

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

**PLAN D'EAU ET EMBLACEMENT TERRESTRE POUR
LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES DE
RESTAURATION**

LE-PORT-MARLY (YVELINES)

**PIECE 2 : FICHE DESCRIPTIVE DES EMBLACEMENTS
A OCCUPER ET DES ACTIVITES**

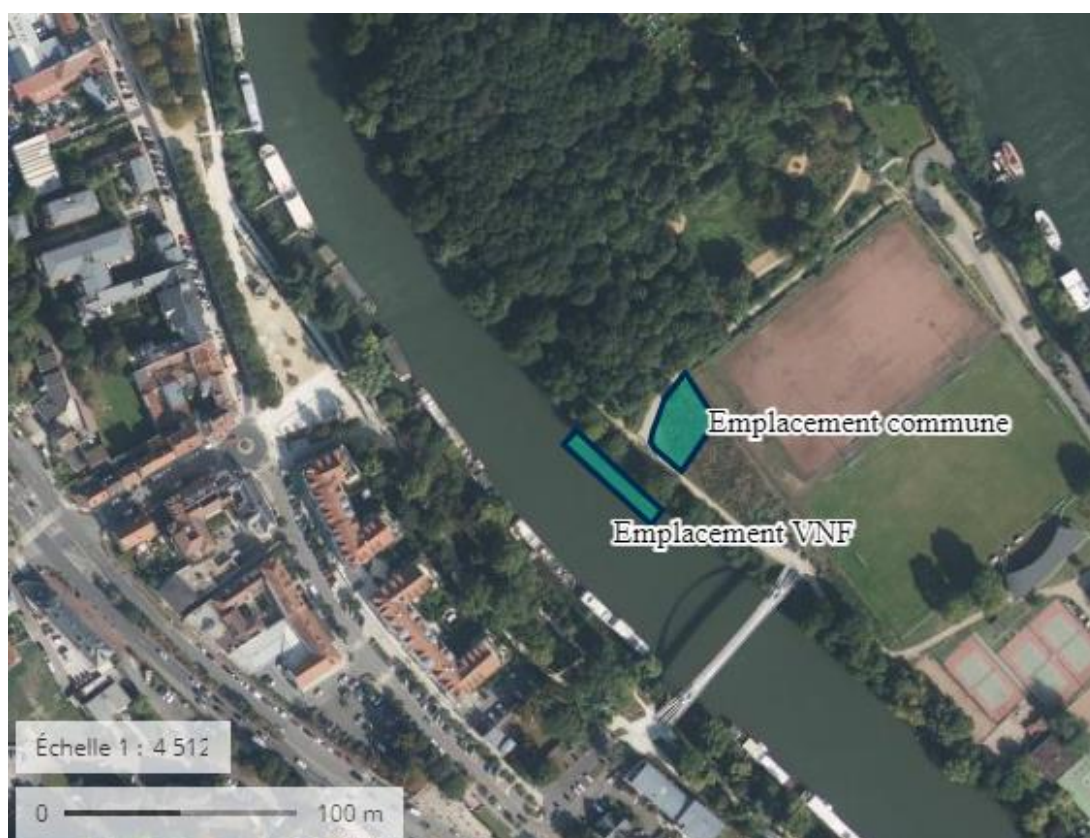


Cet appel à projet, porté conjointement par la commune du Port-Marly et Voies navigables de France (VNF), met à disposition un plan d'eau situé sur le domaine public fluvial, géré par VNF, destiné à accueillir un bateau activité/établissement flottant et un emplacement terrestre situé sur le domaine public communal, géré par la commune du Port-Marly, destiné à accueillir une guinguette.

Il est porté à l'attention des candidats qu'ils devront se positionner sur la partie plan d'eau et sur la partie terrestre, les deux emplacements étant indissociables et appelant à la réalisation d'un projet d'ensemble. Dès lors, un seul candidat sera retenu pour l'ensemble du projet.



1. LOCALISATIONS DES EMPLACEMENTS



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
Ile de la Loge 78 560 Le Port-Marly	Seine, bras de Marly, rive gauche de l'Ile de Loge PK 50,130 à PK 50,180	48.880110, 2.113426

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR LES EMPLACEMENTS

2.1 Activités autorisées sur les emplacements

Les candidats sont autorisés à développer une des activités de type :

- restauration (déjeuner/dîners, salon de thé, glacier/crêperie...);
- animations/loisirs (guinguette, piano-bar, thé dansant, soirées jazz, afterwork/happy hour, expositions d'arts, culturelles, etc.) ;

Seront privilégiés les projets présentant des activités économiques et touristiques **pourvoyeuses d'emplois et en lien avec le développement économique du territoire.**

2.2 Activités exclues

Seront exclues les activités génératrices de toutes formes de nuisances par rapport aux occupations riveraines, notamment de type discothèque ou similaire, les projets de bateaux de croisière et d'hébergement flottant.

