

APPEL À PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

PLAISANCE PROFESSIONNELLE BASE DE LOCATION DE BATEAUX DE CROISIÈRE FLUVIALE SUR LE CANAL DU RHÔNE À SÈTE

**Mise à disposition d'un emplacement sur le domaine public fluvial
dans la commune de Mauguio-Carnon (Hérault)**

**NOTICE
EXPLICATIVE**

VOIES NAVIGABLES DE FRANCE
DIRECTION TERRITORIALE RHONE SAONE
2 RUE DE LA QUARANTAINE
69005 LYON

Date et heure limites de réception :

26/01/2024 à 12h

Sommaire

1. Contexte de l'appel à projets	3
2. Objet de l'appel à projets	5
3. Conditions générales d'occupation.....	5
3.1. Rappel du contexte réglementaire.....	5
3.2. Activités autorisées	6
3.3. Accès aux réseaux et aménagement du site	7
3.4. Collecte des déchets	7
3.6. Respect de l'environnement et du voisinage.....	7
3.7. Durée de l'occupation.....	8
4. Conditions particulières d'occupation	8
4.1. Aménagement du site et insertion paysagère	8
4.2. Démarche touristique durable	10
4.3. Qualité du candidat.....	11
4.4. Tiers-exploitant	11
4.5. Début de l'occupation	11
5. Confidentialité	11
6. Présentation des candidatures	12
7. Remise des candidatures	12
8. Analyse des dossiers de candidature.....	13
8.1. Absence de dette.....	13
8.2. Complétude et conformité du dossier de candidature.....	13
8.3. Audition des candidats	13
8.4. Critères de sélection	14
9. Suite de l'appel à projets	15
10. Titre d'occupation domaniale.....	15
10.1. Pièces administratives.....	16
10.2. Redevance domaniale	16
10.3. Obligations de l'occupant	16
ANNEXE 1 Analyse réglementaire du site (non contractuelle)	17
ANNEXE 2 Carte de visite du Canal du Rhône à Sète	24

1. Contexte de l'appel à projets

Voies navigables de France est un établissement public administratif de l'Etat. Il est notamment chargé d'assurer l'exploitation des voies navigables et de gérer une partie du domaine public fluvial de l'Etat. A ce titre, VNF assure la valorisation d'un important patrimoine immobilier (plans d'eau, terrains ou bâtiments), pour lequel il peut accorder des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques par leurs titulaires.

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la direction territoriale Rhône Saône de VNF, en application des dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et présenter la meilleure solidité technique, économique et financière.

Le canal du Rhône à Sète (CRS), situé dans un cadre paysager et patrimonial de grande valeur, est un objet singulier dans le paysage fluvial national, au **carrefour d'enjeux économiques et écologiques marqués**. Il s'étend sur près de 110 kilomètres de linéaire entre Beaucaire et Sète et traverse les départements du Gard et de l'Hérault pour se jeter dans l'Etang de Thau.

Il est au grand gabarit (classe IV), mais accueille un trafic limité (260 000 tonnes/an). Son coût d'entretien est lourd et croissant du fait d'une part des volumes de dragage très élevés (100 000 m³/an actuellement) et d'autre part de problèmes de stabilité des berges. Il fait l'objet d'un plan de modernisation validé en 2010 et réalisé pour moitié.

Le CRS traverse sept sites Natura 2000 et une cinquantaine de zones d'intérêt écologique, dont une zone humide d'importance internationale. Dans la partie héraultaise, il est très proche de nombreux étangs (de l'Or ou de Mauguio, de Méjean, de l'Arnel, de Vic, d'Ingril...), tandis que dans la partie gardoise il est en interaction avec le réseau hydraulique de la Camargue.

Il croise trois fleuves côtiers : le Lez à Palavas-les-Flots, le Vidourle à Marsillargues, le Vistre à Aigues-Mortes, dont les crues sont rapides et importantes, et auxquelles il sert d'exutoire (à l'exception du Vidourle, duquel le canal peut être protégé par des portes). Enfin, il est en liaison avec la mer en plusieurs points (Grau du Roi, de Carnon, débouché de Frontignan...).

En contact avec la mer et les masses d'eau alentour, le canal, dont la construction a contribué au morcellement des lagunes, est ainsi partie intégrante d'un réseau hydraulique et d'un écosystème très importants, issus d'équilibres séculaires entre les milieux naturels et l'activité humaine. La

salinité de l'eau du canal est forte entre Sète et le Vidourle, puis l'eau est saumâtre jusqu'au pont de Franquevaux (à 8 km du Petit-Rhône), ensuite les eaux sont réputées douces. Des passes et des chenaux rythment son tracé, permettant les échanges d'eau, limitant le confinement des lagunes et facilitant la circulation des poissons.

Dans la continuité du Canal du Midi, comme véritable colonne vertébrale liant les anciennes Régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées, il dispose d'atouts qui peuvent être mis en avant dans le cadre d'une véritable mise en tourisme. Situé **entre Camargue et Méditerranée**, son positionnement géographique est l'une de ses principales forces. Il permet aux plaisanciers de découvrir des villages Camarguais authentiques (Saint Gilles, Gallician) et longe les stations balnéaires très fréquentées dans sa partie Héraultaise (La Grande Motte, Carnon, Palavas, Frontignan). Il permet également aux touristes de profiter de joyaux patrimoniaux (Aigues Mortes, Villeneuve lès Maguelone), de paysages exceptionnels, des particularités gastronomiques (Muscat de Frontignan, Gardianne de Taureau) et du rayonnement culturel de destinations incontournables (Sète et Montpellier).

Un certain nombre de bateaux touristiques, circulent déjà sur le canal, notamment à partir d'Aigues-Mortes. Le canal est aussi fréquenté par une dizaine de **bateaux-promenade, six péniches hôtels** dont une parcourt l'entièreté de la voie d'eau, une centaine de **bateaux habitables en location sans permis**. Le public est composé de riverains ou de résidents des territoires proches, mais aussi de vacanciers français ou d'Europe du Nord.

