

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

**PLAN D'EAU ET EMPLACEMENT TERRESTRE POUR LE
DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET
COMMERCIALES**

MANTES-LA-JOLIE (YVELINES)

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



Cet appel à projet, porté conjointement par la commune de Mantes-la-Jolie 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 des bateaux activités/établissements flottants et installations pour le développement d'activités nautiques ainsi qu'un emplacement terrestre situé sur le domaine public communal (géré par la commune de Mantes-la-Jolie) destiné à compléter ou étendre l'activité des porteurs de projets, en vue d'animer les lieux et de les rendre plus visibles.

Si VNF et la commune de Mantes-la-Jolie privilégieront les projets d'ensemble, les éléments mis à disposition sont répartis en deux lots et les candidats pourront se positionner, au choix, sur l'un des deux lots.



1. LOCALISATIONS DES EMPLACEMENTS



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
8/10 Allée des îles Eric Tabarly 78 200 Mantes-la-jolie	Seine, bras de Limay, rive gauche / PK 109,8	48.996169 1.721478

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR LES EMPLACEMENTS

2.1 Activités autorisées sur les emplacements

Les candidats sont autorisés à développer une, ou plusieurs, des activités de types :

- restauration (déjeuner/dîners, salon de thé, street-food) ;
- animation/loisirs/événementiel (guinguette, piano-bar, thé dansant, soirées jazz, afterwork/happy hour, expositions d'arts, culturelles, etc.) ;
- hébergement touristique flottant ;
- activités nautiques (par exemple, service de location d'équipements de sports nautiques, location de bateaux promenades avec présence obligatoire d'un skipper ou avec permis de navigation, etc.) ;

Seront privilégiés, les projets d'ensemble présentant **des activités diverses et complémentaires entre elles et qui seront pourvoyeuses d'emplois et en lien avec le développement économique du territoire.**

Une ou plusieurs activités secondaires pourront également être exercées après autorisation de la ville de Mantes-la-Jolie et de VNF, sous réserve de leur compatibilité avec le site et les activités autorisées.

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 et les projets de bateaux de croisière.

Les projets de location de bateaux électriques sans permis ou sans présence d'un skipper sont interdits.

2.3 Contraintes liées aux activités :

- 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 Mantes-la-Jolie 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, ou la non-conformité de l'exploitation économique envisagée, pourront amener à la résiliation 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.**

3. DATE DE DISPONIBILITE DES EMPLACEMENTS

Les emplacements seront disponibles à partir du 1^{er} octobre 2024.

Pour l'emplacement (plan d'eau) mis à disposition par Voies Navigables de France, le lauréat disposera, si besoin, d'une première convention d'occupation temporaire (COT) « plan d'eau nu » d'une durée maximale de neuf mois à 564 €/mois* pour l'ensemble du plan d'eau (ou 282 €/mois par lot).

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 des neuf mois, une seconde 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 la première COT, ou dans les neuf mois qui suivent la désignation du lauréat, **la direction territoriale Bassin de la Seine se réserve le droit de remettre en cause les résultats de l'appel à projets et de le déclarer infructueux.**

Pour l'emplacement terrestre mis à disposition par la commune de Mantes-la-Jolie, le lauréat pourra également disposer, si besoin, 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 votés par le conseil municipal de la commune à travers la délibération du 12 décembre 2022 (tarifs joints en annexe) et calculés au prorata de l'occupation réelle.

** Le montant de cette COT est calculé comme suit (réévalué au prorata selon la durée effective de validité de la COT) : surface totale du plan d'eau correspondant à l'emplacement x valeur locative de référence de 1,88 €/m²/an x coefficient commercial et touristique de 2*

