

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

**PLANS D'EAU POUR LE DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES
HOTELIERES**

CHATEAU THIERRY *ET* JAULGONNE (AISNE)

**PIECE 2 : FICHE DESCRIPTIVE DE L'EMPLACEMENT A
OCCUPER ET DE L'ACTIVITE**



Cet appel à projets concerne deux plans d'eau mis à disposition par Voies Navigables de France, l'un situé à Château-Thierry et l'autre à Jaulgonne, susceptibles d'accueillir un/des bateau(x)/établissement(s) flottant(s) pour le développement d'une activité d'hébergement touristique dynamisant le tourisme fluvial sur la Marne. Chaque plan d'eau constitue un lot indépendant, les candidats pourront se positionner sur les deux lots s'ils le souhaitent.

Château-Thierry

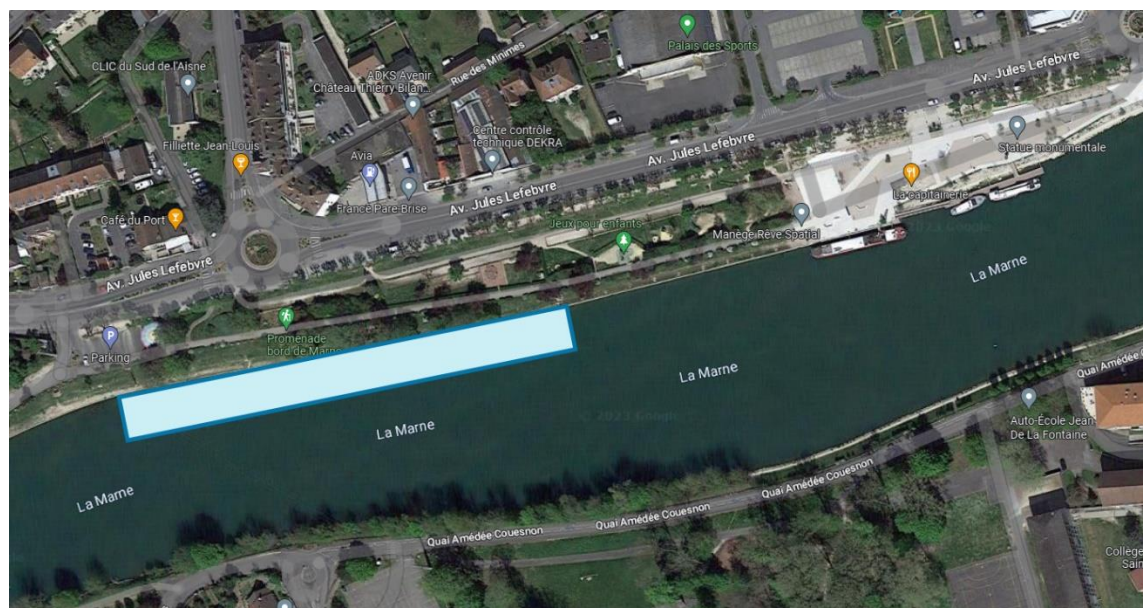


Jaulgonne

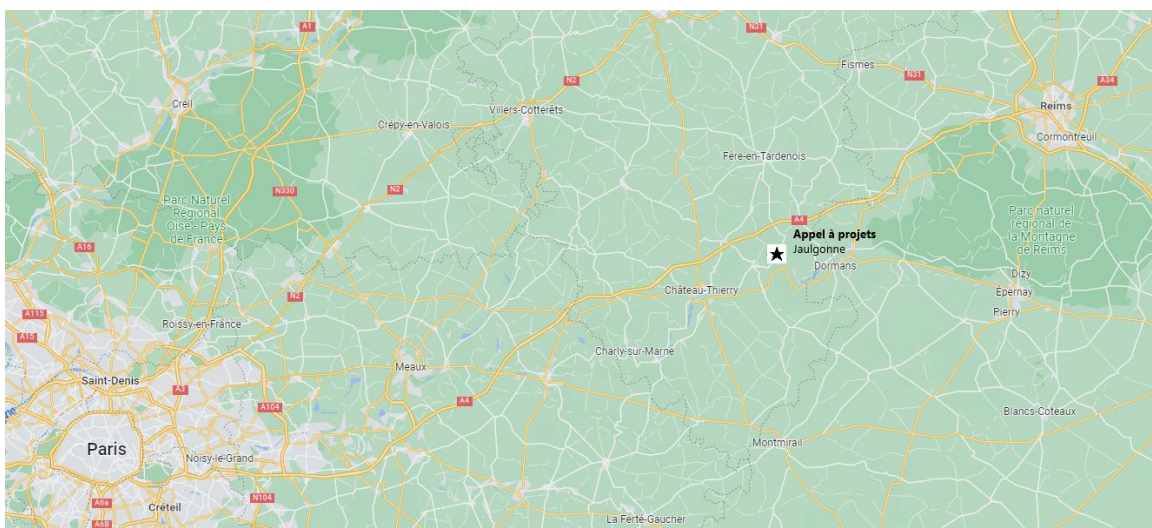
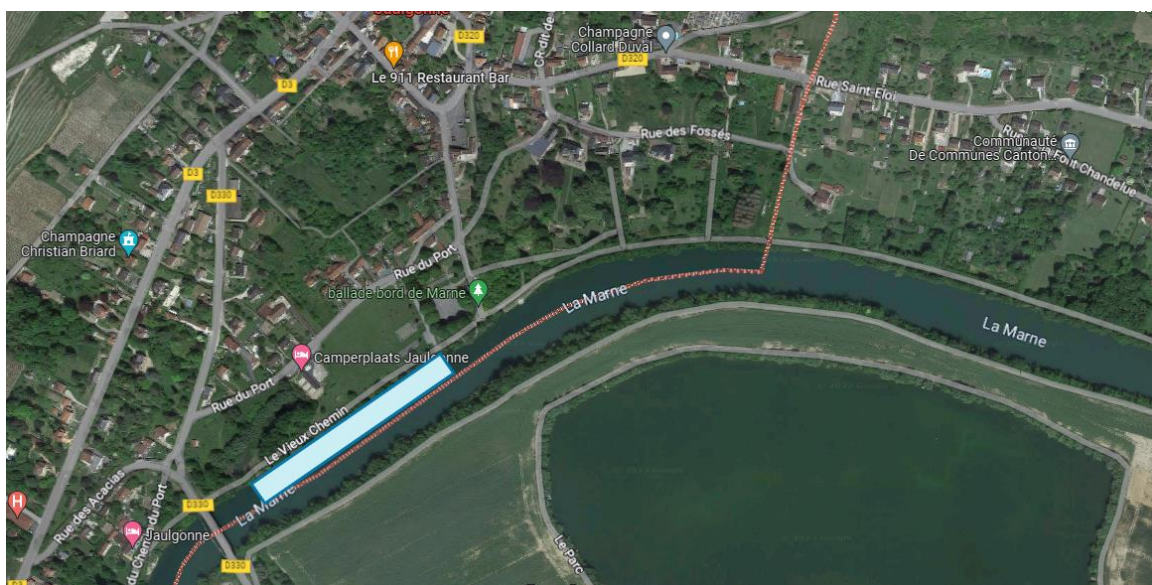


1. LOCALISATIONS DES EMPLACEMENTS

1.1 Château-Thierry



1.2 Jaulgonne



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
Le Vieux Chemin 02850 Jaulgonne	Marne, rive droite / PK 37.100	49°05'05.8"N 3°32'00.9"E

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR LES EMPLACEMENTS

2.1 Activités autorisées sur les emplacements

Les candidats sont autorisés à développer une activité hébergements touristiques sur un/des bateau(x) ou un/des établissement(s) flottant(s)

Seront privilégiés, les projets d'hébergements insolites, qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, permettant de mettre en valeur les berges de la Marne et ayant un très fort attrait touristique pour le 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.

