

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

Direction territoriale

Bassin de la Seine et
Loire aval

**PLANS D'EAU POUR LE DEVELOPPEMENT
D'ACTIVITES COMMERCIALES ET ECONOMIQUES**

BEZONS (VAL D'OISE)

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



Dans une volonté d'ouvrir la ville vers le fleuve et de reconquérir les berges de Seine, partagée avec la commune de Bezons (Val d'Oise), Voies navigables de France (VNF) met à disposition deux plans d'eau destinés à accueillir des activités économiques et commerciales. Le présent appel à projets, qui s'inscrit dans la continuité du réaménagement du chemin de halage en voie verte, se décompose en deux lots, un lot représentant un emplacement. Les candidats pourront se positionner sur un ou deux lots.

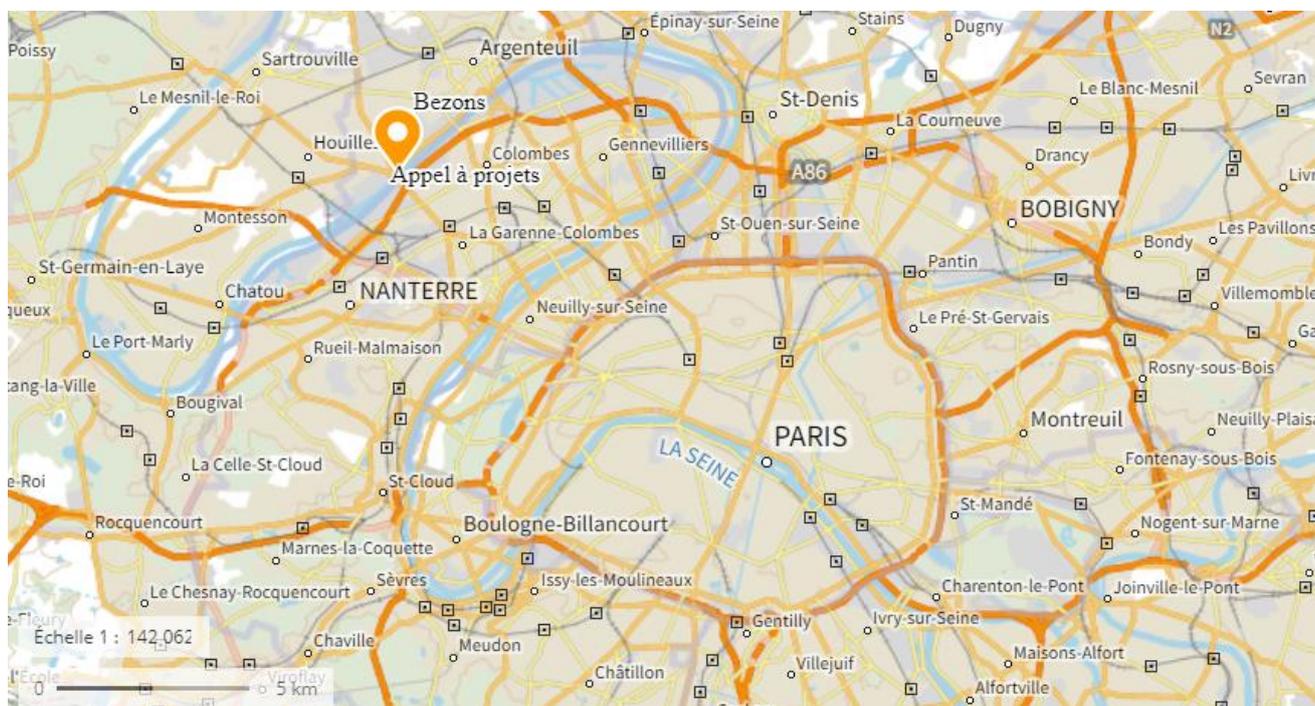


1. LOCALISATIONS DES EMPLACEMENTS

Emplacement N° 1 situé à l'amont du pont de Bezons



Emplacement N° 2 situé à l'aval du pont de Bezons



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
Pont de Bezons, 95 870 Bezons	Seine, rive droite, PK 39,4000	48.92126114557364, 2.21953734763632

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR LES EMPLACEMENTS

2.1 Activités autorisées sur les emplacements

L'emplacement n°1, situé à l'amont du pont de Bezons, pourra accueillir une activité de type restauration ainsi que d'autres activités annexes pouvant compléter l'activité de restauration qui devra rester principale.