Entre ports de plaisance de plus de **30 anneaux, haltes nautiques et bases de location** (plus de 120 bateaux), l'offre sur le canal est aujourd'hui d'environ 800 anneaux. **Les retombées directes et indirectes pour les territoires autour du canal** sont estimées à un peu moins de **20 M€ par an** (dépenses locales des opérateurs, des passagers, séjours pré et post croisières...).

Le CRS dispose enfin d'une **forte identité locale** liée à la présence d'activités historiques telles que la pêche artisanale (le canal est traditionnellement emprunté pour aller sur les lagunes héraultaises et vers la mer par les pêcheurs « aux petits métiers » organisés en prud'homie), les manades ou l'agriculture (rizières notamment dans sa partie gardoise). Le **développement des voies vertes** (voies vertes de la Méditerranée à vélo et de la ViaRhôna, réseau de pistes cyclables locales) a également permis aux habitants des communes mouillées de se réapproprier le canal comme lieu de loisir. Il faut enfin rappeler que VNF gère environ 500 emplacements de bateaux de plaisance et une trentaine d'emplacements de bateaux-logement sur le canal, occupés pour la plupart par des habitants des communes concernées.

2. Objet de l'appel à projets

La direction territoriale Rhône Saône de VNF, en partenariat avec la commune de Mauguio-Carnon, lance un appel à projets pour mettre à disposition d'occupants, pour les besoins de leurs activités économiques, une emprise du domaine public fluvial localisée en rive gauche du Canal du Rhône à Sète, sur la commune de Mauguio-Carnon le long de la D62E2 (cf. fiche descriptive).

L'emprise est constituée d'un plan d'eau et de terrains en regard et l'appel à projets porte sur une activité de location de bateaux de croisière fluviale :

- un plan d'eau en deux parties, une amont de 197,40 m de long et une aval de 70 m de long, tous deux d'une largeur de 3,35 m **autorisant le stationnement de bateaux en ligne uniquement ;**
- un terrain d'environ en moyenne, 173 m de long et 18 m de large.

L'emprise fait l'objet d'une fiche descriptive détaillée jointe à l'appel à projets.

Le terme « occupant » désigne le futur bénéficiaire du titre d'occupation domaniale, c'est-à-dire le lauréat du présent appel à projets.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des contraintes indiquées dans la présente notice explicative et des prescriptions de l'appel à projets. Le titre d'occupation du domaine public fluvial sera une Convention d'Occupation Temporaire (COT) du domaine public fluvial délivrée par VNF et n'aura ni la nature d'une délégation de service public ni d'un marché public.

3. Conditions générales d'occupation

3.1. Rappel du contexte réglementaire

Les candidats doivent respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le secteur. C'est aux candidats d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets.

Toutefois, afin d'aider les candidats, une analyse réglementaire **non exhaustive** du site est annexée à la présente. Les candidats ne pourront néanmoins élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le dossier d'appel à projets d'un quelconque document permettant d'identifier les contraintes réglementaires.

3.2. Activités autorisées

VNF a mené une concertation préalable avec la commune de Mauguio-Carnon. Cette concertation a permis en particulier de définir la vocation du site dont découle la nature des activités que les candidats peuvent proposer sur l'emplacement objet du présent appel à projets.

De manière exhaustive, les candidats peuvent proposer :

- ✓ A titre principal, une base de location de bateaux de croisière fluviale ;
- ✓ A titre accessoire, des activités connexes type restauration, loisirs, location/réparation de vélo, évènementiel, dans la mesure où elles contribueraient à la qualité et à l'attractivité de la base de location et à la qualité environnementale et d'insertion paysagère du site. A titre d'information, les activités de loisir autorisées sur le canal du Rhône à Sète au titre du règlement particulier de police (RPP) de la navigation sont les suivantes :

Activités autorisées sur le canal du Rhône à Sète (CRS) et le Petit Rhône (PR)	ITINÉRAIRE PRINCIPAL Petit Rhône d'Arles à l'écluse de Saint Gilles (entrée du CRS) CRS de l'écluse de Saint Gilles à Frontignan CRS branche Ouest d'Aigues-Mortes	ITINÉRAIRES SECONDAIRES Petit Rhône de l'écluse de Saint Gilles (entrée du CRS) à la mer CRS de Beaucaire à Saint-Gilles CRS branche Est d'Aigues-Mortes CRS de Frontignan à l'étang de Thau Canal de la Peyrade du CRS au pont du Mascoulet
BAIGNADE ET FLOAT-TUBE	INTERDITS SUR LE CANAL DU RHÔNE À SÈTE AUTORISÉS SUR LE PETIT RHÔNE	
NAVIGATION DE PLAISANCE ET DE LOISIR MOTORISÉE	AUTORISÉE Sauf les embarcations motorisées autres que bateau, jet-ski et scooter. Sauf les embarcations tractées. Les jet-ski et scooters ne peuvent pas franchir les écluses	
NAVIGATION DE PLAISANCE ET DE LOISIRS NON MOTORISÉE	INTERDITS	TOLÉRÉS de jour, à proximité immédiate des rives
PRATIQUE ORGANISÉE DE SPORTS NAUTIQUES MOTORISÉS	INTERDITE	
PRATIQUE ORGANISÉE DE SPORTS NAUTIQUES NON MOTORISÉS	AUTORISÉE uniquement pour l'aviron et le canoë-kayak, avec un club, de jour, sur le CRS entre Saint Gilles et Frontignan et sur le Petit Rhône d'Arles à l'écluse de Saint Gilles, sans franchissement d'écluse	AUTORISÉE seulement avec un club, de jour, sans franchissement d'écluse

Aucun autre type d'activité n'est autorisé. Sont notamment exclus, sans que cette liste soit exhaustive :

- l'hébergement touristique ;
- les activités de stationnement de bateaux privés de plaisance et de croisière fluviaux ;
- les activités de stationnement de bateaux privés de plaisance et de croisière maritimes ;
- les activités de location d'emplacements pour des bateaux stationnaires de logement.

3.3. Accès aux réseaux et aménagement du site

La connexion aux réseaux et l'aménagement du site, permettant une très bonne insertion paysagère et environnementale de l'activité, sont à la charge exclusive de l'occupant, notamment les connexions aux réseaux d'eau, électricité, téléphone, fibre, assainissement. Les investissements afférents devront être pris en compte dans la proposition de plan d'affaires des candidats.

