

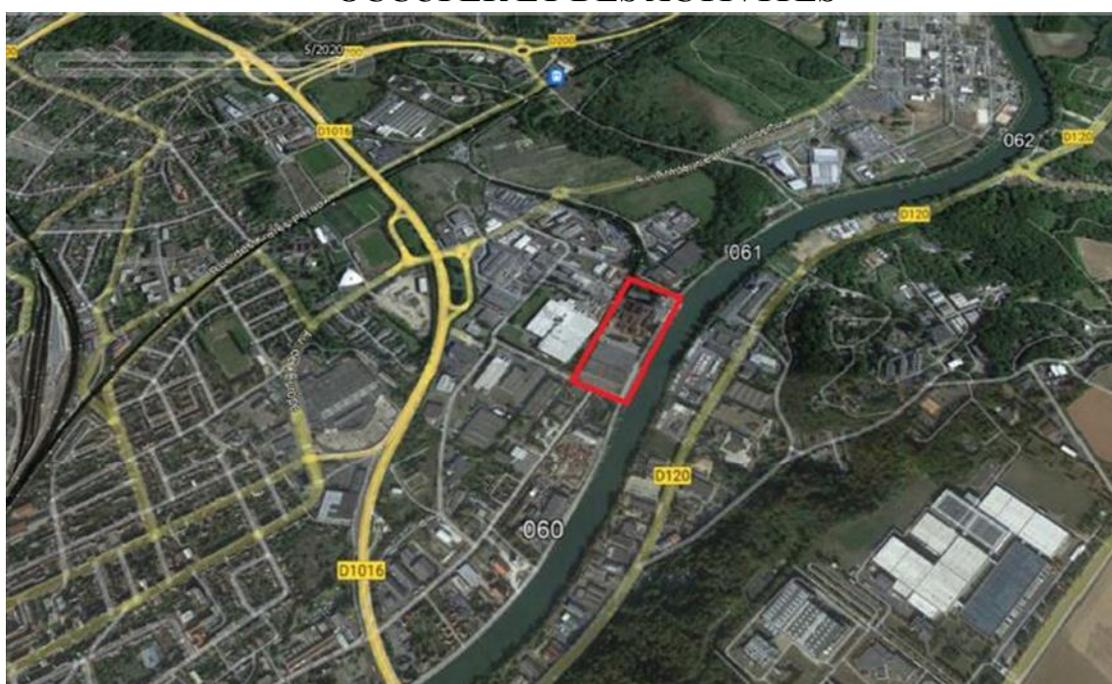


APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE

ZONE D'ACTIVITES MULTIMODALES ET LOGISTIQUES

NOGENT-SUR-OISE (OISE)

PIECE 2 : FICHE DESCRIPTIVE DES EMPLACEMENTS A OCCUPER ET DES ACTIVITES



Extrait du site Google Earth, zoom sur Nogent-sur-Oise et son port fluvial

Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
<i>Quai d'Amont (Parc d'Activités Sud) - 60 180 Nogent-sur-Oise</i>	<i>Rivière OISE – rive droite – PK 60.900</i>	<i>49°16'25.1"N 2°29'37.8"E</i>

Préambule :

Confié à la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de l'Oise, par un contrat de concession d'outillages publics arrivant à échéance le 10 août 2023, le port fluvial de Nogent-sur-Oise (également appelé port des « longues raies »), situé quai d'Amont dans le Parc d'Activités Sud de la commune de Nogent-sur-Oise, bénéficie d'un emplacement stratégique en raison des projets globaux menés à proximité (MAGEO, mise au grand gabarit européen entre Compiègne et Creil, et Canal Seine-Nord Europe).

En vue de permettre la poursuite de l'occupation du site à compter de la fin de la concession en cours d'exécution, Voies Navigables de France (VNF), gestionnaire du domaine public fluvial, a réalisé un appel à manifestation d'intérêt (AMI) dans le courant du dernier trimestre 2021 afin de permettre aux différents opérateurs économiques susceptibles d'être intéressés de préciser leur intérêt pour le site à travers la transmission d'un questionnaire.

Les réponses apportées par les différents prospects ont pu permettre d'affiner les contours de cet appel à projet et d'en cibler les différents usages. Ainsi, le présent appel à projet présente la possibilité de se positionner sur trois zones de l'ensemble portuaire afin d'y développer des activités économiques en lien avec la rivière.