2.3 Contraintes liées aux activités

- L'activité devra se terminer en extérieur à 23h au plus tard, en semaine du dimanche soir au jeudi soir et à minuit les vendredis et samedis soir, conformément à l'arrêté municipal du 10 novembre 2021. A l'intérieur, l'activité devra se terminer à 2h au plus tard ;
- Le candidat devra indiquer quelles mesures d'insonorisation du bateau il envisage de mettre en place pour limiter au maximum les nuisances liées à son activité ;
- Le candidat devra être en mesure d'apporter toutes les garanties nécessaires pour assurer le respect et la tranquillité des riverains ;
- Pour toute activité d'accueil du public, le candidat devra, obligatoirement et préalablement à tout début d'exploitation, obtenir les autorisations prévues par la réglementation en vigueur et notamment en matière de réception du public. Ces documents (attestation préfectorale de conformité ou arrêté d'exploitation, validation par la Mairie du Port-Marly de l'attestation préfectorale de conformité, rapport de la commission de sécurité dans un délai de validité de deux ans) devront être transmis à Voies Navigables de France avant toute exploitation d'activité recevant du public. La non transmission de ces éléments avant toute exploitation, ou la non-conformité de l'exploitation économique envisagée, pourront amener à la résiliation sans indemnité de la convention d'occupation temporaire qui serait délivrée pour l'occupation ;
- Le plan d'eau mis à disposition par Voies navigables de France est réservé à la réalisation d'activités économiques. **La partie affectée au logement privatif ne pourra pas être supérieure à 15 % de la surface du plan d'eau.**
- Licence restaurant (et licence IV en cas de vente de boissons alcoolisées).

3. DATE DE DISPONIBILITE DES EMPLACEMENTS

Les emplacements seront disponibles à l'issue de l'appel à projets et lorsque le lauréat sera désigné.

Pour l'emplacement (plan d'eau) mis à disposition par Voies Navigables de France, le lauréat disposera, si besoin, d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) d'une durée maximale de neuf mois à 33,83 €/mois*.

Ce délai lui permettra de finaliser, par exemple, l'achat de son bateau/établissement flottant et mettre en œuvre les éventuels travaux d'aménagement de l'emplacement (par exemple : organes d'amarrage, d'accès et raccordement aux fluides).

A l'issue de ces neuf mois, une convention d'occupation temporaire (COT) **dans les conditions fixées dans l'appel à projets et après prises en considération du projet retenu, sera délivrée par la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval.**

Il est porté à l'attention des candidats que, si l'emplacement n'est pas occupé passé le délai de neuf mois prévu dans l'AOT, ou dans les neuf mois qui suivent la désignation du lauréat en l'absence d'AOT, **la direction territoriale Bassin de la Seine se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projets** et d'attribuer l'emplacement à un autre candidat ayant présenté une offre dans le cadre du présent appel à projet.

Pour l'emplacement terrestre mis à disposition par la commune du Port-Marly, le lauréat pourra également disposer d'une autorisation d'occupation du domaine public communal provisoire d'une durée maximale de neuf mois, afin de pouvoir effectuer les aménagements nécessaires. Les tarifs de la redevance d'occupation du domaine public communal sont ceux de droit commun (ex : terrasse ouverte : 50 €/m²/an, terrasse fermée : 105 €/m²/an), calculés au prorata de l'occupation réelle.

**Le montant de l'AOT est calculé comme suit (réévalué au prorata selon la durée effective de validité de l'AOT) : surface totale du plan d'eau correspondant à l'emplacement x valeur locative de référence de 1,16 €/m²/an*

4. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS

Le site est accessible en voiture par le Pont Abbé Pierre situé à Bougival et à pieds ou à vélo par la passerelle situé dans le prolongement du chemin des Lions au Port-Marly, desservant directement la zone de stationnement autorisée.

Un parking communal de 74 places est situé à proximité immédiate.

4.1 Emplacement mis à disposition par VNF

4.1.1 Délimitations



L'emprise de l'emplacement est de **50 mètres de long et 7 mètres de large** (à partir de la berge) et est destinée à accueillir un bateau ou établissement/flottant dont les dimensions devront respecter celles de l'emprise du plan d'eau.