Le candidat doit proposer un aménagement adapté aux contraintes listées en annexe à la présente notice (cf. annexe « Analyse réglementaire du site »).

Par ailleurs le candidat devra proposer un projet global de requalification urbaine et paysagère du site – sur l'eau et sur terre incluant les terrains et les constructions proposées - très qualitatif basé sur des études solides et de qualité. Pour cela le candidat est invité à recourir à des prestataires professionnels de ces questions, architecte et paysagiste.

3.4. Collecte des déchets

Les déchets non dangereux d'activités économiques sont collectés en même temps que les déchets ménagers.

L'occupant doit procéder au tri sélectif.

L'occupant procède à l'évacuation des éventuels déchets dangereux et des encombrants dans des filières agréées.

Il est possible de faire appel à un prestataire privé. Dans ce cas l'occupant doit joindre en annexe du dossier de candidature le contrat de collecte projeté.

3.6. Respect de l'environnement et du voisinage

Il est attendu que les activités envisagées par l'occupant soient respectueuses de l'environnement.

L'occupant s'engage notamment à contribuer à la préservation de la qualité de l'eau en installant un système de dépotage des eaux usées de ses bateaux de location. Il est demandé aux candidats de détailler ce système dans le dossier de candidature. Par ailleurs l'ensemble des installations

terrestres doivent faire l'objet d'installations ad hoc pour collecter les eaux usées et être conforme au règlement d'assainissement la commune ; là aussi les installations seront détaillées par le candidat.

Par ailleurs, l'occupant s'engage à mettre en œuvre les moyens nécessaires pour lutter contre la pollution accidentelle de l'eau par les bateaux en cas de fuite (huile, carburant, etc.). Ces moyens seront précisés dans le dossier de candidature.

Il est demandé à l'occupant de limiter le plus possible les nuisances sonores et olfactives et pollutions éventuellement générées par l'activité. Le candidat précisera les dispositions prises en ce sens, notamment en termes d'heure d'ouverture des activités.

3.7. Durée de l'occupation

Les titres d'occupation sont normalement délivrés pour une durée de 5 ans. Cette durée est indicative et chaque candidat proposera une durée d'occupation déterminée au vu du plan d'affaires du projet, notamment de la durée d'amortissement des investissements projetés pour l'exercice de l'activité économique envisagée.

4. Conditions particulières d'occupation

4.1. Aménagement du site et insertion paysagère

L'attention des candidats est attirée sur la volonté partagée de VNF et de la commune d'une très bonne insertion paysagère et environnementale du site, marquant une amélioration forte par rapport à l'existant.

Pour cela le candidat est invité à recourir à des prestataires professionnels de ces questions, architecte et paysagiste, et à présenter dans son dossier de candidature des propositions d'aménagement suffisamment détaillées, avec notamment des plans et des vues d'insertion paysagère.

On notera particulièrement que le Plan local d'urbanisme (PLU) met nettement en exergue **l'insertion et la qualité paysagère** des projets à mener sur ce secteur du point de vue de leur hauteur, de leur style, des matériaux et coloris de traitement architectural. Ces aspects doivent être pleinement étudiés et dimensionnant dès la conception du projet et la remise d'une candidature.

Les éléments suivants sont apportés pour guider les candidats, qui sont invités également à faire toute proposition complémentaire dans le sens de la qualité de l'aménagement :

- Traitement paysager, notamment en lisière de RD route départementale.

Le site est aujourd'hui ceinturé côté route départementale par une lisière arbustive dégradée, discontinue. Parmi les critères d'appréciation de la candidature, seront, le cas échéant, examinées les propositions pour la rénover, la renforcer et diversifier les essences végétales.

Par exemple, des plantations d'arbres de haute tige sur le site permettraient d'apporter un confort d'été.

- Qualité architecturale des bâtiments

Le site est occupé par des bungalows anciens et passablement dégradés. L'implantation de bâtiments (ou modules) qualitatifs architecturalement participerait de l'identité du site touristique et de l'insertion dans le site du canal placé face aux étangs. L'analyse des candidatures sera sensible à ce que le traitement privilégie l'insertion dans le site plutôt qu'une accroche ostentatoire et commerciale.

- Aire de stockage

Les espaces dédiés au stockage et à l'entretien des bateaux doivent être aménagés de façon à ce qu'ils soient masqués à la vue depuis la route départementale (végétalisation préférée). Les espaces verts naturels placés en bordure de route départementale, sur l'intérieur du site ou en bordure de canal pourront être valorisés par des délimitations légères.

Des équipements légers pourront être implantés pour améliorer l'accueil du public : espace d'attente, jeux pour enfants, espace pique-nique, corbeilles... Une attention particulière sera portée sur la lisibilité de ces espaces.

- Voirie

- o Voirie intérieure : les voiries sont aujourd'hui mal délimitées d'où des emprises très consommatrices d'espaces.
- o Stationnement : une identification claire, une structuration des espaces de stationnement permettrait de valoriser l'accueil du public et la gestion du site.
La structure du stationnement et des voiries doit demeurer en traitement perméable. La structuration d'un espace de stationnement « deux roues » avec une délimitation et des équipements dédiés (arceaux) constituerait un « plus » pour les touristes et le personnel.

- Mise en œuvre de cheminements de déplacements doux - Maillage :
 - o Le long du canal VNF.

La continuité du cheminement linéaire le long du canal doit être assurée (absence d'obstacles, embellissement...) dans le cadre de la servitude de halage

- o Vers la station balnéaire de Carnon :

La proximité de la station balnéaire doit être appréhendée dans des perspectives touristiques, économiques et culturelles. La finalité consiste à organiser au mieux la traversée de la route départementale. A cet effet, l'aménagement de cheminements piétonniers identifiés menant vers les traversées sécurisées (à repérer) est préconisé.

- Accès routiers au site.

Les voies d'insertion existantes sont à optimiser (décélération, insertion). Aussi le candidat devra étudier les accès au site et faire des propositions en ayant, autant que possible, consulté le Conseil Départemental, compétent sur les accès de la route départementale.

