

APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

EMPLACEMENT TERRESTRE, BATIMENT D'ACTIVITES

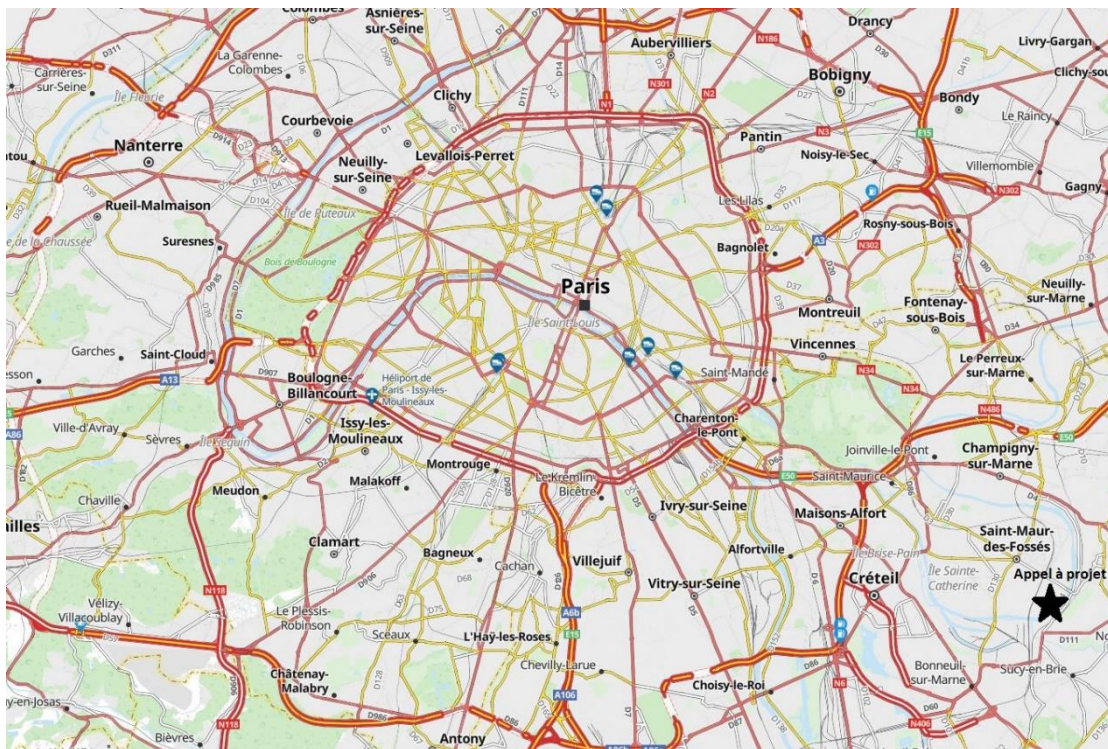
SAINT-MAUR-DES-FOSSES (VAL DE MARNE)