Les offres de restauration, incluant des brunchs, des pauses goûters les week-ends et pendant les vacances scolaires ainsi que la vente à emporter destinée aux promeneurs le long des berges de Seine, seront appréciées.

L'emplacement n°2, situé à l'aval du pont de Bezons, pourra accueillir une activité commerciale et économique qui pourra être complémentaire de celle réalisée sur l'emplacement n°1 sans la mettre en concurrence (l'activité de restauration étant réservée sur l'emplacement 1 situé à l'amont du pont de Bezons).

La présence d'une zone de vitesse entre les PK 39 et 40 permet des activités types ski nautique et jet ski dans cette zone. Ce type de loisirs pourrait être développé sur cette zone.

Les projets, présentant une offre de restauration qualitative (les offres de type « fast-food » ne seront pas retenus) et des activités complémentaires entre elles, seront privilégiés.

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.

Les activités nautiques de type paddle, canoë/avirons, bateaux électriques sans permis et la mise en place d'une halte sont proscrites en raison de la proximité d'une zone de vitesse située en aval.

2.3 Contraintes liées aux activités :

- Les emplacements étant situés à toute proximité de bateaux logements, les activités ne devront en aucun cas perturber les riverains et devront respecter la réglementation locale spécifique sur la commune de Bezons. Pour les horaires d'ouverture et de fermeture, l'exploitant devra se conformer à l'arrêté de la Préfecture du Val d'Oise du 23 janvier 2018 (Arrêté n° 2018-49) ;
- 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, validation par la mairie de Bezons 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 avant toute exploitation, ou la non-conformité de l'exploitation économique envisagée, pourront amener à la résiliation sans indemnité de la convention d'occupation temporaire qui serait délivrée pour l'occupation ;
- Chaque 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 l'issue de l'appel à projets et lorsque le(s) lauréat(s) sera(ont) désignés.

Le démarrage des activités est ciblé, au plus tard, au printemps 2025.

Ils disposeront, si besoin, d'une première convention d'occupation temporaire (COT) « plan d'eau nu » d'une durée de neuf mois à 119,1 €/mois* pour l'emplacement n°1 et à 47 €/mois* pour l'emplacement n°2.

Ce délai leur permettra de finaliser, par exemple, l'achat du bateau/établissement flottant et de mettre en œuvre les éventuels travaux d'aménagement de l'emplacement.

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

Il est porté à l'attention des candidats, que si l'emplacement n'est pas occupé après le délai de 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 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 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 1,88 €/m²/an x coefficient commercial et touristique de 2*

4. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DES EMPLACEMENTS

Le site est accessible facilement pour les piétons, ainsi que pour les personnes utilisant les transports en commun. Les deux emplacements sont à moins de cinq minutes à pied de l'arrêt du tramway T2 (Pont de Bezons) ainsi que des arrêts de bus des lignes 3, 6, 34, 262, 272 et 367.

L'aménagement de la voie verte le long du chemin de halage ainsi que le développement des voies cyclables sur la commune permettront de faciliter l'accessibilité du site en vélos (des arceaux vélos seront installés à proximité immédiate des emplacements).

De plus, la commune travaille actuellement sur des études de faisabilité d'un parking d'une quinzaine de places à proximité immédiate de l'emplacement n°1 situé en amont du Pont de Bezons.

4.1 Délimitations

Emplacement n°1 :



L'emplacement n°1 mis à disposition dans le cadre de cet appel à projets est celui situé sur la partie gauche du plan ci-dessus et à proximité du pont de Bezons.