4.2. Démarche touristique durable

Voies navigables de France mène actuellement une étude de développement touristique d'ensemble pour le canal du Rhône à Sète en partenariat avec la Région, les Départements, les communautés de communes traversées par le canal et les professionnels. L'objectif recherché par cette démarche est de faire du canal une destination à part entière de « slow tourisme », et ainsi d'offrir une expérience respectueuse de l'environnement, innovante et à impact local fort.

Il est donc important que le projet présenté prenne en compte :

- La notion d'une base innovante par ses services liés à la location mais également connexes (cf. activités autorisées), son fonctionnement et son insertion paysagère ;
- Le positionnement de l'offre sur la notion de développement durable **en intégrant notamment l'innovation dans la motorisation des bateaux**, l'utilisation de produits biodégradables, l'installation de solutions de traitement des eaux usées etc... ;
- L'assurance de la qualité des prestations offertes en mettant l'accent sur la partie labélisation (Qualité Tourisme, qualité sud de France, accueil vélo...) et l'accès PMR ;
- La dimension partenariale, notamment avec l'office de tourisme pour s'assurer de la bonne insertion du projet dans son environnement local.

Le candidat intégrera dans son dossier de candidature l'ensemble des propositions qu'il fait sur ces différents points.

4.3. Qualité du candidat

Le candidat peut être une personne physique ou morale.

4.4. Tiers-exploitant

Le candidat peut faire exploiter une partie de l'activité qu'il propose par un tiers, notamment les « activités à titre accessoire » indiquées au 3.2. Si ce modèle économique est retenu par le candidat, il conviendra de l'indiquer dans le dossier de candidature et de le décrire précisément dans le plan d'affaires du projet. Si cet exploitant (ou ces exploitants) a d'ores et déjà été choisi, il devra être clairement identifié.

Au contraire, si l'exploitant (ou ces exploitants) n'a pas encore été choisi ou bien si l'occupant souhaite changer d'exploitant ou d'activités accessoires en cours d'occupation, pour quelque raison que ce soit, alors ce dernier devra impérativement faire l'objet d'un d'agrément exprès de VNF, préalablement au début de son exploitation.

Dans tous les cas, le candidat s'engage à ne pas apporter de modification substantielle à son projet en cas de changement d'exploitant en cours d'occupation.

4.5. Début de l'occupation

L'emplacement pourrait être mis à disposition à compter du 1^{er} novembre 2024.

5. Confidentialité

Les agents de VNF intervenant dans l'analyse des candidatures sont tenus de garder confidentielles les informations remises par les candidats dans le cadre du présent appel à projets.

Les candidats sont toutefois informés que les dossiers des candidats sont analysés par un jury, auquel peuvent être associés des experts et des représentants de collectivités locales. VNF rappelle systématiquement à ces personnes extérieures l'obligation de respecter le secret industriel et commercial des candidatures. VNF ne pourra pas être tenu pour responsable de l'utilisation par elles d'informations issues des candidatures.

6. Présentation des candidatures

Le dossier de candidature doit être pleinement renseigné, il porte engagement du candidat et doit être accompagné de tous les documents complémentaires demandés. Le dossier et les documents complémentaires sont entièrement rédigés en langue française. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Durant la phase d'élaboration des candidatures, les candidats sont invités à procéder à une visite de l'emplacement à occuper. Ces visites sont organisées par l'Unité Territoriale d'Itinéraire du Canal du Rhône à Sète.

Par ailleurs, les candidats peuvent poser des questions à VNF par voie électronique, à l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr jusqu'au 01/12/2023. Les réponses que VNF juge utiles à l'ensemble des candidats seront communiquées à tous (en occultant toutes les informations permettant d'identifier les candidats ayant posé les questions ou relevant du secret industriel et commercial).

VNF peut être amené à publier des compléments d'information (notamment, comme indiqué ci-avant, en cas de questions de candidats).

VNF peut également décider de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature. Les candidats sont donc invités à consulter régulièrement [la page internet de l'appel à projets](#).

7. Remise des candidatures

La date limite de réception des dossiers de candidature est fixée au 26/01/2024 à 12h.

Les dossiers de candidature sont remis par les candidats en version électronique au choix selon les modalités suivantes :

- ✓ par courriel, à l'adresse appelaprojet.dtrs@vnf.fr ;
- ✓ par la plate-forme de téléchargement gratuite de fichiers volumineux wetransfert (et à l'adresse courriel appelaprojet.dtrs@vnf.fr).

Les dossiers de candidature reçus après la date et l'heure limites ne seront pas examinés.

8. Analyse des dossiers de candidature

Les dossiers de candidature sont analysés par VNF et les 5 meilleurs candidats seront auditionnés par un jury composé de représentants de VNF (voix décisionnelle) auquel seront associée la commune et les collectivités intéressées (voix consultatives). Le jury pourra associer par ailleurs tout expert qu'il désigne.

L'analyse réalisée par VNF comporte plusieurs volets.

8.1. Absence de dette

Le jury vérifie auprès des services comptables compétents si les candidats ont une dette (montant, durée) envers VNF.

Si un candidat a une dette qui ne fait pas l'objet d'un plan d'apurement accepté par VNF, alors la candidature est rejetée.

8.2. Complétude et conformité du dossier de candidature

VNF s'assure de la complétude des dossiers de candidature au regard des éléments requis.

Si un dossier de candidature n'est pas complet, VNF se réserve la possibilité de demander des compléments au candidat.

VNF vérifie la conformité des dossiers de candidature aux conditions posées par l'appel à projets, notamment la compatibilité avec les activités autorisées.

Si un dossier de candidature est estimé non conforme par VNF, alors la candidature est rejetée.

8.3. Audition des candidats

Les candidats sont informés que si leur dossier est recevable, il est analysé dans le détail.

Le jury auditionne les 5 candidats les mieux classés.

A l'issue de ces auditions, les candidats peuvent apporter des ajustements à leur projet et le compléter utilement.