4.1.2 Caractéristiques et équipements de l'emplacement

A ce jour, aucun équipement n'est disponible et ceux-ci (amarrage, raccordements, assainissement) seront à la charge de l'occupant qui devra procéder à leur mis en place.

- L'amarrage devra être conforme aux règles de l'art et répondre aux impératifs de sécurité par apport à la crue de 1910. Il est rappelé que l'amarrage aux arbres est strictement interdit. **Une note de calcul, ou à minima un dossier technique, devront être joints au dossier de candidature ;**
- Les raccordements aux fluides (eau, électricité, etc.) seront réalisés au préalable par la Commune, dont le coût sera répercuté sur le candidat (montant estimatif des travaux : 40 000 €) ;
- Assainissement/traitement des eaux usées: il est précisé qu'aucun réseau d'assainissement n'est disponible à proximité de l'emplacement. A défaut d'un système embarqué existant sur le bateau et efficient, il sera préconisé le raccordement sur une barge de phyto-épuration afin de traiter ses eaux usées, à la charge du candidat (le montant d'une barge est compris entre 15 000 et 20 000 euros).

Les candidats pourront contacter les services de la mairie pour obtenir des renseignements sur les raccordements et le montant des travaux à la charge du lauréat à l'adresse mail suivante : urbanisme@port-marly.fr

4.1.3 Contraintes et réglementation

- Il est précisé qu'aucun câble, ni branchement aux réseaux, devront se retrouver apparents sur les berges, ni accrochés aux arbres et qu'ils ne devront pas entraver la libre circulation de l'eau ou faire embâcle. Il est par ailleurs préconisé de faire passer les réseaux soit sous la passerelle soit par les écoires (dans le cas où ce dispositif d'amarrage est mis en place) et de prévoir une longueur suffisante afin de permettre une montée sans contrainte du bateau en cas de crue ;
- Les câbles et branchements doivent être enfouis dans les règles de l'art (leur présence doit être identifiée par des filets avertisseurs de couleur adéquate et normée) ;
- Le support de coffret ne devra faire l'objet d'aucune détérioration et devra être maintenu en bon état ;
- Les clôtures sont proscrites, quel que soit leur aspect, leur hauteur ou les matériaux utilisés ;
- L'occupation du plan d'eau est exclusive de toute emprise sur les berges ou terre-pleins avoisinants qui ne peuvent recevoir d'autres aménagements ou dépôts que les organes d'amarrage et d'accès aux bateaux, sauf prescriptions particulières, par dérogation. Par conséquent, toute plantation, aménagement décoratif, stockage, construction devra faire l'objet d'une autorisation temporaire expresse et préalable du gestionnaire du domaine et de la commune ;
- **Les candidats sont invités à consulter le cahier des prescriptions particulières local, établi par VNF et la mairie du Port-Marly, disponible en annexe. Ils devront, dans leur dossier de candidature, s'engager sur le respect dudit document.**

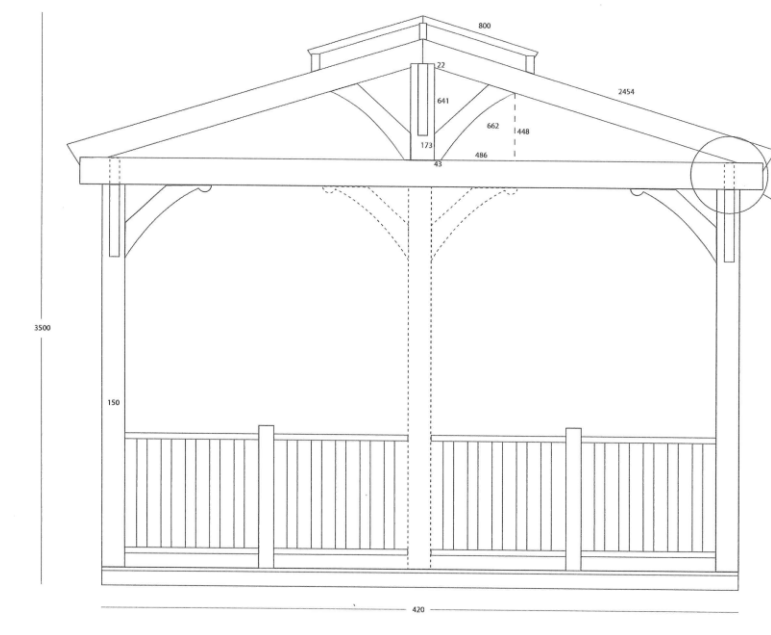
4.2 Emplacement mis à disposition par la commune :

Il s'agit d'une terrasse de type pergola en bois qui sera couverte par la commune avec plancher de 13,07 mètres de long sur 4,5 mètres de large pour installer des tables et des chaises.