1. PRESENTATION DU SITE

La partie du port de Nogent-sur-Oise mise à disposition dans le cadre de cet appel à projets dispose d'une superficie totale d'environ 52 000 m² et est composé de trois zones pouvant chacune accueillir une activité propre. Les zones 1 et 3 sont équipées d'un quai et les candidats pourront en créer un, s'ils le souhaitent pour les besoins de leur activité, au niveau de la zone 2.

Le port est accessible par la rue du Clos Barrois et la voirie à l'arrière des quais, située dans la continuité du quai d'Amont au sud et du chemin de halage au nord, permet de desservir les deux zones., Celle-ci devra donc rester accessible à chaque occupant et au public.



Source VNF

Réseaux et équipements :

- Électricité : présence d'un transformateur EDF à l'aval du site portuaire
- Eau : le site est raccordé à l'eau
- Assainissement / eaux usées : présence d'une station de relevage hors site amodié
- Téléphone : le site est raccordé aux lignes téléphoniques
- Gaz : poste à gaz situé à l'aval du site portuaire (plan des canalisations en annexe)
- Éclairage public : le site dispose d'un système d'éclairage public
- Bathymétrie : relevé bathymétrique en annexe
- Clôture et portail : le site doit pouvoir être accessible au public sans empêcher les

activités industrielles de se dérouler.

Desserte routière : le site est accessible par voie routière à partir de la rue du Clos Barrois et plus largement par de grands axes routiers (20 km de l'autoroute A1).

Desserte fluviale : La zone portuaire de Nogent-sur-Oise est accessible par la rivière Oise canalisée, qui connecte au Sud la région parisienne et au Nord le bassin Nord-Pas-de-Calais et le réseau fluvial à grand gabarit du Bénélux. Actuellement, cette connexion s'effectue via le canal latéral à l'Oise et le canal du Nord (gabarit intermédiaire) et pourra se faire via le Canal Seine-Nord Europe (grand gabarit) une fois les travaux finalisés (horizon 2030).

Desserte ferroviaire : le site est raccordé au réseau ferré national par une installation terminale embranchée abandonnée, dont 600 mètres linéaires nécessiteraient d'importants travaux de remise en état.

Les activités industrielles ne devront pas entraver la continuité de la voie douce le long de l'Oise sur le secteur du port de Nogent-sur-Oise. Il est attendu des candidats qu'ils présentent une solution permettant la cohabitation des différents usages.

Etat du site¹ :

A l'échéance du contrat de concession actuel, les parcelles seront nettoyées. La voirie fera l'objet d'un balayage. La signalétique sera refaite (présence de la canalisation gaz en bord de fleuve, interdiction du stationnement des véhicules lourds et légers en bord de fleuve). Une reprise de la voirie sera effectuée (remise en état du tablier de roulement, les sous-couches de fondation et de réglage étant dans un excellent état).

Par ailleurs, le bâtiment de la zone 1 est sain, les aléas du terrain liés à la présence proche d'un fleuve ayant été pris en compte lors de la construction. Les équipements (menuiserie intérieures, menuiseries extérieures, cloisons, sanitaires, murs et sols...), bien qu'usagés, sont dans un bon usage de fonctionnement. Aucun dysfonctionnement n'est à relever quant à la gestion des fluides (eau/gaz/électricité). Le pôle logistique est en bon état de fonctionnement, le tablier de roulement est en bon état.

Les quais ont fait l'objet d'un rapport² joint à la présente fiche. Il s'agit d'un diagnostic visuel des quais et de ses équipements. Les travaux préconisés dans ce rapport ne seront pas pris en charge par VNF. Les échelles impraticables à cause de la végétation devront être nettoyées et sécurisées.

2. DELIMITATIONS ET DIMENSIONS DU SITE OUVERT A LA CONCURRENCE

Les zones 1, 2 et 3 sont ouvertes à la concurrence dans le présent appel à projet.

Les candidats peuvent présenter un projet sur une, deux ou trois zones.

L'emprise mise à disposition est décomposée comme suit :

Dimensions des quais et des terre-pleins de manutention pour opérations de chargement et de déchargement de bateaux	Longueur totale de 360 m environ 20 m de profondeur = 7 200 m ²
Terre-pleins situés entre 20 et 45 m du bord du quai pour dépôt de marchandises	25 m environ de profondeur sur une longueur de 360 m = 9 000 m ²

¹ Rapport d'expertise réalisé en mai 2022 par AMOO

² Diagnostic des quais du port de Nogent-sur-Oise

Terre-pleins situés entre 45 et 145 m du bord du quai pour dépôt de plus longue durée

100 m environ de profondeur sur une longueur de 360 m = 36 000 m²

Des plans, illustrant et matérialisant les différentes infrastructures, équipements et délimitations présents sur le site, sont disponibles en annexes.