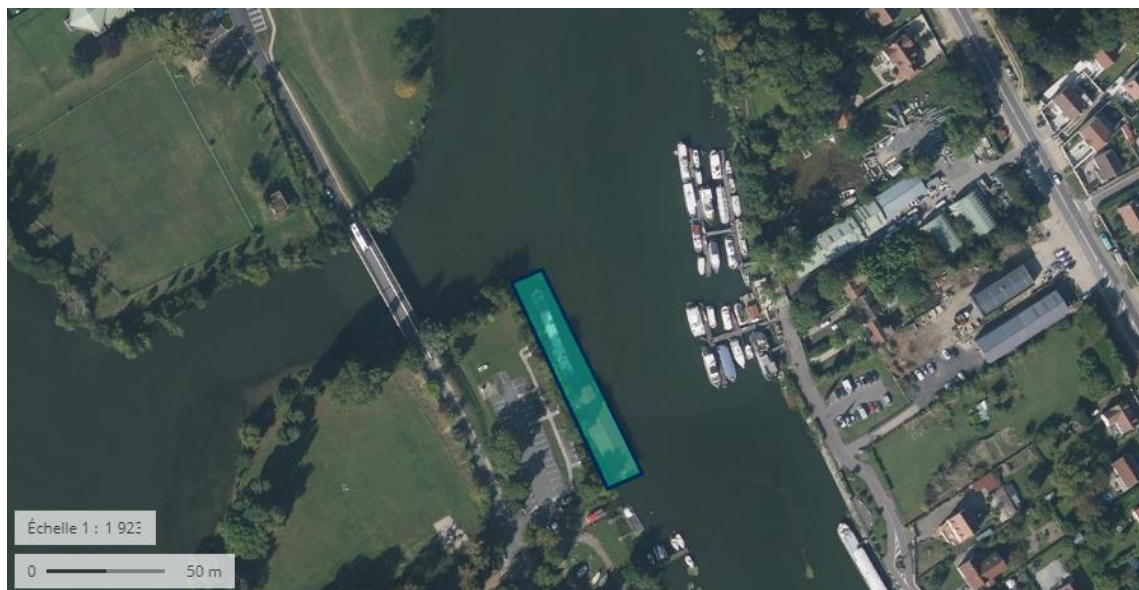
4. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS

Le site, situé sur l'île aux Dames est accessible en voiture par l'allée des îles Eric Tabarly et par la ligne de bus A (arrêt « les îles »).

Un parking communal privé de 38 places est situé à proximité immédiate.

4.1 Emplacement mis à disposition par VNF :

4.1.1 Délimitations



L'emplacement mis à disposition par VNF est un plan d'eau, **de 90 mètres de long et 20 mètres de large (à partir de la berge)**, destiné à accueillir un ou plusieurs établissements bateau activités/établissement flottant et installations/équipements nautiques dont les dimensions devront respecter celles de l'emprise du plan d'eau.

Il est porté à l'attention des candidats qu'ils devront prendre en compte les conditions d'amarrage de leur bateau/établissement flottant et autres installations afin de respecter la largeur maximale de 20 mètres sur le plan d'eau.

4.1.2 Caractéristiques et équipements des emplacements

A ce jour, les équipements présents sur ce site sont ceux qui ont été mis en place par les deux occupants actuels. Les emplacements sont équipés de ducs d'Albe et raccordés aux fluides (eau/électricité/téléphone). Deux passerelles d'accès, actuellement positionnées au niveau du bateau situé en amont du plan d'eau, sont également disponibles.

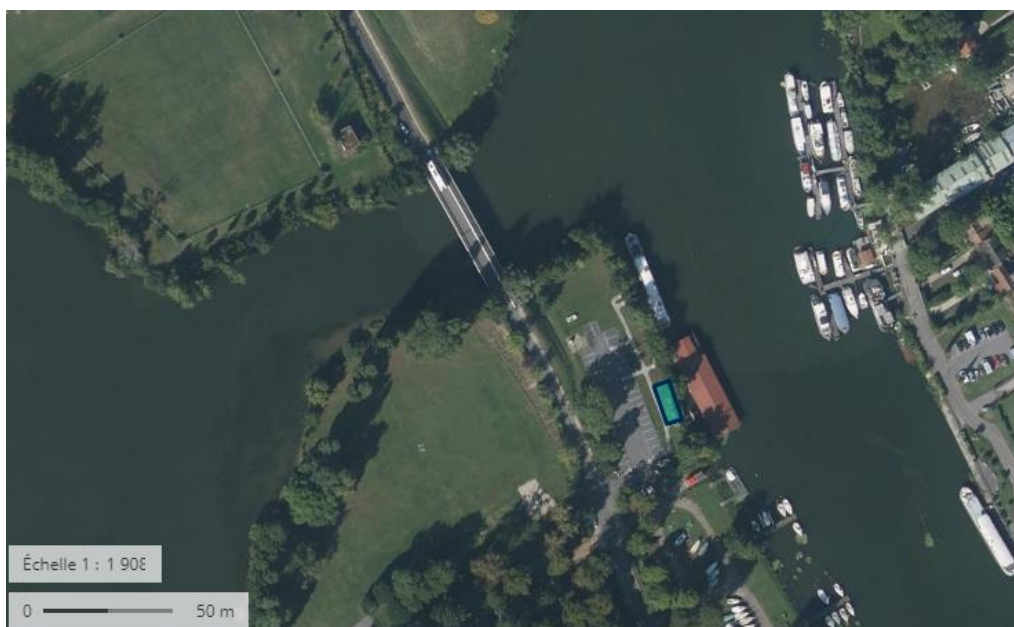
Il est rappelé que :