8.4. Critères de sélection

Le jury analyse et attribue à chaque candidat une note au regard des critères d'appréciation suivants :

30 Points La **qualité technique, environnementale et d'insertion paysagère du projet d'aménagement de la base de location**, sur l'eau et à terre, appréciée au regard :

- ✓ de la qualité du dossier d'aménagement du site y/c les équipements et bâtiments ;
- ✓ de l'esthétique globale et de la qualité des aménagements sur l'eau et à terre et de leur intégration dans l'environnement au regard des prescriptions et contraintes exposées ci-avant ;
- ✓ de la qualité architecturale des bâtiments et de leur insertion dans le site ;
- ✓ la qualité des pontons et amarrages proposés et de l'ensemble des réseaux associés aux bateaux : eau, électricité, wi-fi, bornes électriques de recharge éventuelles dans le cas de bateaux électriques, branchements électriques en stationnement, autres types d'installation permettant l'avitaillement en énergie des bateaux ;
- ✓ du la qualité du système de dépotage des eaux usées des bateaux et de la qualité du système d'assainissement de la base incluant la prise en charge des eaux usées des bateaux ;
- ✓ de la qualité de la gestion des déchets et des actions de protection de l'environnement ;
- ✓ de la prise en compte des exigences de responsabilité sociétale des entreprises (inclusivité, accès PMR, impact sur l'économie locale...) ;
- ✓ de la qualité et de l'innovation des services proposés.

10 points La **qualité du projet concernant la flotte de bateaux** du projet, appréciée au regard :

- ✓ de la qualité technique et esthétique des bateaux proposés (la flotte sera décrite) ;
- ✓ la motorisation des bateaux et les énergies utilisées pour les faire fonctionner.

Sur cette thématique le candidat précisera son projet de flotte en début de convention d'occupation du site et, le cas échéant, comment il entend faire évoluer la flotte sur le plan de la qualité et des énergies. Il mentionnera alors les dates prévisionnelles de ces évolutions.

20 Points La **qualité commerciale et économique** du projet, appréciée notamment au regard :

- ✓ des références du candidat (porteur du projet, motivation, équipe, etc.) ;
- ✓ de l'étude de marché produite (analyse de la demande, concurrence, perspectives, etc.) ;
- ✓ de la stratégie commerciale proposée (marketing, calendrier de mise en place) ;

- ✓ le cas échéant, de la nature des activités accessoires proposées et leur intérêt sur le plan de l'attractivité du site et du point de vue économique ; elles seront le cas échéant, décrites précisément par le candidat ;
- ✓ de l'articulation entre le projet de base de location de bateaux de croisière fluviale avec les activités de tourisme à vélo à proximité ;
- ✓ de l'insertion dans une démarche qualité / labellisation type « qualité sud de France, Qualité Tourisme, accueil vélo » ;
- ✓ de l'apport du projet pour la voie d'eau et les collectivités locales (partenariats locaux, nombre d'emplois généré, fréquentation, large public visé etc.).

20 Points La **solidité financière** (notamment les modalités de financement du montant prévisionnel des investissements et du déficit d'exploitation de départ, sur la durée du titre d'occupation proposée par le candidat) **et la crédibilité du plan d'affaires**

20 Points Le niveau de la **redevance** domaniale annuelle proposée (x), apprécié au regard de la proposition la plus élevée formulée par un candidat (y) : $note = \frac{x \times 20}{y}$

VNF estime également si la durée de l'occupation demandée par les candidats est justifiée au regard des investissements projetés et de leurs modalités d'amortissement.

9. Suite de l'appel à projets

Les candidats sont ensuite classés en fonction de leur note.

Les candidats ne pourront prétendre à aucune indemnisation de la part de VNF en cas d'abandon de l'appel à projets par VNF, d'appel à projets infructueux ou si leur candidature n'est pas retenue à l'issue de la procédure de sélection préalable.

Les candidats écartés seront informés par VNF.

VNF notifie au lauréat que son projet est retenu sous réserve de la signature du titre d'occupation domaniale.

10. Titre d'occupation domaniale

Le lauréat se voit attribuer un titre d'occupation domaniale sous la forme d'une convention d'occupation temporaire conforme au modèle national de VNF.

10.1. Pièces administratives

Le bénéficiaire de la convention devra s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à obtenir lorsqu'elles sont réglementairement nécessaires ainsi qu'une copie des documents relatifs à l'achèvement des travaux. Leur réception sera faite en présence d'un représentant de VNF. Il sera procédé à un état des lieux entrant et sortant.

A titre informatif, plusieurs pièces seront nécessaires pour l'établissement du titre d'occupation domaniale :

- ✓ une pièce d'identité (particulier), le Kbis (entreprise) ou les statuts (association) du lauréat ;
- ✓ le cas échéant, les délégations de pouvoirs de la personne signataire du titre d'occupation domaniale, habilitée à engager le lauréat.

10.2. Redevance domaniale

Le montant de la redevance proposé par les candidats ne peut être inférieur à celui calculé conformément à la décision tarifaire de VNF publiée au Bulletin officiel (BO) de VNF consultable sur le site internet de l'établissement. Cette décision est généralement publiée dans le courant du mois de décembre de l'année précédente.

10.3. Obligations de l'occupant

Le titre d'occupation domaniale autorise l'occupation de l'emplacement, sur le domaine public fluvial, par le lauréat (qui est alors nommé « l'occupant ») pour l'exercice de l'activité autorisée par l'appel à projets. Il définit les conditions de l'occupation.

L'occupant est responsable envers VNF de la conservation de l'emplacement occupé, du respect des conditions d'occupation fixées par le titre qui lui est délivré et doit s'acquitter d'une redevance d'occupation domaniale.

A l'échéance de la convention, les aménagements et installations réalisés sur le domaine public fluvial par l'occupant doivent être enlevés par ce dernier à ses frais (remise de l'emplacement dans son état initial), sauf dispense expresse accordée par VNF, éventuellement sous conditions, en vue d'une incorporation au domaine public fluvial. Le cas échéant l'intégration a lieu sans indemnisation de l'occupant.

ANNEXE 1 Analyse réglementaire du site (non contractuelle)

A titre d'information, une analyse réglementaire d'un projet de réaménagement du site historique a été menée au regard des documents réglementaires applicables, à savoir :

- Plan Local d'urbanisme Secteur Np
- Plan de Prévention Inondation approuvé (Zone littoral L1);
- Carte d'aléa Inondation transmis par la Préfecture/DDTM34 en avril 2018 et document de référence réglementaire.