N.B : Les mesures mentionnées dans le présent document, et en particulier dans le tableau ci-dessus, n'engagent pas VNF et il est porté à l'attention des candidats que les futurs titres d'occupation pourront tenir compte d'un bornage qui pourra être réalisé à l'issue de l'appel à projet.

A. ZONE N°1 SITUÉE A L'AVAL DU PORT

Délimitations et dimensions:

- Surface totale terrestre : environ 22 958 m² dont 1 703 m² de surface de quai
- Bâti : Présence de deux bâtiments (cadastrés AS 252) :
 - un premier d'environ 4 662 m² (dont actuellement 4 170 m² de surface d'entrepôt et 492 m² de bureaux) ;
 - un deuxième d'environ 6 980 m² (dont actuellement 6 300 m² de surface d'entrepôt et 680 m² de bureaux) ;
- Environ 100 mètres linéaires avec accès sur l'Oise
- Une vingtaine de places de stationnement privées

Caractéristiques et équipements :

- Mur de quai en palplanches métalliques sur couronnement béton ;
- Rail métallique sur le couronnement (chasse roue quelque fois discontinu);
- Présences de 4 bollards métalliques et d'un bollard béton avec cerclage fer en crête de berge sur l'aval situés à l'amont du quai;
- Présences de 4 échelles métalliques équipées de crosses. Au moment de la publication du présent appel à projet, ces échelles sont impraticables sous végétation arbustive, avec fixations précaires.

Contraintes de charge sur le quai :

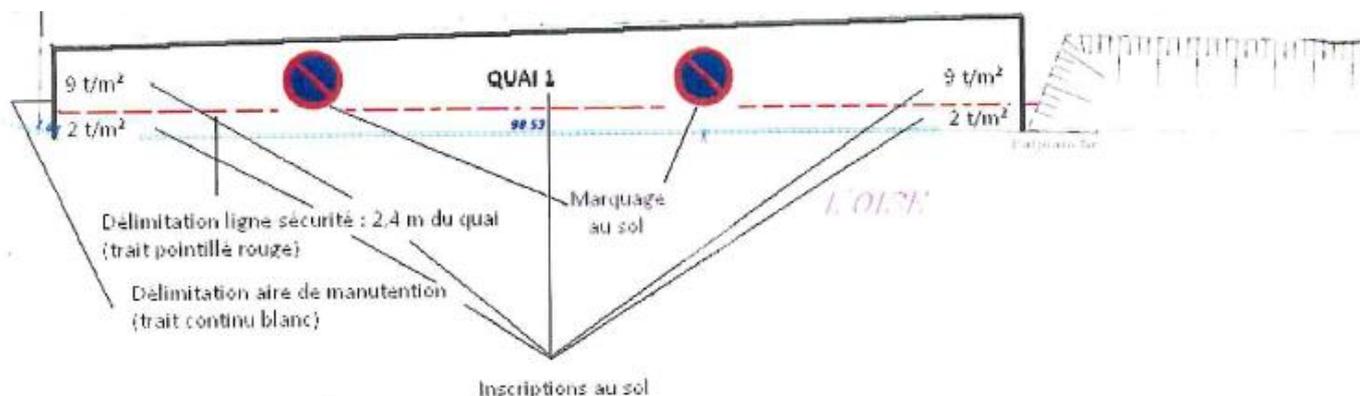


Schéma de contraintes de charges sur le quai de la zone 1 (selon une étude réalisée en 2011)

Au moment de la publication du présent appel à projet, les inscriptions sont difficilement visibles sur le quai mais feront l'objet d'une nouvelle signalisation. VNF met à disposition des candidats les études existantes en matière de contrainte de charge du quai mais cela ne dispense pas les candidats de faire mener leurs propres études pour confirmer la résistance du quai.

Il est porté à l'attention des candidats qu'au sein des bâtiments, une superficie de 300 m² est actuellement occupée par les services locaux d'une administration de l'Etat, cette occupation sera maintenue jusqu'au départ des services concernés au plus tard le 30 juin 2025.