3. DATE DE DISPONIBILITE DES EMPLACEMENTS

Les emplacements mis à disposition par Voies Navigables de France seront disponibles à l'issue de l'appel à projets et de la désignation de lauréat(s).

Le lauréat disposera, si besoin, d'une première convention d'occupation temporaire (COT) « plan d'eau nu » d'une durée maximale de 12 mois à 174 €/mois pour la commune de Château-Thierry et/ou à 85,5 €/mois pour la commune de Jaulgonne*.

Ce délai lui permettra de finaliser, par exemple, l'acquisition de son/ses bateau(x)/établissement(s) flottant(s) 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 des 12 mois, une deuxième 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 après le délai de 12 mois prévu dans la première COT, ou dans les six mois qui suivent la désignation du lauréat, **la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projets et de le déclarer infructueux.**

**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 (1,74 €/m²/an pour la commune de Château-Thierry et 0,57 €/m²/an pour la commune de Jaulgonne) x coefficient touristique et commercial de 1*

4. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS

4.1 Emplacement de Château-Thierry :

4.1.1 Caractéristiques et accessibilité :

Le site, situé à environ 10 minutes à pied du centre-ville, est accessible en voiture par l'avenue Jules Lefebvre situé à Château-Thierry et à pied ou à vélo par les bords de Marne aménagés (véloroute V 52) desservant directement la zone de stationnement autorisée.

