

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



**Direction
territoriale
Bassin
de la Seine et
Loire aval**

EMPLACEMENT DE BATEAU STATIONNAIRE

JOINVILLE LE PONT (*VAL DE MARNE*)

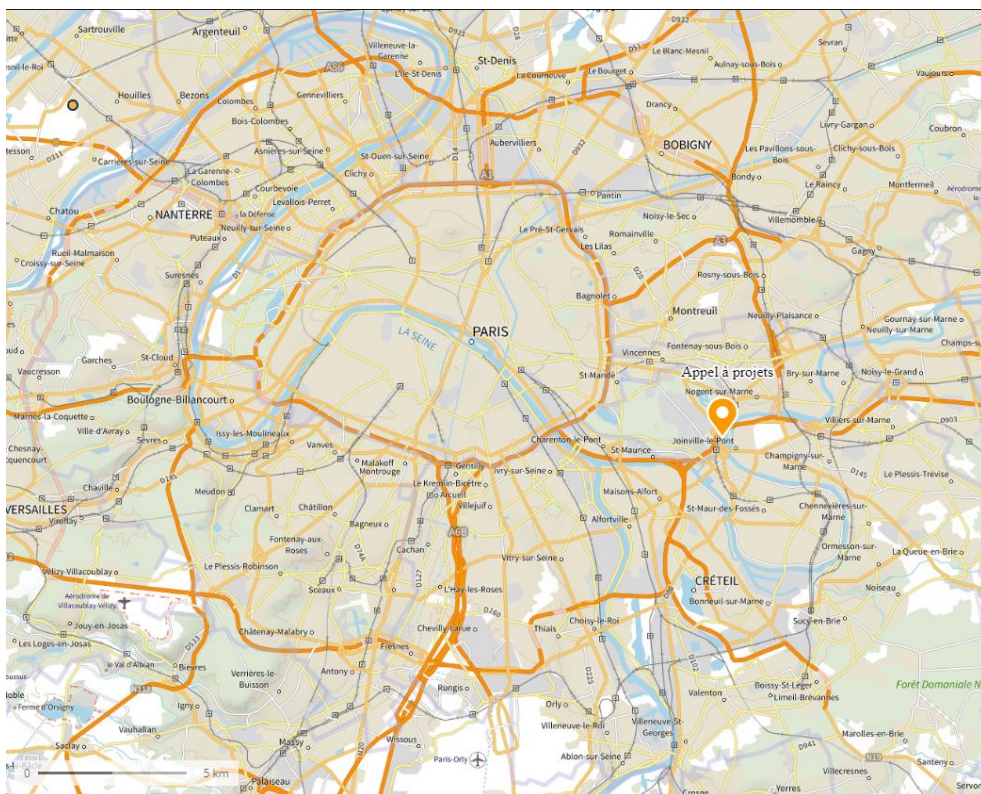
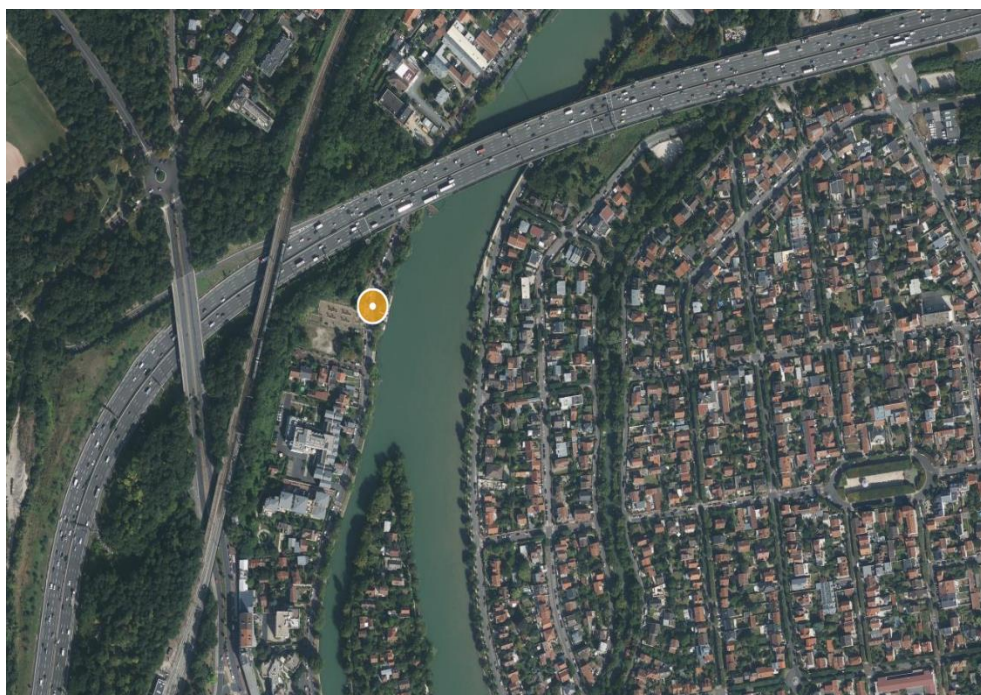
**PIECE 2 : FICHE DESCRIPTIVE DE L'EMPLACEMENT A OCCUPER
ET DES ACTIVITES**



Cet appel à projets concerne un plan d'eau mis à disposition par Voies navigables de France, situé à Joinville-le-Pont, susceptible d'accueillir un bateau stationnaire/établissement flottant pour le développement d'activités culturelles, de bien-être avec la possibilité d'y inclure une offre de petite restauration dans un cadre bucolique sur les bords de Marne.



1. LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
59 Quai de la Marne 94340 JOINVILLE LE PONT	Marne – rive droite PK 172,750	Lat. 48.8281 Long. 2.4693

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR L'EMPLACEMENT

2.1 Activités autorisées sur l'emplacement :

Les candidats sont autorisés à développer des activités en lien avec la culture et/ou le bien-être. Ils pourront également proposer une activité de restauration qui devra être complémentaire de l'offre déjà existante.

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 DE L'EMPLACEMENT

L'emplacement mis à disposition par Voies navigables de France sera disponible à l'issue de l'appel à projets et de la désignation du lauréat.

Le lauréat disposera, si besoin, d'une première convention d'occupation temporaire (COT) « plan d'eau nu » d'une durée maximale de 6 mois à 68,93 €/mois*.

Ce délai lui permettra de finaliser, par exemple, l'acquisition 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, assainissement).

A l'issue des 6 mois, une deuxième convention d'occupation temporaire (COT) **dans les conditions fixées dans l'appel à projets et après prise 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 6 mois prévu dans la première COT, ou dans les 6 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 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 D L'EMPLACEMENT

4.1. Caractéristiques et accessibilité :

Les superstructures sur les bateaux ou les établissements flottants sont autorisés sous conditions. Les hauteurs des superstructures seront limitées par la hauteur libre sous les ponts à proximité, de façon que le bateau ou l'établissement flottant puisse être déplacé vers un chantier en tant que de besoin.

Mouillage : les candidats sont invités à consulter le relevé bathymétrique joint en annexe.

Un parking ainsi qu'un pôle d'activités sont à proximité : skate-park, campings, clubs d'aviron

Le site, situé à environ 30 minutes de Paris (Châtelet-les Halles), est desservi par les transports en commun métropolitains et se trouve à 10 minutes à pied de la gare du RER A.

Par la route, il est également accessible via le quai de la Marne, à proximité de l'autoroute A4.

4.1.2 Délimitations :



L'emprise de l'emplacement est de 40 mètres de long et 5,5 mètres de large, susceptible d'accueillir un bateau/établissement flottant de gabarit Freycinet.

Il est porté à l'attention des candidats que seul le plan d'eau est mis à disposition et qu'en aucun cas, ils ne pourront occuper les berges ni étendre leur projet sur le périmètre du restaurant situé au droit de l'emplacement. L'accès au plan d'eau peut être effectué par la passerelle amont.

4.3 Equipements sur l'emplacement :

- Amarrage : présence de 2 ducs d'albe.
- Eau, électricité, téléphone : raccordements existants, dont les coûts de consommation seront à la charge de l'occupant.
- Assainissement/traitement des eaux usées : Les candidats devront mettre en place un système d'assainissement autonome ou collectif. Pour toute information concernant un éventuel raccordement au réseau collectif, les candidats sont invités à se rapprocher de la commune.
- Clôtures et portail : néant et interdit
- Présence de deux passerelles d'accès au plan d'eau

4.4 Contraintes et réglementation :

- Le stationnement à couple est interdit.
- 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 à l'emplacement :

5.1 Contraintes réglementaires :

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

- 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 au titre de la loi sur l'eau ;
- Les règles d'urbanisme actuellement en vigueur.

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 l'emplacement 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 :

Le site et son 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.**

Hors période de crue, le niveau d'eau ne varie pas. 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 que la localisation finale puisse être vérifiée, en précisant les coordonnées géographiques des installations d'amarrages fixes.

5.4 Entretien du site mis à disposition :

L'occupant est responsable de la bonne tenue du plan d'eau. Cette obligation implique l'entretien courant du plan d'eau, 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 le bateau ;
- 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.

5.5 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.

5.6 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.

Toute modification du bateau ou de l'établissement flottant devra être préalablement soumis à l'accord de VNF et à celui de la commune de Joinville-le-Pont.

Le bateau ou l'établissement flottant devra être maintenu en bon état de propreté et régulièrement entretenu : l'aspect extérieur, la propreté des ponts et 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 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 dans un souci d'esthétisme afin de conserver la ligne de la coque d'une part et d'autre 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 DE L'EMPLACEMENT

6.1 Convention d'occupation pour l'emplacement :

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.

Il est porté à l'attention des candidats que la sous-occupation pourra être autorisée sous réserve que celle-ci soit agréée au préalable par VNF.

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* fixant le montant des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial confié à Voies navigables de France et de son domaine privé en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la convention d'occupation temporaire.

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

Surface hors tout (longueur x largeur) du bateau/établissement flottant en m² X valeur locative de référence de 26,56 €/m²/an X coefficient relatif au contexte urbain de 1 X coefficient d'activité de 4 pour les activités autorisées (bien-être, petite restauration, activités culturelles).

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 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 proposer un montant de redevance supérieur qui, à partir des dimensions de leur projet d'ensemble, s'appliquerait en application de la décision tarifaire.

En tout état de cause, cette proposition de redevance ne pourra pas être inférieure à celle qui s'appliquerait en application 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 et Loire aval, 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 dans le 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.

La convention ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction. A son 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 de l'emplacement ;
- Décision tarifaire VNF de l'année 2024 ;
- Règlement particulier de police (règles de navigation) ;

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