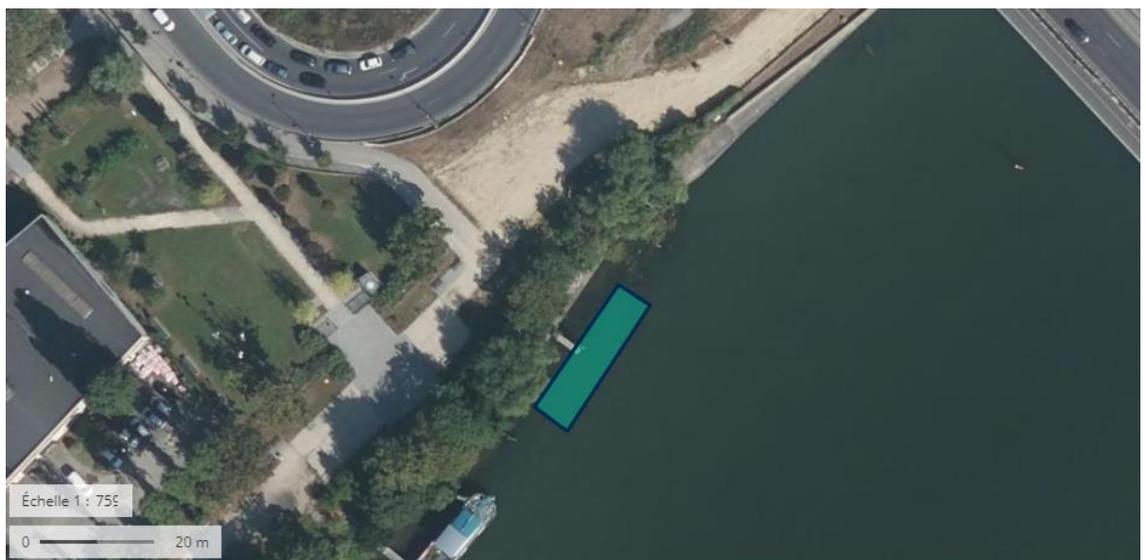
Il est dimensionné pour accueillir un ou plusieurs bateaux activités/établissements flottants et accessible via un ponton flottant qui sera positionné en parallèle et entre les bateaux et la berge.

L'ensemble du plan d'eau mis à disposition est d'environ 380 m² (38 m long x 10 m de large depuis le ponton). **Le projet présenté devra donc tenir compte de ces dimensions et ne devra en aucun cas dépasser les limites du plan d'eau mentionnées ci-dessus.**

Il est précisé aux candidats que le ponton flottant est aujourd'hui accessible depuis la berge par une passerelle qui n'est pas dimensionnée ni adaptée en ERP.

Le lauréat devra, à ses frais, mettre en place une nouvelle passerelle adaptée et configurée pour les établissements flottants ERP qui seront installés.

Emplacement n°2 :



L'emplacement n°2 mis à disposition dans le cadre de cet appel à projets est celui situé en aval du pont de Bezons.

Il est dimensionné pour accueillir un bateau activités/établissement flottant dont les dimensions ne devront pas dépasser une longueur de 30 mètres et une largeur de 5 mètres.

4.2 Caractéristiques et équipements des emplacements

- Amarrage : Les deux emplacements seront équipés de ducs d'Albe mis en place par VNF.
- Raccordements aux fluides (eau, électricité, etc.) : les deux emplacements sont déjà raccordés. Présence de borne (eau, électricité) sur l'emplacement n°1.
- Assainissement/traitement des eaux usées : Les candidats devront mettre en place un système d'assainissement (autonome ou collectif) à leur frais afin de ne pas rejeter d'eaux grises et noires dans la Seine ;
- Passerelles : L'emplacement n°2 est déjà équipé d'une passerelle permettant l'accès au bateau/établissement flottant. L'emplacement n°1 n'est pas équipé de passerelle d'accès ERP qui devra être mis en place aux frais du lauréat.
- Il est précisé que les équipements présents sur l'emplacement n°1 seront mis en place par VNF, excepté les passerelles d'accès (ERP) et le système d'assainissement. Les candidats pourront, si besoin, demander auprès de VNF les études d'exécution des travaux qui devraient être finalisés d'ici mai 2024.

4.3 Contraintes et réglementation

- Il est précisé qu'aucun câble, ni branchement aux réseaux, devront se retrouver apparents sur les berges et le ponton flottant, 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 sous le ponton 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, sur le ponton flottant 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 ;
- De même, les activités réalisées sur le plan d'eau mis à disposition ne devront pas dépasser les limites de ce plan d'eau afin de ne pas gêner la navigation, très fréquente, des bateaux passant par le chenal à proximité.