PIECE 2 : FICHE DESCRIPTIVE DE L'EMPLACEMENT A OCCUPER ET DES ACTIVITES

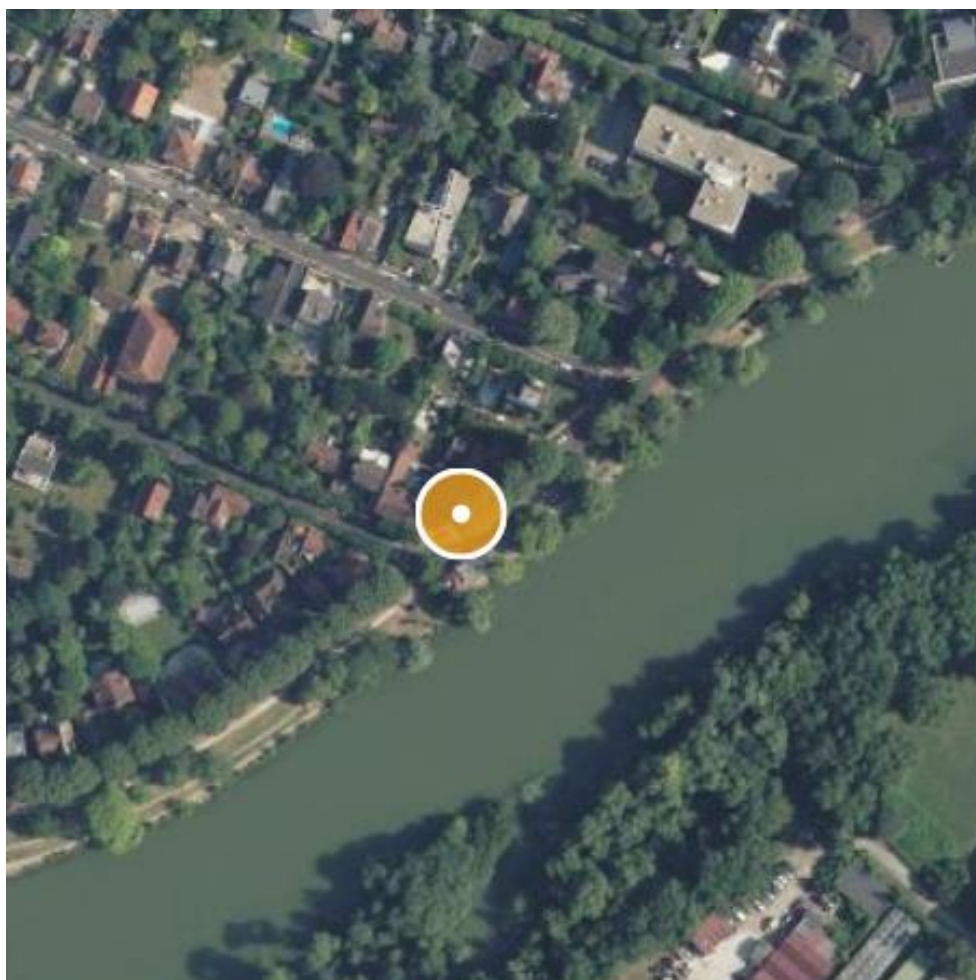
Préambule : Il est porté à l'attention des candidats que le présent appel à projets concerne uniquement la partie terrestre située sur le domaine public fluvial, en bord de Marne, et représentée par un bâtiment d'activité et des terrasses.

Toutefois, dans la mesure où cet emplacement était auparavant exploité en lien avec un restaurant situé en face (66 Promenade des Anglais) par une société actuellement en procédure de liquidation judiciaire, le candidat qui souhaiterait se positionner comme reprenneur du fonds de commerce devra déposer un dossier de candidature pour cet appel à projets.

1. LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
66 promenade des Anglais 94107 SAINT-MAUR DES FOSSES	MARNE – rive droite– boucle de la Marne- PK 183,500	48.725269 latitude 2.512044 longitude



2 – ACTIVITES AUTORISEES SUR L'EMPLACEMENT

Activité autorisée sur l'emplacement : restauration

Par ailleurs, les projets devront présenter des activités permettant la création de plusieurs emplois et s'inscrivant dans une démarche de développement durable mettant en valeur les bords de Marne.

Activités exclues: L'installation d'un véhicule de type « food-truck » ne sera pas autorisée. L'emplacement étant situé dans une zone pavillonnaire, les activités d'organisation d'événements festifs et de discothèques ne seront pas pris en compte. D'une manière générale, les activités ne devront pas générer de nuisances sonores ou olfactives portant atteinte à la tranquillité ou à la santé du voisinage.

3 – DATE DE DISPONIBILITE DE L'EMPLACEMENT

Étant inoccupé, l'emplacement sera disponible le plus tôt possible à l'issue de la sélection préalable.

À l'issue de l'appel à projet, le lauréat disposera, si besoin, d'une **première convention d'occupation temporaire (COT) dite « non économique » d'une durée maximale de 6 mois, lui permettant de réserver les emplacements attribués et l'autorisant à y réaliser les travaux nécessaires au développement de son activité** (par exemple : réhabilitation de la terrasse).

Ces travaux devront, au préalable, être validés par l'unité territoriale d'itinéraire Seine Amont, services techniques de la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval (DTBS) et l'occupant devra veiller à la qualité de leur insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.

Il est porté à l'attention des candidats, que si l'emplacement n'est pas occupé dans le délai prévu par cette première COT, **la DTBS se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projet et de le déclarer infructueux.**

À l'issue de cette COT, une nouvelle COT sera délivrée par la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval dans les conditions fixées dans l'appel à projets (cf. 6. Redevance) et après prise en considération du projet retenu. La durée de cette COT correspondra à celle de l'amortissement des investissements nécessaires à la réalisation du projet retenu.

