

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

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

NOISY-LE-GRAND (SEINE-SAINT-DENIS)

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



Cet appel à projet, porté conjointement par la commune de Noisy-le-Grand 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 Noisy-le-Grand) destiné à compléter ou étendre l'activité des porteurs de projets, en vue d'animer les lieux et de les rendre plus visibles.

Il est porté à l'attention des candidats que les projets d'ensemble seront privilégiés mais qu'ils pourront se positionner sur tout ou partie des éléments mis à disposition. **Leur candidature devra néanmoins se porter sur la partie plan d'eau et la partie terrestre, les deux étant indissociables.**



2. ACTIVITES AUTORISEES SUR LES EMPLACEMENTS

2.1 Activités autorisées sur les emplacements

Les candidats pourront présenter un projet s'inscrivant dans une volonté de dynamisation des berges et du territoire noiséen et pourront proposer des activités complémentaires entre elles.

Ainsi, seront autorisées les activités de types :

- restauration dont l'offre pourra être complémentaire à celle existante sur le territoire (un diagnostic est disponible en annexe) et qui permettra de contribuer à l'animation du site et à son attractivité pour les promeneurs ;
- événementiel au travers de l'organisation d'événements professionnels ou privés ;
- loisirs nautiques qui pourront être complémentaire à l'offre déjà existante sur le territoire.

L'activité de location de bateaux électriques sans permis sera autorisée mais devra être encadrée par l'occupant qui devra présenter, dans son dossier, l'ensemble des mesures qu'il envisage de mettre en place pour garantir la sécurité de ces clients et celle de l'ensemble des usagers de la voie d'eau.

Ces mesures seront d'ailleurs intégrées dans sa convention d'occupation temporaire (COT) et en cas de constat de non-respect de celles-ci, VNF se réserve le droit de ne plus autoriser la réalisation de ce type d'activité et de résilier la COT.

2.2 Activités exclues :

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

2.3 Contraintes liées aux activités :

- L'activité devra respecter la réglementation locale en vigueur en matière de nuisance ;
- Le candidat devra indiquer quelles mesures d'insonorisation du bateau/établissement flottant 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, arrêté d'ouverture établi par la mairie de Noisy-le-Grand 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 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 privé 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 l'issue de l'appel à projets et lorsque le(s) lauréat(s) sera(ont) désigné(s).

Pour les emplacements (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 9 mois à 1 260 euros/mois* pour l'ensemble du plan d'eau.

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, raccordement aux fluides, système d'assainissement, etc.).

A l'issue des 9 mois, **une deuxième convention d'occupation temporaire (COT), dans les conditions fixées dans l'appel à projets et après prises en considération du projet retenu, sera délivrée par la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval.**

Il est porté à l'attention des candidats, que si l'emplacement n'est pas occupé dans le délai de 9 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 d'attribuer l'emplacement à un autre candidat ayant présenté une offre dans le cadre du présent appel à projet.

Pour l'emplacement terrestre mis à disposition par la Ville de Noisy-le-Grand, une 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 Ville de Noisy-le-Grand.

**Le montant de la COT « plan d'eau nu » 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 2,52 €/m²/an x coefficient commercial et touristique de 2*

4. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES EMBLEMES

Le site est accessible en voiture par la rue du vieux moulin.

La voie sur berge est interdite aux véhicules motorisés.

Un parking communal de 30 places environ est situé à proximité immédiate (rue du vieux moulin).

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 150 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 de l'emplacement

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

- L'**amarrage** devra être conforme aux règles de l'art et répondre aux impératifs de sécurité par apport à la crue de 1910. Il est toutefois rappelé que l'amarrage aux arbres est strictement interdit. Une note de calcul, ou à minima un dossier technique, devront être joints au dossier de candidature ;
- Les **raccordements aux fluides** (eau, électricité, etc.) devront, au préalable, être conformes à la réglementation en vigueur et en accord avec les services de la Mairie. Un dossier technique présentant ces raccordements, et précisant les besoins de l'occupation en termes d'approvisionnement électrique et la source de son approvisionnement, devra être joint au dossier de candidature ;
- **Assainissement/traitement des eaux usées** : Le rejet des eaux en Marne et plus globalement dans le domaine public fluvial est strictement interdit. 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 de VNF et de la commune ;

4.2 Emplacement mis à disposition par la commune

L'emplacement terrestre mis à disposition par la commune devra être contenu dans une bande de 5 m de largeur maximale (jusqu'à l'aménagement piéton/cycle en place sur le linéaire du projet) au droit du plan d'eau occupé et limité à un aménagement rapidement démontable (équipements amovibles) et compatible avec le PPRI.

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 12 janvier 2019 (disponible en annexe)
- la réglementation relative au Plan de Prévention des risques d'Inondation de la Marne dans le département de Seine-Saint-Denis,
- 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 Noisy-le-Grand.

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 débris, 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 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 écocitoyen :

- faire un bon usage et réduire à la source les différents produits dangereux ;
- déposer dans les endroits adéquats et autorisés les eaux grasses des fonds de cale, les hydrocarbures et les déchets toxiques.

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

5.4 Contraintes relatives aux bateaux, équipements, mobiliers

L'aspect extérieur du bateau, ou de l'établissement flottant, ou de ses accessoires 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 Noisy-le-Grand.

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

Les superstructures existantes, c'est-à-dire les constructions permanentes situées sur le pont principal ou le pont supplémentaire, sont tolérées. Néanmoins, elles ne devront pas dépasser le niveau de la marquise du bateau et seront limitées par la hauteur libre sous les ponts à proximité de façon à ce que le bateau/établissement flottant puisse être déplacé vers le chantier le plus proche aux plus hautes eaux navigables.

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

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 Emplacement mis à disposition par la commune

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

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 17,36 €/m²/an X coefficient relatif au contexte urbain de 1 X coefficient d'activité 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 2,52 €/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 échancier (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

Conformément à la délibération du 30 mars 2023, le montant de la redevance due au titre de l'occupation du domaine public communal est de 75€/m²/an.

Néanmoins, cette tarification évolue selon les deux scénarios présentés ci-dessous :

- L'occupation sur berge se limite à un kiosque ou un cabanon d'au plus 20 m² d'emprise au sol : dans ce cas, sera appliqué la valeur de 75€/m² ;
- Une occupation plus vaste de la berge est prévue : dans ce cas, la commune de Noisy-le-Grand passera une convention avec le porteur de projet et le montant de la redevance prendra en compte le modèle économique du projet. En tout état de cause, il sera beaucoup plus faible au m².

Le montant de la redevance est susceptible d'être modifié par décision du conseil municipal.

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.

Conformément à l'article L2125-4 du code général des collectivités territoriales, la redevance due pour l'occupation du domaine public par le bénéficiaire d'une autorisation est payable d'avance et annuellement. Toutefois, en fonction du montant de la redevance, le bénéficiaire pourra être admis à se libérer par le versement d'acomptes.

6.3 Durée de l'occupation

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

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

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

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

7. VISITE DE L'EMPLACEMENT

La visite des emplacements est libre.

8. ANNEXES

- Présentation synthétique de la commune et du territoire et des enjeux en termes de commerces et d'attractivité ;

- Relevés bathymétriques ;
- Décision tarifaire VNF de l'année 2024 ;
- Règlement particulier de police (règles de navigation)
- Délibération du conseil municipal fixant le tarif des occupations domaniales (à venir)

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