5. CONTRAINTES DIVERSES RELATIVES AU SITE

5.1 Contraintes réglementaires

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

- le respect de la servitude de halage,
- la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) et notamment les articles relatifs à l'accessibilité des personnes handicapées, ainsi que la réglementation relative à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP,

- les règles de navigation prescrites dans la zone où est situé le plan d'eau réservé, fixé par le règlement particulier de police du 22 août 2014,
- la réglementation relative au Plan de Prévention des risques d'Inondation local,
- la réglementation au titre de la loi sur l'eau,
- les règles d'urbanisme des zones concernées actuellement en vigueur (<https://www.ville-bezons.fr/cadre-de-vie/urbanisme/plan-local-durbanisme-plu>)

Les candidats ne pourront élever aucune réclamation du fait de l'absence dans le présent dossier de tous documents nécessaires à identifier les contraintes réglementaires.

5.2 Contraintes relatives à l'aménagement du site

Aucun aménagement ne pourra être réalisé sur les emplacements mis à disposition sans l'accord préalable écrit de VNF.

5.3 Contraintes physiques

5.3.1 Crues et variation du niveau de l'eau

Les sites et leur accès sont situés dans une zone identifiée comme sujette à de fortes crues. En conséquence, en vue notamment de la validation, ultérieure au présent processus d'attribution, de leur dossier par les services en charge du respect de la réglementation sur les ERP, **les candidats devront prendre toutes les mesures nécessaires pour sécuriser les activités et leur dossier de candidature traitera ce point.**

5.3.2 Entretien des lieux mis à disposition

L'occupant est responsable de la bonne tenue de la berge, du ponton flottant et du plan d'eau mis à disposition. Cette obligation implique l'entretien courant de ces éléments, 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 et du ponton flottant (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.

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.

5.3 Contraintes relatives au bateau

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 soumise à l'accord de VNF, du service sécurité des transports de la DRIEAT et à celui de la commune de Bezons.

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

Les superstructures existantes, c'est-à-dire les constructions permanentes situées sur le pont principal ou le pont supplémentaire, sont tolérées. Néanmoins, elles ne devront pas dépasser le niveau de la marquise du bateau et seront limitées par la hauteur libre sous les ponts à proximité (cf. « Profil en long – Altitudes I.G.N 1969 ») 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 DES EMPLACEMENTS

6.1 Conventions d'occupations pour les emplacements

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 autorisera 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.

6.2 Montant de la redevance d'occupation

Le montant de la redevance d'occupation domaniale annuelle de base est calculé et revalorisé tous les ans dans les conditions fixées par la décision, en vigueur à la date de prise d'effet de la convention d'occupation temporaire, fixant le montant des redevances domaniales applicables aux différents usages du domaine public fluvial et du domaine privé de l'Etat confié à VNF.

A titre indicatif, la redevance d'occupation domaniale de base pour l'année 2024 serait ainsi calculée comme suit (somme des termes suivant dans le cas où le projet comporterait plusieurs éléments tarifables) :

- **pour chaque bateau activité/établissement flottant (somme des R1 et R2)**
 - ⇒ R1 (stationnement embarcation) : 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 1 X coefficient d'activité de 4 pour les activités de restauration (et autres activités annexes autorisées et précisées ci-dessus) et de 1,25 pour les activités liées aux sports nautiques (ski nautique et jet-ski)

⇒ **R2 (mise à disposition d'équipements par VNF)** : présence de 3 équipements (électricité, eau et amarrage) soit un forfait de 1 049,23 €/an ;

- **pour la mise en place 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 ;
- **pour la mise à disposition de dispositifs d'amarrage (ducs d'albe)** : 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 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 qui, à partir des dimensions de leur projet d'ensemble, s'appliquerait à travers l'application de la décision tarifaire.

En tout état de cause, cette proposition de redevance ne pourra pas être inférieur à celle qui s'appliquerait à partir de la décision tarifaire.

Ces éléments ne sont pas contractuels et ne valent pas engagement pour VNF.

Dépôt de garantie

Un dépôt de garantie représentant deux mois de la redevance d'occupation domaniale annuelle est demandé.

Facturation

La facturation est annuelle à échoir ou avec échancier (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 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 durée maximale ne pourra pas dépasser 18 ans et 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 DES EMPLACEMENTS

La visite des emplacements est libre.

8. ANNEXES

- Relevé bathymétrique ;
- Décision tarifaire VNF de l'année 2024 ;
- 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