4- DELIMITATIONS ET CARACTERISTIQUES DE L'EMPLACEMENT



L'emplacement sur berge mis à disposition est composé d'un emplacement terrestre sur lequel se trouvent un bâtiment de 92,82 m², plusieurs terrasses non couvertes d'une superficie totale de 227,79 m², une terrasse couverte de 51 m², un jardin d'agrément de 4,55 m² et quatre escaliers.

Un plan métré (avec des photos), schématisant l'ensemble de ces éléments, est fourni en annexe.

Réseaux et équipements du bâtiment :

- Électricité : raccordé au réseau d'électricité
- Eau : raccordé au réseau d'eau
- Assainissement / eaux usées : emplacement raccordé à un réseau d'assainissement collectif
- Téléphone : raccordé à un réseau téléphonique
- Éclairage public : oui sur la promenade

Contraintes

- Le site est classé en zone inondable (zone soumise à la crue et aux hautes eaux d'hiver) et en zone rouge du PPRI ;
- L'occupant devra respecter strictement ses futurs horaires d'ouverture et de fermeture et veiller aux modalités de réception de ses livraisons ;
- L'occupant devra veiller au respect du plan d'eau au droit de son emplacement (en particulier concernant les déchets et effluents émanant de son activité) ;
- **De manière générale le candidat devra respecter l'ensemble des réglementations existantes**, et notamment les documents d'urbanisme de la Ville de Saint-Maur-des-Fossés (zone naturelle du Plan Local d'Urbanisme), le Règlement Local de Publicité intercommunal, la réglementation relative à la lutte contre le bruit de voisinage et la pollution des eaux, ainsi que la circulation piétonnière le long des berges.

Desserte : accès routier et à proximité de la ligne A du RER (arrêt « La Varenne Chennevières »).

Stationnement : réglementé sur les voies publiques et au parking de la gare RER (ligne A) « La

Points d'intérêts à proximité :

Situé en plein cœur de la boucle de la Marne, d'une ville de 75 000 habitants, l'emplacement présente des caractéristiques exceptionnelles, avec sa vue dégagée sur la Marne et ses îles protégées.

A proximité du site se trouvent la Maison des Arts et de la Culture « Villa Médicis » et les jardins du Beach.

5– REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

Montant

Le montant de la redevance d'occupation domaniale annuelle de base est calculé et revalorisé tous les ans dans les 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* en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire.

A titre indicatif et au regard des caractéristiques actuelles du site, la redevance d'occupation domaniale pour l'année 2022 serait ainsi calculée à travers la tarification des éléments suivants :

FICHE	INTITULE	OBSERVATION	Valeur/coeff	VALEUR LOCATIVE	SURFACE (m²) ou longueur (m) ou unités	REDEVANCE (€)
Bâtiment d'activités						
3B	Usage commercial	Grande ville et fort potentiel touristique	26,88 x 2,5	67,2 €/m²/an	92,82	6 237,50
Terrasse couverte						
3A	Usage commercial	Périphérie, Utilisation 12 mois	(13,17 x 1 x 0,60) x 12 mois	7,9 €/m²/12 mois	51	4 834,8
Terrasse non couverte						
3A	Usage commercial	Périphérie, Utilisation 12 mois	(13,17 x 1 x 0,30) x 12 mois	3,95 €/m²/12 mois	227,79	10 797,246
Jardin et issues						
6	Jardin d'agrément	Valeur minimale de 45,45 €/an	0,45	0,45 €/m²/an	4,55	45,45
7A	Escaliers	Touristique	16,93 x 2	33,86 €/unité/an	4	135,44
					TOTAL	22 050,44

La redevance est revalorisée annuellement au 1^{er} janvier 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).

Le niveau de redevance étant un des critères de sélection des candidatures (cf. Pièce n°1 pièce explicative), *les candidats peuvent également proposer un montant supérieur à celui simulé à partir des éléments de leurs projets et des fiches du guide tarifaire.*

Ces éléments ne sont pas contractuels et ne valent pas engagement pour VNF.

Dépôt de garantie

Équivalent à deux mois de la redevance d'occupation domaniale annuelle.

Facturation

La facturation est annuelle à échoir ou avec échéancier (à convenir par le candidat retenu avec le service comptable de la DTBS, après notification de la convention d'occupation temporaire).

6– VISITE DU SITE

Une visite du site peut être sollicitée auprès de l'Unité territoriale d'itinéraire Seine amont – Pôle de gestion du domaine public le service, Sandrine MICHOT 01 64 83 50 00.

7– ANNEXES

- Plan métré des occupations terrestres ;
- Décision tarifaire de l'année 2022 ;
- Photos du site.

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