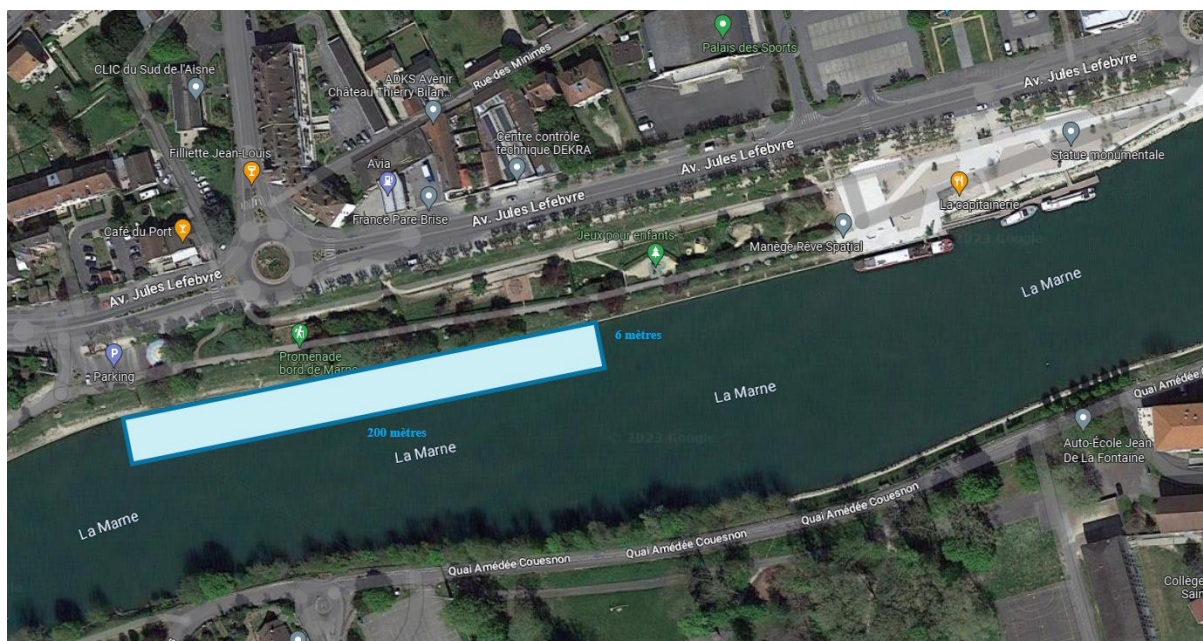
La Gare de Château-Thierry, située à 20 minutes à pied de l'emplacement, dessert notamment les villes de Paris (environ 1h par TER ou la ligne P du Transilien) et de Reims (environ 1h15 via Epernay).

Un pôle d'activités touristiques et de loisirs (manège, restaurant, location de vélos/bateaux électriques) est situé à 300 mètres de l'emplacement.

Un parking de 20 places est situé à proximité immédiate.

Le site peut être relié au site de Jaulgonne en 30 minutes par le bus 539.

4.1.2 Délimitations



L'emprise de l'emplacement est de 200 mètres de long et 6 mètres de large (à partir de la berge) susceptibles d'accueillir un ou plusieurs bateau(x)/établissement(s) flottant(s) dont les dimensions devront respecter celles de l'emprise du plan d'eau.

4.2 Emplacement de Jaulgonne :

4.2.1 Caractéristiques et accessibilité :

Le site, situé à environ 10 minutes à pied du centre-ville, est accessible en voiture par la rue du Port situé à Jaulgonne et à pied ou à vélo par le Vieux Chemin (Véloroute V 52) desservant directement la zone de stationnement autorisée.

En transports en commun, le site est situé à 1h45 de Paris (en train et en bus via Château-Thierry) et à environ 1h15 de Reims (via Epernay et Dormans).

La gare la plus proche est située à 15 minutes dans la commune Dormans et permet d'accéder aux communes de Château-Thierry et Epernay en TER.

Une aire de loisir, essentiellement ouverte en haute saison, est située à proximité de l'emplacement.

Un parking de 30 places est situé à proximité immédiate.

Le site peut être relié au site de Château-Thierry en 30 minutes par le bus 539.

4.1.2 Délimitations



L'emprise de l'emplacement est de 300 mètres de long et 6 mètres de large (à partir de la berge) et est susceptible d'accueillir un ou plusieurs bateaux ou établissements/flottants dont les dimensions devront respecter celles de l'emprise du plan d'eau.