- 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 toutefois précisé que l'amarrage aux arbres est strictement interdit. **Une présentation du système d'amarrage devra être intégrée dans le volet technique du dossier de candidature présenté par le candidat. Si le candidat souhaite modifier le système d'amarrage, une note de calcul devra être jointe au dossier de candidature ;**
- Les raccordements aux fluides (eau, électricité, etc.) seront à la charge de l'occupant. Un système de raccordement est déjà mis en place sur le site mais s'ils le souhaitent, les candidats pourront proposer des modifications et améliorations. **Un dossier technique présentant ces travaux, 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: Présence d'une micro station d'assainissement autonome actuellement située au niveau du bateau situé en amont du plan d'eau. **Un dossier technique, présentant le système d'assainissement et de traitement des eaux usées qui sera mis en place, devra être joint au dossier de candidature ;**

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) ;
- 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 ;

4.2 Emplacement mis à disposition par la commune :



Afin de permettre aux porteurs de projet de compléter leurs activités sur l'eau et en vue d'animer le site, la ville de Mantes-la-Jolie met également à disposition un emplacement terrestre (terrasse non couverte de 64 m²) situé au droit du plan d'eau mis à disposition par VNF.

Il est porté à connaissance des candidats que les clôtures seront proscrites, quel que soit leur aspect, hauteur ou les matériaux utilisés.

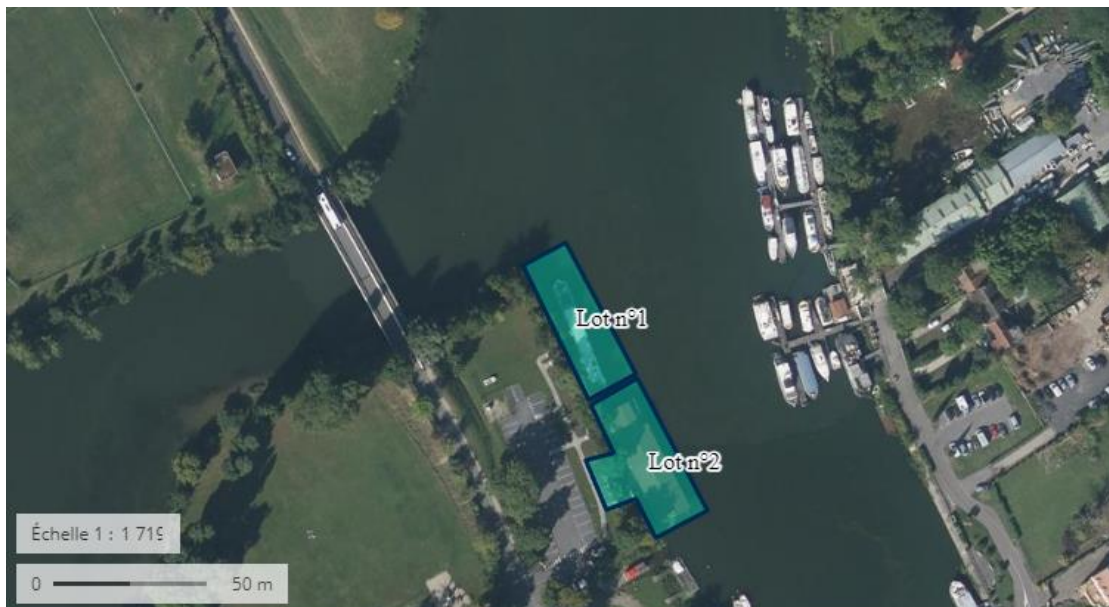
4.3 Décomposition des emplacements par lot :

Comme précisé plus haut, les candidats pourront se positionner sur une partie du plan d'eau mis à disposition par VNF, **même si les projets d'ensemble seront privilégiés.**

Le premier lot sera constitué d'un plan d'eau de 900 m² (avec une largeur de 45 mètres et une largeur de 20 mètres) et qui sera situé en aval de l'ensemble du plan d'eau mis à disposition.