Il est rappelé aux candidats que les clôtures seront proscrites, quel que soit leur aspect, hauteur ou les matériaux utilisés.

L'entretien de la pergola et des alentours mis à disposition sera à la charge du candidat. Toute modification des lieux devra faire l'objet d'une autorisation expresse et préalable de la Commune.

Le candidat devra respecter le cahier des charges des terrasses installées sur le domaine public, adapté aux caractéristiques particulières du site.



5. CONTRAINTES DIVERSES RELATIVES AU SITE

5.1 Contraintes réglementaires

Le candidat devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant au site. Sont principalement concernées :

- le respect de la servitude de marchepied,
- la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et notamment les articles relatifs à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (y compris sur le bateau activité), ainsi que la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP,

- les règles de navigation prescrites dans la zone où est situé le plan d'eau réservé, fixé par le règlement particulier de police de la navigation intérieure (septembre 2019),
<https://www.vnf.fr/vnf/publicationss/le-reglement-general-de-police-de-la-navigation-interieure-rgpni-ou-rgp/>
- la réglementation relative au Plan de Prévention des risques d'Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise dans le département des Yvelines,
<https://www.yvelines.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/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>
- la réglementation au titre de la loi sur l'eau,
- les règles d'urbanisme de la zone concernée actuellement en vigueur, et notamment le PLU de la ville du PORT-MARLY
<https://www.port-marly.fr/index.php/Le%20PLU?idpage=2126&idmetacontenu=81>
- les règles d'implantations des enseignes et préenseignes contenues dans le règlement local de publicité de la Commune du Port-Marly.
<https://www.port-marly.fr/index.php/Le-RLP?idpage=2127&afficheMenuContextuel=true>

Le candidat ne pourra élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier de tous documents nécessaires à préciser les contraintes réglementaires identifiées notamment ci-dessus.

Par ailleurs, il devra également présenter, dans son dossier de candidature, une note, ou à minima une réflexion, présentant la conformité de son projet par rapport aux règles et réglementation mentionnées ci-dessus.

5.2 Contraintes relatives à l'aménagement du site

Aucun aménagement ne pourra être réalisé sur les emplacements mis à disposition sans l'accord préalable écrit de VNF et de la commune.

5.3 Contraintes physiques

5.3.1 Crues et variation du niveau de l'eau

Le site et son accès sont situés dans une zone identifiée comme sujette à des crues moyennes. A une cote de 25.6 m NGF, l'île est submergée. En conséquence, en vue notamment de la validation, ultérieure au présent processus d'attribution, de son dossier par les services en charge du respect de la réglementation sur les ERP, **le candidat devra prendre toutes les mesures nécessaires pour sécuriser les activités et son dossier de candidature traitera ce point.**

Les installations devront être situées le plus près possible des berges que leur tirant d'eau le leur permet et le dossier devra préciser ce point de façon à ce que la localisation finale puisse être vérifiée, en précisant les coordonnées géographiques des installations d'amarrages fixes.

5.3.2 Entretien des lieux mis à disposition

L'occupant est responsable de la bonne tenue de la berge et de l'espace terrestre mis à disposition. Cette obligation implique l'entretien courant de la berge, notamment l'enlèvement des embâcles et des matériaux polluants pouvant s'y déposer.

Il est donc tenu de procéder :

- au nettoyage du plan d'eau réservé, notamment en assurant le libre écoulement des corps flottants entre le quai et les bateaux ;
- au nettoyage et à l'entretien des berges et de l'espace terrestre (et ses abords immédiats) mis à disposition (ramassage des détritiques, coupe des végétaux),
- au dragage du plan d'eau réservé et ses accès pour les besoins de son activité,

- à l'entretien des passerelles d'accès,
- à l'entretien de la pergola en bois.

Le candidat pourra présenter ces dispositions dans son dossier de candidature.

5.3.3 Le respect de l'environnement

Il est porté à l'attention des candidats qu'il est interdit d'effectuer des aménagements ou transformations qui puissent nuire au fleuve, à sa faune et à sa flore.