- **Plan Local d'urbanisme Secteur Np**

Le terrain s'inscrit en secteur Np qui correspond « *aux espaces non construits situés au contact ou à proximité d'infrastructures routières ou d'équipements (existants ou futurs) à protéger et à valoriser en raison de leur sensibilité paysagère.* » La zone NP est protégée. *Peuvent toutefois y être admises les constructions et installations d'intérêt public, équipements et ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.* » Ces zones couvrent également (...) les délaissés situés en bordure du canal du Rhône à Sète à Carnon-plage »

Objectif :

- *Valoriser et requalifier ces espaces*
- *Autoriser certains équipements et activités restreintes.*

L'article 1Np interdit explicitement les entrepôts.

L'article 2Np dispose : « *En plus des autorisations mentionnées dans les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :*

- *hébergement hôtelier ou para-hôtelier*
- *commerces*

Les destinations de constructions et d'occupations du sol mentionnées ci-dessus sont admises à condition :

- *qu'elles soient liées à des activités ou à des équipements de loisirs, de détente et d'accueil touristique ;*
- *qu'elles entrent dans le cadre d'un projet d'aménagement paysager global justifiant la valorisation du site ;*
- *qu'elles correspondent à des travaux de mise aux normes visant à améliorer le confort, l'aspect ou la solidité des installations existantes ainsi que la création d'ouvrages en vue de l'amélioration des dessertes, des réseaux, des services et de la sécurité liés à la fréquentation des sites. »*

Il découle de cette analyse que le projet devra se présenter sous la forme d'une affectation commerciale et non industrielle, d'entrepôt ou de service. Les activités d'entretien seront réputées accessoires à la location de bateaux.

Les articles 1 et 2 insistent donc sur la sensibilité paysagère :

« *Toute utilisation ou occupation des sols n'entrant pas dans le cadre d'un projet global de valorisation ou de requalification urbaine et paysagère du site est interdite* ». Le projet d'aménagement devra donc s'inscrire dans cette approche globale avec une justification étayée (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable de travaux)

Prescriptions de référence :

- Article Np3 . Accès. Renvoi aux dispositions générales qui ne prévoient que des voies (dont impasse) satisfaisant aux dispositions minimales de desserte des véhicules de défense incendie, protection civile, entretien...
- Article Np6. Prospect/ domaine public

Recul minimal de 15 mètres de l'axe des voies ouvertes à a circulation publique (5 mètres au moins à compter de l'alignement)

Le PLU prescrit un prospect de 75 mètres de l'axe de la RD 62 mais le site jouxte la RD 62^E, non citée. Donc a priori et en fait article sans sujétion.

- Article Np7 . Prospect/ limite séparative : Sans objet.
- Article Np9 . Emprise au sol : Sans objet.
- Article Np10 . Hauteur : Pas de norme mais « *La hauteur des constructions doit être limitée conformément aux prescriptions architecturales et paysagères justifiées dans le cadre d'un projet d'ensemble* »
- Article Np11 . Aspect extérieur : Exigence de « *volet paysager particulièrement soigné et justifiant du choix de l'implantation des couleurs et matériaux retenus pour la construction* »
- Article 12 : Stationnement : Sans objet selon règlement de la zone. Les dispositions générales ne fixent pas une norme quantitative mais renvoient en matière d'équipements collectifs sur des obligations minimales « *à définir en fonction des caractéristiques du projet* ».

- **Classement Bruit des infrastructures terrestres de transport.**

Cette servitude d'utilité publique impacte une partie du site, le long de la RD 62 E. Mais a priori peu d'impact concernant des bâtiments à usage d'équipement public et de loisirs.

- **Plan de Prévention Inondation approuvé**

Selon le PPRI approuvé le 16 mars 2001, le terrain est impacté par la Zone « littoral L1 » qui « *correspond à une zone soumise au risque de submersion du littoral en cas de tempête maritime* ».

ou « Zone susceptible d'être inondée par une surcote marine ou par remontée de l'étang de l'Or . La cote de référence est de 2 m NGF (rehaussée à 2,40 m par le PLU) ».

Selon ses prescriptions, sont explicitement admis :

- La création ou l'extension des bâtiments d'habitation ou d'activité sous réserve que la sous face du premier plancher aménagé soit calée au-dessus de la cote de référence.

La démolition/reconstruction ou l'agrandissement des structures existantes et les aménagements (stationnement, rétention) semblent constituer deux hypothèses compatibles avec le PPRI.

- **Carte d'aléa Risque inondation Cours d'eau**

- La Carte d'aléa Risque inondation Cours d'eau inscrit le site :

- * en zone Rouge Naturelle Rn sur la majeure partie du site,
- * en zone Rouge de précaution Rp . Extrait cartographique ci-joint.

Le règlement dit « de référence » selon la DDTM 34 est le futur règlement du PPRI (cf PJ).

Pour la partie du site située en Zone Rouge Naturelle Rn :

La carte d'aléa considère la zone d'aléa fort (zone de danger Rouge Rn) comme un secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont modérés (zones naturelles).

La zone d'aléa modéré Rn a pour principe « l'interdiction de tous travaux et projets nouveaux, de quelque nature que ce soit à l'exception des travaux cités ci-dessous :

A ce titre dérogatoire des travaux et projets admis en zone Rn, sont explicitement admis :

- **Les modifications des constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :**
 - de ne pas créer de logements supplémentaires ou d'établissement stratégique ou vulnérable ;
 - que la surfaces du premier plancher aménagé soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF
 - en zone Rn uniquement, de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes.

Ces règles restent valables dans le cas d'une **reconstruction**, sur une même propriété sous réserve :

- Que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;

- Que la construction soit réalisée sur vide sanitaire et ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection
 - Que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.
- A l'exclusion des logements, **les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable** sont autorisées en zone inondable, sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la cote des PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF. **Cependant la partie technique (ateliers, manutention) des mas conchyliques et des ateliers de conception, construction ou réparation navales pourra être autorisée au niveau du terrain naturel.** A l'exclusion des logements, les activités nécessitant la proximité de la mer, de l'étang ou d'une voie navigable (activités conchyliques, portuaires, chantiers navals, poste de secours de plage, sanitaires et équipements de concession de plage...) sont autorisées en zone inondable (sauf en zone de déferlement (Rd) pour certaines activités). Les conditions d'installation de ces activités sont définies dans le règlement de chaque zone.
 - « **Les parcs collectifs de stationnement de véhicules** (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisé au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues »
 - **Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection. Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m² pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surfaces des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables. » NB : Cette affectation rejoint celle de notre projet mais elle s'attache à des aménagements extérieurs et non à des constructions.