Le deuxième lot sera constitué d'un plan d'eau de 900 m² (aux mêmes dimensions que le premier lot) et qui sera situé en amont de l'ensemble du plan d'eau mis à disposition ainsi que de l'emplacement terrestre (terrasse non couverte de 62 m² mise à la disposition par la commune).

Il est précisé aux candidats que les deux éléments mis à disposition dans le deuxième lot sont indissociables et qu'ils devront présenter leur projet sur la partie plan d'eau et terrestre.



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 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 du territoire,
- 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 de Mantes-la-Jolie.

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 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. 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 nettoyage et à l'entretien des berges (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.

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 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(x) bateau(x)/établissement(s) flottant(s)

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.

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 de Mantes-la-Jolie.

Le bateau/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 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 (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 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 auprès de VNF.

6.1.2 Emplacements mis à disposition par la commune

Une autorisation d'occupation du domaine public sera délivrée au lauréat, lui permettant de s'installer sur le domaine public communal, en bénéficiant de la terrasse non couverte.

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 de Mantes-la-Jolie.

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).

A titre indicatif, la redevance d'occupation domaniale de base pour l'année 2024 serait ainsi calculée comme suit :

- **pour chaque bateau activité/établissement flottant :** surface hors tout (longueur x largeur) du bateau/établissement flottant en m² X valeur locative de référence de 21,77 €/m²/an X coefficient relatif au contexte urbain de 0,7 X coefficient d'activité de 2,3 pour les activités d'hébergement touristique et de 4,5 pour les activités de restauration/événementiel
- **pour la mise en place d'activités nautiques (somme des termes mentionnés ci-dessous) :**
 - plan d'eau à usage économique : surface du plan d'eau en m² X valeur locative de référence de 1,88 €/m²/an X coefficient commercial et touristique de 2 ;
 - installation de pontons flottants : surface des installations en m² X valeur locative de référence de 34,98 €/m²/an X coefficient commercial et touristique de 1 ;
 - mise à disposition et/ou installation de ducs d'Albe : valeur locative de référence de 156,71 €/unité/an X nombre d'unité ;
 - amarrage de petites unités types petit bateau (hors bateau activité/établissement flottant), canoé, kayak, paddle, etc. : valeur locative de référence de 156,71 €/unité/an X nombre d'unité

En fonction du projet qui sera retenu (par exemple, la mise en place d'autres installations non mentionnées ci-dessus et sous réserves qu'elles soient compatibles avec le site et la réglementation en vigueur), 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 2123 pour l'année 2024).

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 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).

6.2.2 Emplacement mis à disposition par la commune

Les tarifs d'occupation du domaine public communal sont ceux votés lors d'une délibération du conseil municipal de la ville de Mantes-la-Jolie en date du 12 décembre 2022.

Les tarifs sont disponibles en annexe.

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 inférieure à celle qui s'appliquerait à partir de la décision tarifaire.

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, selon la durée souhaitée, dans trois plans d'affaires prévisionnels et plans de financements, respectivement sur 10, 15 et 18 ans et 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 DES EMPLACEMENTS

L'accès aux emplacements se faisant via le parking privé avec un portail situé à proximité, les candidats devront s'inscrire à l'une des deux dates (début 2024) qui seront proposées ultérieurement.

Ainsi, deux visites (dates définitives et créneau à confirmer) seront programmées et organisées par la ville et VNF aux périodes suivantes :

- Entre les 22 et 25 janvier pour la première visite ;
- Entre les 4 et 8 mars pour la seconde visite.

L'accès aux emplacements se faisant via le parking privé avec un portail situé à proximité, les candidats devront s'inscrire à l'une des deux dates (début 2024) qui seront proposées ultérieurement.

Les candidats devront, au moins deux jours avant la date des visites, s'inscrire par mail en contactant le service domaine de VNF (par mail à l'adresse sd.dtbs@vnf.fr).

8. ANNEXES

- relevé bathymétrique ;
- décision tarifaire VNF de l'année 2024 ;
- tarifs de l'occupation du domaine public communal (délibération du 12/12/2022)
- règlement particulier de police (règles de navigation) ;
- Profil en long – Altitudes I.G.N 1969

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