De fait, il est strictement interdit de rejeter dans la Seine, et plus globalement dans le domaine public fluvial et communal, des produits nocifs ou polluants ainsi que les eaux usées, grises ou noires. Tout constat d'un tel rejet, par une autorité habilitée, entraînera une résiliation de la COT.

Par ailleurs, l'occupant devra adopter un comportement éco-citoyen :

- faire un bon usage et réduire à la source les différents produits dangereux ;
- déposer dans les endroits adéquats et autorisés les eaux grasses des fonds de cale, les hydrocarbures et les déchets toxiques.
- dans la mesure du possible, le candidat doit privilégier le recours aux énergies renouvelables dans ses choix énergétiques.

Dans son dossier de candidature, le candidat devra mener une réflexion à ce sujet et pourra également proposer d'autres actions en faveur du développement durable et de la protection de l'environnement.

5.4 Contraintes relatives au bateau

L'aspect extérieur du bateau, ou de l'établissement flottant, ne peut en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ni au site. Il devra être conforme aux prescriptions particulières données par la Mairie (cf. cahier des prescriptions particulières, disponible en annexe).

Toute modification du bateau, ou de l'établissement flottant, devra être préalablement soumis à l'accord de VNF, du service sécurité des transports de la DRIEAT et à celui de la commune du Port-Marly.

Le dossier de modification à transmettre à la commune devra comporter les pièces suivantes :

- une description du projet (dimensions, matériaux, couleurs, etc.) ;
- une insertion dans l'environnement (photo-montage) avant et après-projet ;
- un plan côté du projet ;
- une coupe côté.

Le bateau devra être maintenu en bon état de propreté et régulièrement entretenu : l'aspect extérieur, la propreté des ponts, l'entretien des peintures participent à l'intégration du bateau dans l'environnement.

Les superstructures existantes, c'est-à-dire les constructions permanentes situées sur le pont principal ou le pont supplémentaire, sont tolérées. Néanmoins, elles ne devront pas représenter plus de 15 % du pont principal du bateau (à l'exception des mâts et gréements), ni dépasser le niveau de la marquise du bateau et seront limitées par la hauteur libre sous les ponts à proximité (cf. « Profil en long – Altitudes I.G.N 1969 ») de façon à ce que le bateau/établissement flottant puisse être déplacé vers le chantier le plus proche aux plus hautes eaux navigables.

Les terrasses couvertes et les tauds pourront être tolérés et le plat-bord devra être conservé d'une part, dans un souci d'esthétisme afin de conserver la ligne de la coque, d'autre part, pour assurer l'accessibilité et la sécurité en laissant la possibilité de circuler autour du bateau.

Les bateaux traditionnels seront préférés aux établissements flottants stationnaires (constructions sur pontons ou flotteurs). L'architecture de type construction immobilière urbaine sera refusée.

Le bateau, ou établissement flottant, doit être entretenu par l'occupant de façon à satisfaire à tout moment aux impératifs réglementaires de sécurité, d'hygiène et d'esthétique.

6. L'OCCUPATION DES EMPLACEMENTS

6.1 Conventions d'occupations pour les emplacements

6.1.1 Emplacement mis à disposition par VNF

Une convention d'occupation temporaire (COT) sera établie entre VNF et le candidat retenu, permettant d'autoriser l'occupation privative du domaine public fluvial. Cette convention autorisera le bénéficiaire à occuper le plan d'eau pour la réalisation d'une activité selon les usages prévus dans la fiche descriptive. En contrepartie, le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance auprès de VNF.

6.1.1 Emplacement mis à disposition par la commune

Une autorisation d'occupation du domaine public sera délivrée au candidat, lui permettant d'installer une terrasse sur le domaine public communal, en bénéficiant de la pergola et de l'espace vert situé autour.

Le terrain mis à disposition pourra représenter une surface de 750 m² maximum comprenant la surface de la pergola. Aucune autre construction ne sera autorisée que celle existante.

Le cheminement qui longe la berge entre la passerelle et le parc de l'Île de la Loge et qui dessert le bateau activité et la pergola ne pourra être privatisé.

En contrepartie de cette occupation, le candidat est responsable envers la commune de la conservation du bien occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance auprès de la commune du Port-Marly.

6.2 Montant de la redevance d'occupation

6.2.1 Emplacement mis à disposition par VNF

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, en vigueur à la date de prise d'effet de la convention d'occupation temporaire, fixant le montant des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial et du domaine privé de l'État confié à Voies navigables de France (VNF).