Prescriptions urbanistiques à intégrer :

- **Interdiction de remblais, dépôts et exhaussement de sol ;**
- **Clôtures admises dans la mesure où elles prévoient une transparence maximale à l'écoulement (grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 20 cm de haut maximum) ;**
- **Rétention pluviale venant compenser l'imperméabilisation (120 litres/m² imperméabilisé) ;**

Le réaménagement du site semble constituer une hypothèse compatible avec la Carte d'aléa Inondation et son règlement présumé.

Pour les portions foncières situées en Zone Rouge de précaution Rp :

La carte d'aléa considère la zone d'aléa modéré (zone de précaution Rouge de précaution Rp) comme un secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zones naturelles)

La zone d'aléa modéré Rp a pour principe « l'interdiction de tous travaux et projets nouveaux, de quelque nature que ce soit sauf exceptions des travaux et projets admis en zone Rn (Zone Rouge naturelle). On renverra donc aux exceptions précisées ci-dessus.

A ce titre dérogatoire des travaux et projets admis en zone Rn, sont explicitement admis :

- ***Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et qu'ils soient situés en dehors de la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection. Est autorisée la création de surface de plancher dans la limite de 20 m² pour un unique local lié à ces aménagements sportifs, équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, non habité à usage de sanitaires, vestiaires, local à matériels, sous réserve que la surfaces des planchers soit calée sur vide sanitaire à la cote PHE + 30 cm avec un minimum de 2,40 m NGF et que les conséquences de ces aménagements sur l'écoulement des eaux soient négligeables. »***

Conclusions : L'agrandissement de la structure existante (bardage) semble constituer une hypothèse globalement compatible avec le Plan Local d'urbanisme (Secteur Np), le PPRI et la Carte d'aléa Inondation.

La compatibilité du projet avec le Plan Local d'urbanisme (Secteur Np) devra être assurée par l'affichage d'une fonction principalement commerciale sur ce site.

Plan de Prévention des Risques Inondation en cours de Révision

Projet de Carte de zonage PPRI

PRÉFET DE L'HERAULT
Service Eau Risques et Nature

**PORTER A CONNAISSANCE MODIFICATIF
DES SERVICES DE L'ETAT**

COMMUNE DE MAUGUIO

PROJET
Secteur 1

Carte de zonage réglementaire

Procédure	Prescription	Enquête publique	Approbation
Révision	29 janvier 2018		

Jun 2022 Echelle : 1/5000 Format d'impression : 900x1410

Légende

Zonage réglementaire

- Zone Rouge de déferlement Rd
- Zone Rouge naturelle Rn
- Zone Rouge urbaine Ru
- Zone Rouge de précaution Rp
- Zone Bleue urbanisée Bu
- Zone de précaution urbaine changement climatique Zpu
- Zone de précaution résiduelle Z1
- Zone de précaution élargie Z2
- Zone Rouge de Sécurité Rs

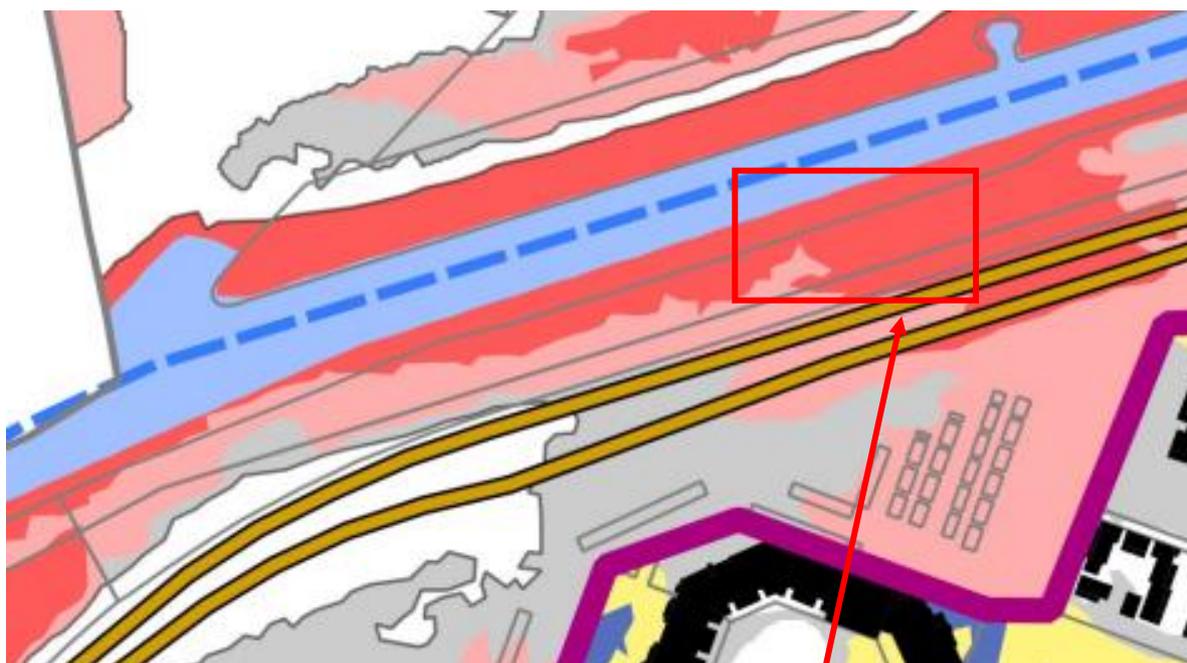
- Limite jet de rive
- Limite d'érosion
- Cours d'eau
- Surfaces en eau
- Digue
- Limite de la zone urbaine

DDTM 34
Service Eau Risques et Nature
Unité Prévention des Risques
Naturels et Technologiques

© IGN - PCI Express Bd Topo France Raster ®



DPF Concerné par l'AAP + zone de projet



Zone de PPRI+ zone de projet

Le site d'implantation est situé en zone rouge naturelle Rn et zone rouge de précaution Rp

Extrait du projet de règlement du secteur, concerné par la zone Rn et Rp :

3. ZONES ROUGES NATURELLES ET URBAINES : Rn, Ru

Rappel : Les zones rouges en secteur naturel Rn et urbain Ru ont pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs et d'aires de camping-cars, ou d'augmenter la capacité d'accueil de campings, PRL pour aires de camping-cars existants, l'interdiction d'augmenter la vulnérabilité du bâti existant et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

SONT INTERDITS :

- Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS") et à l'exception de ceux autorisés dans les dispositions générales (première partie, chapitre 4).