B. ZONE N°2 SITUEE AU CENTRE DU PORT

Délimitations et dimensions:

Surface terrestre totale/aire de stockage : 11 843 m²

Les candidats ont la possibilité de réaliser un linéaire d'accostage s'ils respectent notamment les conditions suivantes :

- L'aménagement devra être dans l'alignement de ceux déjà en place et/ou ne devra pas empiéter sur le chenal de navigation (cf. plan en annexe sur les impacts du projet MAGEO) ;
- Tout nouvel aménagement dans le lit du fleuve devra présenter un dossier « loi sur l'eau » à la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de l'Île de France (DRIEAT).

Caractéristiques et équipements :

Le site se trouve à proximité du silo céréalier, installation classée protection de l'environnement. Actuellement, le site accueille une plateforme (dalle à hydraulique) de traitement des déchets verts, également identifiée comme une installation classée protection de l'environnement.

Il est porté à l'attention des candidats que cet emplacement est occupé et sera disponible après un délai de 30 mois à compter de l'échéance du contrat de concession au 10 août 2023, soit au 10 février 2026.

C. ZONE N°3 SITUEE A L'AMONT DU PORT

Délimitations et dimensions:

- Surface terrestre totale : 19 172 m² dont un quai d'une surface de 1 489 m² de surface de quai
- Un quai d'environ 115 mètres linéaires avec accès sur l'Oise

Caractéristiques et équipements :

- Mur de quai en palplanches métalliques sur couronnement béton ;
- Présences de 4 bollards métalliques et d'un bollard béton ;
- Présences de 2 échelles ;
- Présence d'un pont bascule ;
- Présence d'un silo céréalier, avec bras de déchargement, d'une surface d'environ 2 367 m², avec une zone de protection à respecter

Contraintes :

