'Île de Migneaux, Poissy, 45 emplacements ;
  - Marina Port Saint-Louis, Carrières-sous-Poissy, 300 emplacements ;
  - Port Dynamic Plaisance, Villennes-sur-Seine, 17 emplacements ;
  - Port / chantier de Triel-sur-Seine, Triel-sur-Seine, 10 emplacements ;
  - Port de Détroit Marine, Vaux-sur-Seine, 10 emplacements ;
  - Port / chantier les Marines de Limay, Limay, 30 emplacements ;
  - Port Saint-Nicolas, Bennecourt, 40 emplacements ;
  - Port de plaisance de l'Illon, Saint-Martin-la-Garenne, 250 emplacements.

Enfin, la ville de Conflans-Sainte-Honorine est depuis de nombreuses années considérée comme une des deux capitales de la batellerie francilienne avec Saint-Mammès. Il s'y déroule notamment chaque année une grande manifestation concentrant des bateaux de la batellerie artisanale commémorant le rôle de cette profession durant les années de guerre (Pardon de la batellerie).

## Convention d'occupation temporaire et redevance d'occupation domaniale

### La convention d'occupation temporaire

L'occupation du site donne lieu à une convention d'occupation temporaire (COT) génératrice le cas échéant de droits réels et à la perception par VNF d'une redevance d'occupation domaniale.

De manière plus précise, la COT est un contrat de droit public qui autorise une occupation du domaine public fluvial pour un (ou des) usage (s) déterminé (s).

La COT est délivrée à titre personnel. Elle est non cessible, non transmissible, précaire et révocable. En outre, les candidats doivent dorénavant et déjà considérer qu'ils n'auront pas de droit automatique aux termes de celle-ci au renouvellement de la COT délivrée s'ils sont retenus. A l'issue de la COT délivrée, la poursuite de l'occupation du site donnera lieu à une nouvelle mise en concurrence.

Il est à noter ici que la durée de la COT sera toutefois définie de telle façon que les investissements réalisés dans le cadre du projet, soient, aux termes de l'acte d'autorisation,

entièrement amortis.

La COT peut être assortie de droits réels qui confèrent un droit de propriété à l'occupant investisseur et induit la possibilité d'une indemnisation en cas d'éviction avant l'échéance initiale prévue au contrat.

Il convient enfin de noter que la COT pourra, en tant que de besoin, être adaptée de manière à permettre au bénéficiaire qui souhaiterait optimiser son occupation du site dans la mesure où par exemple il n'aurait pas besoin de mobiliser la totalité des surfaces terrestres et en eau disponibles, de délivrer une ou plusieurs conventions de sous-occupations pour des activités notamment en lien avec la sensibilisation à l'écologie et à la nature.

### **Redevance domaniale**

VNF calcule et revalorise le montant de la redevance d'occupation domaniale annuelle en fonction des caractéristiques des projets (notamment bâtiments et surface des terrains et du plan d'eau concernés), dans le respect des conditions fixées par la « *décision fixant le montant des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial confié à Voies navigables de France et de son domaine privé*<sup>1</sup> » applicable à la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire.

Les candidats sont invités à consulter en annexe la grille des tarifs d'occupation du domaine public fluvial confié à VNF (cf. Tarifs domaniaux et services – VNF – Année 2022<sup>2</sup>) afin d'estimer le montant de la redevance d'occupation domaniale de base qui pourrait s'appliquer à leur projet. Ils peuvent aussi se rapprocher des équipes du services domaine.

Les candidats ont le droit de proposer un montant de redevance supérieur à celui qui s'appliquerait normalement, le montant de la redevance étant un critère de choix en cas de projets concurrents (cf. « Notice explicative »),

### **Dépôt de garantie**

Lors de la signature de la convention d'occupation domaniale, un dépôt de garantie de deux mois de la redevance d'occupation domaniale annuelle de base sont demandés

### **Facturation de la redevance**

La facturation est annuelle à échoir. Elle peut être mensualisée avec mise en place de prélèvements automatiques.

## **Visite du site**

Les espaces extérieurs sont libres d'accès avec pour attention particulière le passage sur le petit pont qui donne accès aux logements situés sur l'île car tout accident où incident implique la responsabilité de VNF.

---

<sup>1</sup> Présentée et validée lors du conseil d'administration de V.N.F, puis publiée au bulletin officiel des actes de V.N.F. Cette décision a permis l'établissement de la grille tarifaire mentionnée ci-dessus.

<sup>2</sup> Les tarifs présentés ne sont valables que pour l'année 2022. Ils seront révisés annuellement au 1<sup>er</sup> janvier de chaque nouvelle année sur la base de l'indice du coût de la construction du second trimestre de l'année N-1 (indice 1821 pour l'année 2022), pouvant ainsi entraîner une revalorisation annuelle du montant de la redevance qui sera précisée dans leur convention d'occupation temporaire.

Pour la partie intérieure, l'Unité Territoriale d'Itinéraire (UTI) Boucles de la Seine peut sur demande organiser une visite du site à travers les anciens bureaux VNF, l'atelier et deux logements de service.

Pour ce faire, les candidats sont invités à prendre contact avec le secrétariat de l'UTI ([logistique.uti.bouclesdelaseine@vnf.fr](mailto:logistique.uti.bouclesdelaseine@vnf.fr) – 01 39 18 23 45 ), à l'attention de Monsieur Denis TONDU, Responsable pôle logistique et immobilier, et Madame Ketly FRANCOIS-LIKIBI , Cheffe du bureau des affaires générales.

Par ailleurs, un document annexe (« calendrier des visites »), joint au présent document, recense les différentes dates proposées par l'UTI pour l'organisation de ces visites.

## Annexes

- Compte rendu général du Relevé Topographique sur les Ouvrages Assainissement ;
- Étude de faisabilité des réseaux électriques ;
- Photos ;
- PPRI disponible à partir des liens suivants : [PPRI Seine - ZR - Planche 09 \(lesmureaux.fr\)](#) et [PPRI de la vallée de la Seine et de l'Oise dans les Yvelines \(equipement.gouv.fr\)](#) ;
- Divers diagnostics (électricité, gaz, D.P.E, amiante, plomb, etc.)
- Tarifs domaniaux et services – VNF – Année 2022

**Date et signature, précédée par la mention « lu et approuvé », du présent document par le candidat**