À titre indicatif, la redevance d'occupation domaniale de base pour l'année 2023 serait ainsi calculée comme suit :

Catégorie	Unité	Valeur locative unitaire	Total
Stationnement d'embarcation (activité de restauration)	350 (longueur x largeur du bateau) m ²	48,24 €/m ² /an	16 884 €

A titre d'exemple, la redevance d'occupation de base pour l'année 2023, pour un bateau/établissement flottant de 350 m² (dimensions du plan d'eau mis à disposition), qui réalise une activité de restauration, s'élèverait à un montant de **16 884 €**.

En fonction du projet qui sera retenu (par exemple : un bateau aux dimensions différentes dans le respect du périmètre mis à disposition ou la mise en place d'autres installations de type pontons flottant, etc.), la tarification de la redevance sera différente. Les candidats peuvent consulter la décision tarifaire, jointe en annexe, afin de consulter les différentes tarifications s'appliquant aux installations qu'ils souhaiteraient mettre en place dans leur projet.

La redevance sera revalorisée annuellement au 1er 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).

Le niveau de la redevance d'occupation domaniale étant un des critères de sélection des candidatures (cf. Pièce n°1 « Notice explicative), les candidats peuvent également proposer un montant de redevance supérieur à celui qui, à partir des dimensions de leur projet d'ensemble, s'appliquerait à travers l'application de la décision tarifaire.

En tout état de cause, cette proposition de redevance ne pourra pas être inférieure à celle qui s'appliquerait à partir de la décision tarifaire.

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

Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie représentant deux mois de la redevance d'occupation domaniale annuelle est demandé.

Facturation

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

6.2.1 Emplacement mis à disposition par la commune

Les tarifs d'occupation du domaine public communal sont ceux de droit commun.

La grille tarifaire pour 2023 est la suivante :

Type d'occupation	Tarifs 2023
Forfait de base pour toute demande :	10 €
Terrasse ouverte (pose de mobilier)	50 €/m ² /an
Terrasse fermée (close et couverte)	105 €/m ² /an
Autres occupations commerciales	3,47 €/m ² /mois

Le titulaire de l'autorisation doit s'acquitter d'une redevance payable annuellement en fin d'année civile.

La facturation se fait sous forme d'un tarif calculé en fonction de l'emprise et du type d'occupation, telle qu'elle est décrite dans l'autorisation d'occupation du domaine public.

En cas de demande en cours d'année le montant de la redevance dû est calculé au prorata temporis à compter de la date d'autorisation d'occupation du domaine public, tout mois entamé étant dû.

En cas de travaux réalisés sur le domaine public communal et nécessitant la suppression temporaire de l'occupation, une réduction de la redevance sera appliquée au prorata temporis de la période pendant laquelle le bénéficiaire de l'autorisation n'aura pas pu installer et exploiter les lieux, pour une suppression supérieure à un mois.

Le non-paiement de la redevance entraîne le retrait pur et simple de l'autorisation, sans préjudice des poursuites qui seront exercées pour le recouvrement des sommes dues.

Le montant dû à la Commune ne pourra être inférieur à 2940.75 € pour la première année, représentant uniquement la surface de la pergola. En cas d'occupation de tout ou partie du terrain situé autour, le montant de la redevance sera calculé en fonction du type d'occupation selon la grille tarifaire ci-dessus.

Le candidat peut proposer un montant supérieur dans son offre.

6.3 Durée de l'occupation

Les COT qui seront délivrées par la commune et VNF seront de même durée.

Cette durée sera déterminée en fonction des investissements réalisés sur l'ensemble du projet et au regard des éléments économiques et financiers qui devront être intégrés dans le plan d'affaire prévisionnel et plan de financement, à joindre obligatoire par le candidat.

La commission d'analyse des candidatures sera attentive aux coûts d'investissements envisagés (pour lesquels la transmission de devis est sollicitée) et à leurs amortissements.

La durée maximale ne pourra pas dépasser 18 ans et les conventions ne pourront pas être renouvelées par tacite reconduction. A leur échéance, une nouvelle mise en concurrence sera constituée, pas nécessairement dans les mêmes conditions que l'actuelle.

7. VISITE DE L'EMPLACEMENT

La visite des emplacements est libre.

8. ANNEXES

- Relevé bathymétrique ;
- Décision tarifaire VNF de l'année 2023 ;
- Cahier des prescriptions particulières local de la commune de Port-Marly (en matière d'habitat flottant) ;
- Profil en long – Altitudes I.G.N 1969
- Cahier des charges des terrasses

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