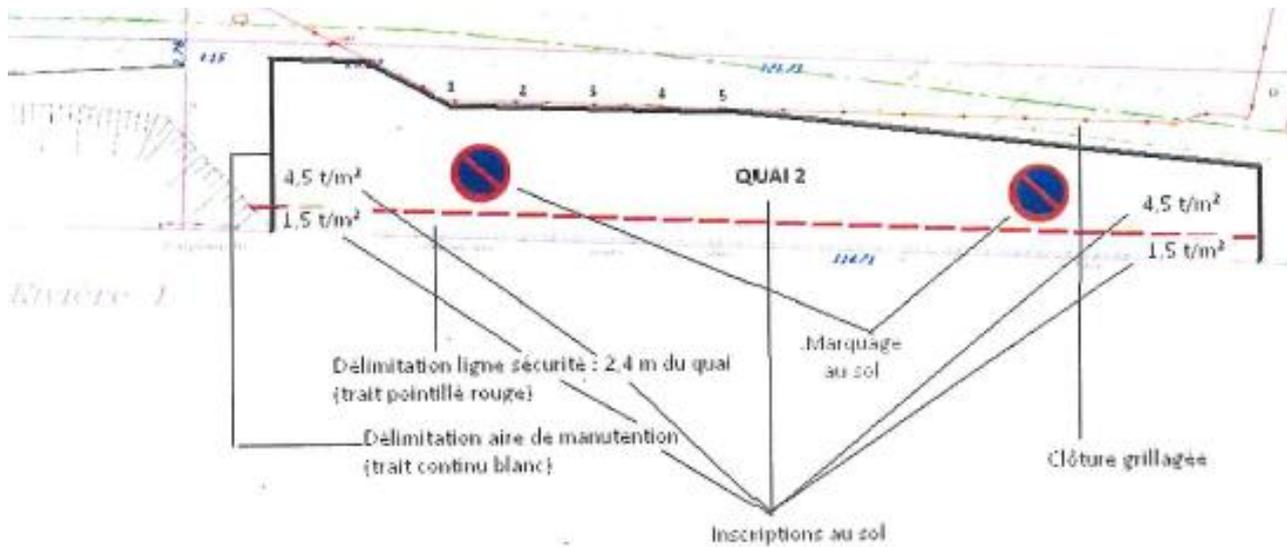


Schéma de contraintes de charges sur le quai de la zone 3

3. ACTIVITES AUTORISEES ET EXCLUES

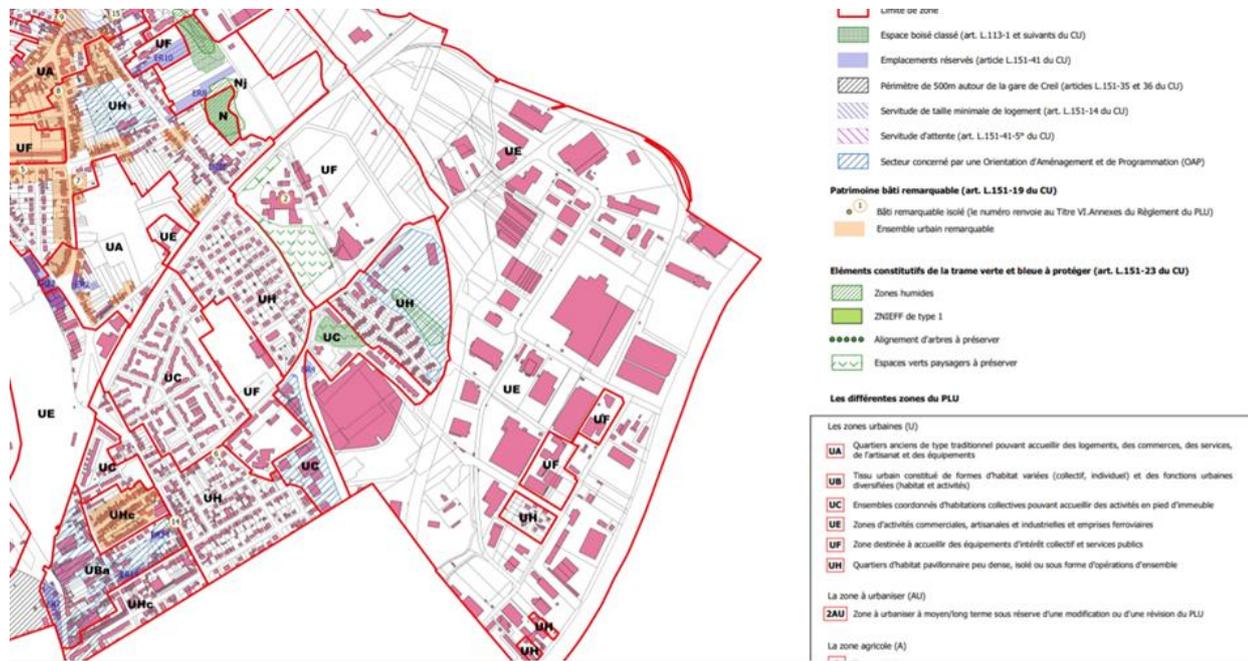
Activités autorisées : activités logistiques fluviales.

Activités exclues : les projets sans lien direct avec le transport fluvial et les projets générant des activités de stockage de déchets (hors déchets verts ou déchets inertes) et/ou de transport routier exclusif.

4. CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET TECHNIQUES ET TRAVAUX

Dans la réalisation de leur projet, les candidats sont invités à prendre en compte l'ensemble des contraintes réglementaires s'appliquant sur le site (ex : Plan local de l'urbanisme, normes ICPE, etc.).

Lien pour accéder au Plan local d'urbanisme : <https://www.nogentsuroise.fr/qualite-de-vie/travaux-urbanisme/plan-local-d-urbanisme-plu>



Extrait du plan de zonage du PLU

Le site est impacté par le projet MAGEO (cf. plan en annexe sur les impacts du projet MAGEO).

S'ils souhaitent réaliser des travaux sur le site (par exemple, la construction d'un quai), les candidats pourront bénéficier d'une subvention dans le cadre du plan d'aide au report modal (contact : thi-baud.gobert@vnf.fr)

5. DATE DE DISPONIBILITE

Les zones 1 et 3 sont actuellement occupées jusqu'au 10 août 2023, date à partir de laquelle elles pourront être mises à disposition.

La zone 2 sera disponible dans un délai de 30 mois à compter de l'échéance du contrat de concession fixée au 10 août 2023, soit une mise à disposition en février 2026.

A l'issue de l'appel à projets, le(s) lauréat(s) se verront délivrer une **convention d'occupation temporaire (COT)**, prenant en considération le projet retenu. La durée de la COT sera assise sur la durée d'amortissement des investissements réalisés sur le domaine public fluvial.

Il est porté à l'attention des candidats que, si l'emplacement n'est pas occupé (ou si les travaux n'ont pas démarré) passé le délai de douze mois suivant la signature du ou des titres d'occupation, **VNF se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projet et de déclarer infructueux.**

6. REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE

Les candidats proposent dans leur offre le montant de redevance d'occupation domaniale. En tout état de cause, ce dernier ne pourra être inférieur au montant de la redevance d'occupation domaniale annuelle de base et calculée dans les conditions fixées ci-dessous.