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1ère partie :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) ;
- Les créations d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE ;
- Les créations d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE ou de la cote de 2,40 m NGF sous réserve que tous les ouvrants soient équipés de batardeaux ;
- Les piscines au niveau du terrain naturel, à condition qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours ;
- Les équipements de plage : postes de secours et sanitaires, mobilier urbain ;
- Les aménagements dans le cadre d'une concession sur le domaine public maritime.
- Les modifications de constructions existantes et/ou leur changement de destination, sous réserve :
 - de ne pas créer de logements ou d'hébergement supplémentaires ou d'établissements stratégique ou vulnérable ;
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2 m NGF ;
 - en zone Rn uniquement (et par extension en zone Rp : voir 2ème partie / chapitre 4), de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ;

3. ZONES ROUGES NATURELLES ET URBAINES : Rn, Ru

Ces règles restent valables dans le cas d'une reconstruction, sur une même propriété, y compris par exception dans une autre zone réglementaire, sous réserve :

- que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire ;
- que la construction ne soit pas située dans la bande de sécurité d'une digue ou d'un ouvrage de protection (voir première partie / chapitre 4.12) ;
- que les bâtiments à usage d'habitation soient réalisés sur vide sanitaire. Les autres types de locaux pourront être réalisés selon d'autres techniques afin de garantir notamment la protection contre les remontées par capillarité ;
- de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes et d'améliorer la sécurité des personnes ; la construction ne sera pas implantée dans un secteur exposé à un aléa plus fort. En particulier, la reconstruction sera interdite dans les zones Rd et Rs, et les hauteurs d'eau ne devront pas être supérieures à celles calculées au droit de la construction initiale démolie ;
- que la reconstruction ne soit pas consécutive à un sinistre lié à une inondation.

Cas particuliers des rez-de-chaussée en zone Ru :

Leur modification et/ou changement de destination seront autorisés sans rehausse du plancher à condition :

- qu'il ne soit pas destiné à accueillir un nouvel usage de logement, d'hébergement hôtelier ou touristique, ou d'établissements stratégiques ou vulnérables ;
- que la hauteur restante sous plafond, si le plancher était rehaussé selon les règles générales, soit inférieure à 2 m ;
- que des mesures permettant de diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même soient prises (pose de batardeaux, etc.) ;
- que les biens puissent être mis en sécurité (mise hors d'eau des marchandises ou des biens à l'intérieur, etc.) ;
- que les personnes ne soient pas mises en danger (fermeture en cas d'alerte aux crues, etc.).

- Les extensions au sol des bâtiments d'habitation existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent document), sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les extensions au sol des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles et forestiers existants (une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement) dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâti existant, sous réserve que :

- la surface du 1er plancher aménagé soit calée à la cote minimum PHE + 30 cm, avec un minimum de 2,40 m NGF, et que celle du garage et des pièces annexes soit calée au minimum à la cote de PHE, avec un minimum de 2,00 m NGF.

- Les parcs collectifs de stationnement de véhicules (publics ou sous la gestion d'une personne morale), ni couverts, ni fermés et réalisés au niveau du terrain naturel, sous réserve qu'ils soient signalés comme étant inondables et que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS, sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

4. ZONE ROUGE DE PRÉCAUTION : Rp

Rappel: La zone rouge de précaution en secteur naturel Rp a pour principe l'interdiction de toute construction nouvelle afin de ne pas l'exposer à un risque et de préserver les champs d'expansion des crues et de la submersion marine, y compris l'interdiction d'établir de nouveaux campings, parcs résidentiels de loisirs et aires de camping-cars, et l'interdiction d'augmenter la capacité d'accueil de campings, PRL ou aires de camping-cars existants, l'interdiction d'augmenter la vulnérabilité du bâti existants et l'interdiction de tous remblais, dépôts ou exhaussements.

SONT INTERDITS :

- Tous les travaux et projets nouveaux, de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux visés au paragraphe ci-dessous (intitulé "SONT ADMIS") et à l'exception de ceux autorisés dans les dispositions générales (première partie, chapitre 4).

SONT ADMIS sous réserve de l'application des mesures constructives définies au chapitre 4.5 de la 1ère partie :

- **Les travaux et projets admis en zone Rn ;**

Ainsi le règlement du secteur concerné par l'appel à projets, autoriserait les extensions des bâtiments existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment existant, sous réserve que la surface de plancher soit calée à environ 2,40 m NGF, et sous réserve que la démolition soit concomitante avec la demande de permis de construire.

Toute demande d'autorisation de travaux en zone inondable devra être accompagnée d'un levé topographique rattaché au Nivellement Général de la France (NGF) et dressé par un géomètre expert avec une précision altimétrique de 0,01 m.

ANNEXE 2 Carte de visite du Canal du Rhône à Sète

Carte de visite Canal du Rhône à Sète



Etang de Thau Sète – embouchure du canal



Villeneuve-lès-Maguelone - Cathédrale



Villeneuve-lès-Maguelone – cabanes du Pilou



Traversée des étangs palavasiens



La Grande Motte



Cabanes du Roc – la Grande Motte



Aigues-Mortes – cœur de ville



Aigues-Mortes – visite de manade



Vauvers – Port de Gallician



Ecluse de Saint-Gilles – sortie vers le petit-Rhône



Port de Saint-Gilles



Port de Bellegarde



Port de Beaucaire