4.3 Equipements des deux emplacements

A ce jour, sur les deux emplacements, 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 (article A4241-54-1 du Code des transports). Il est rappelé que l'amarrage aux arbres est strictement interdit (article A4241-54-4 du Code des transports). **Une note de calcul, ou à minima un dossier technique, devront être joints au dossier de candidature ;**
- Les raccordements aux fluides** (eau, électricité, etc.) devront, au préalable, être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec les services de la Mairie. **Un dossier technique présentant ces raccordements, et précisant les besoins de l'occupation en termes d'approvisionnement électrique et la source de son approvisionnement, devra être joint au dossier de candidature ;**

- Assainissement/traitement des eaux usées : Les candidats devront mettre en place un système d'assainissement autonome ou collectif. Pour la commune de **Jaulgonne**, les bateaux/établissements flottants **devront être reliés à l'assainissement collectif** présent sur la commune. Le raccordement est possible suite à une arrivée en attente près de la zone. Pour toute information concernant un éventuel raccordement au réseau collectif, les candidats sont invités à se rapprocher des communes concernées.

4.4 Contraintes et réglementation pour les deux emplacements

- Les clôtures sont proscrites, quels que soient 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 ;

5. CONTRAINTES DIVERSES RELATIVES AUX DEUX EMPLACEMENTS

5.1 Contraintes réglementaires

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

- le respect de la servitude de halage,
- la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et notamment les articles relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées, 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 du 22 août 2014,
- la réglementation relative au Plan de Prévention des risques d'Inondation de la vallée de l'Aisne du département de l'Aisne [Carto2 - Zonage des PPRN dans l'Aisne \(developpement-durable.gouv.fr\)](https://carto2.developpement-durable.gouv.fr/),
- la réglementation au titre de la loi sur l'eau,
- les règles d'urbanisme des zones concernées actuellement en vigueur, et notamment le PLU des villes de Château-Thierry et de Jaulgonne

Le candidat ne pourra élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier de tous documents nécessaires à identifier les contraintes réglementaires.

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.

5.3 Contraintes physiques

5.3.1 Crues et variation du niveau de l'eau

Les sites et leur accès sont situés dans une zone identifiée comme sujette à de fortes crues. 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.**

La variation habituelle du niveau d'eau au cours de l'année, **hors période de fortes crues**, est en moyenne de l'ordre de quelques dizaines de cm. 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. 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 dragage du plan d'eau réservé et ses accès pour les besoins de son activité,
- à l'entretien des passerelles d'accès.

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 Marne, 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 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 aux bateaux/établissements flottants

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 de Château-Thierry (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, et à celui des communes de Château-Thierry et de Jaulgonne.

Le bateau ou l'établissement flottant 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/établissement flottant 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 dépasser le niveau de la marquise du bateau et seront limitées par la hauteur libre sous les ponts à proximité 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'autres part, pour assurer l'accessibilité et la sécurité en laissant la possibilité de circuler autour du bateau.

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

Une convention d'occupation temporaire (COT) sera établie entre VNF et le(s) candidat(s) retenu(s), permettant d'autoriser l'occupation privative du domaine public fluvial. Cette convention autorise 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.

6.2 Montant de la redevance d'occupation

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).

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

Commune	Catégorie	Unité	Valeur locative unitaire	Total
Château-Thierry	Stationnement d'embarcation (activité d'hébergement)	1 200 (longueur x largeur du.es bateau(x)/établissement(s) flottant(s)) m ²	20,064 €/m ² /an	24 076,8 €
Jaugonne	Stationnement d'embarcation (activité d'hébergement)	1 800 (longueur x largeur du.es bateau(x)/établissement(s) flottant(s)) m ²	8,4 €/m ² /an	15 120 €

A titre d'exemple, les redevances d'occupation de base pour l'année 2023 et pour la réalisation d'une activité d'hébergement, pour des bateaux/établissements flottants de 1 200 m² (dimensions du plan d'eau mis à disposition à Château-Thierry) et de 1 800 m² (dimensions du plan d'eau mis à disposition à Jaugonne), s'élèveraient respectivement à des montants de 24 076,8 € et 15 120 €.

En fonction du projet qui sera retenu (par exemple : un, ou plusieurs, bateaux 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 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 inférieur à celle qui s'appliquerait à partir de la décision tarifaire.

Ces éléments 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).

6.3 Durée de l'occupation

Cette durée, dans la limite de 18 ans, 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 obligatoirement par le candidat.

La commission d'analyse des candidatures sera attentive aux coûts d'investissements (la transmission d'un devis est à privilégier) et à leurs amortissements.

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

- Relevés bathymétriques pour chacun des deux emplacements ;
- Décision tarifaire VNF de l'année 2023 ;
- Cahier des prescriptions particulières local de la commune de Château-Thierry (en matière d'habitat flottant) ;
- Règlement particulier de police (règles de navigation) ;

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