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 2023 serait ainsi calculée :

Zone n°1

La redevance pour la zone 1 se calcule en additionnant les termes suivants :

Catégorie	Unité	Valeur locative unitaire	Total
Terrain Fret	22 958 m ²	3,64 (€/m ² /an) x 1	83 567,12 €
Bâtiments d'activités Fret	11 642 m ²	18,17 (€/m ² /an) x 1 (coefficient de valorisation)	211 535,14 €
Linéaire d'accostage Fret	100 ml	30,31 (€/ml) x 0.9 (coefficient de valorisation)	2 727,90 €
TOTAL			297 830,16 €

Ainsi, à titre indicatif, pour l'occupation d'une surface terrestre totale de 22 958 m², des deux bâtiments d'activités d'une surface totale de 11 642 m², l'utilisation de 100 mètres linéaires de murs de quai et 20 places de stationnement, la redevance domaniale, pour l'année 2023, serait évaluée à **297 830,16 €**.

Zone n°2

La redevance pour la zone 2 se calcule comme suit :

Catégorie	Unité	Valeur locative unitaire	Total
Terrain Fret	11 843 m ²	3,64 (€/m ² /an) x 1	43 108, 52 €

Ainsi, à titre indicatif, pour l'occupation de 11 843 m² de terrain, la redevance domaniale, pour l'année 2023, serait évaluée à **43 108, 52 €**.

Zone n°3

La redevance pour la zone 1 se calcule en additionnant les termes suivants :

Catégorie	Unité	Valeur locative unitaire	Total
Bâtiments d'activités Fret (silo)	2 367 m ²	18,17 (€/m ² /an) x 1 (coefficient de valorisation)	43 008,39 €
Linéaire d'accostage Fret	115 ml	30,31 (€/ml) x 0.9 (coefficient de valorisation)	3 137,09 €
Terrain Fret	19 172 m ²	3,64 (€/m ² /an) x 1	69 786,08 €
Equipement industriel lourd (pont bascule)	1	725,70 (€/équipement/an) x 0.9 (coefficient de valorisation)	653,13 €
TOTAL			116 657,25 €

Ainsi, à titre indicatif, pour l'occupation d'un silo de 2 367 m², d'un terrain de 19 172 m², l'utilisation de 115 mètres linéaires de murs de quai et d'un pont bascule, la redevance domaniale, pour l'année 2023, serait évaluée à **116 657,25 €**.

Cependant, ces valeurs peuvent évoluer en fonction du projet final qui sera retenu. Pour calculer la redevance qui s'appliquerait pour leur projet, les candidats peuvent consulter la décision tarifaire de l'année 2023 (validée par le conseil d'administration de VNF) jointe en annexe.

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 1966 pour l'année 2023).

Ces simulations de tarification ne sont pas contractuelles et ne valent pas engagement pour VNF.

Dépôt de garantie

Les candidats sont informés qu'un dépôt de garantie, équivalent à deux mois de la redevance d'occupation domaniale annuelle, leur sera demandé à la date de signature de la COT.

Facturation

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

7. VISITE DU SITE

Une visite du site peut être sollicitée auprès du service développement de la voie d'eau et de l'unité territoriale Seine Nord

8. ANNEXES

Annexe 1 : Plan du projet MAGEO sur la zone

Annexe 2 : Plan de bornage – octobre 2022

Annexe 3 et 3 bis: Plan de zonage 2011

Annexe 4 : Plan des principaux axes routiers à proximité du port de Nogent-sur-Oise

Annexe 5 : Données du tonnage annuel manutentionné sur le port de Nogent-sur-Oise (de 2011 à 2021)

Annexe 6 : Relevé bathymétrique

Annexe 7 : Reportage photos et photos du site

Annexe 8 : Décision tarifaire 2023

Annexe 9 : Brochure du plan d'aide au report modal ([Le Plan d'aide au report modal \(PARM\) - VNF](#))

Annexe 10 : Avis à la batellerie n°1, pp. 58 et s. (type de bateau sur l'Oise) [VNF brochure 2020-08-BD.pdf](#)

Annexe 11 : Rapport d'expertise réalisé en mai 2022 par AMOO

Annexe 12 : Rapport Bief

Annexe 13 : Etudes géotechniques 2011

Annexe 14 : Modèle de convention d'occupation temporaire (COT)

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