

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

Direction territoriale

Bassin de la Seine et
Loire aval

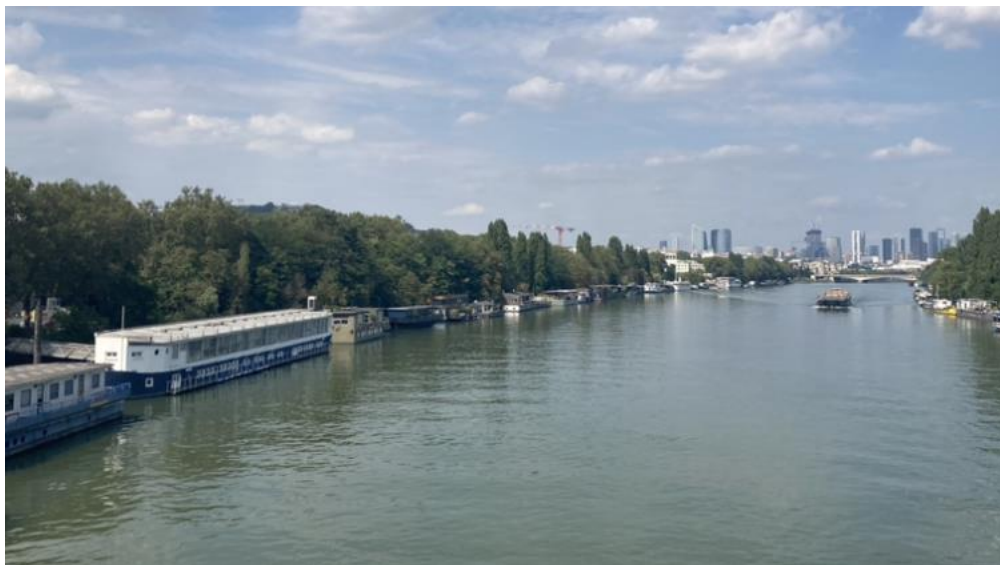
**PLAN D'EAU POUR LE DEVELOPPEMENT
D'ACTIVITES HOTELIERES**

SAINT-CLOUD (HAUTS-DE-SEINE)

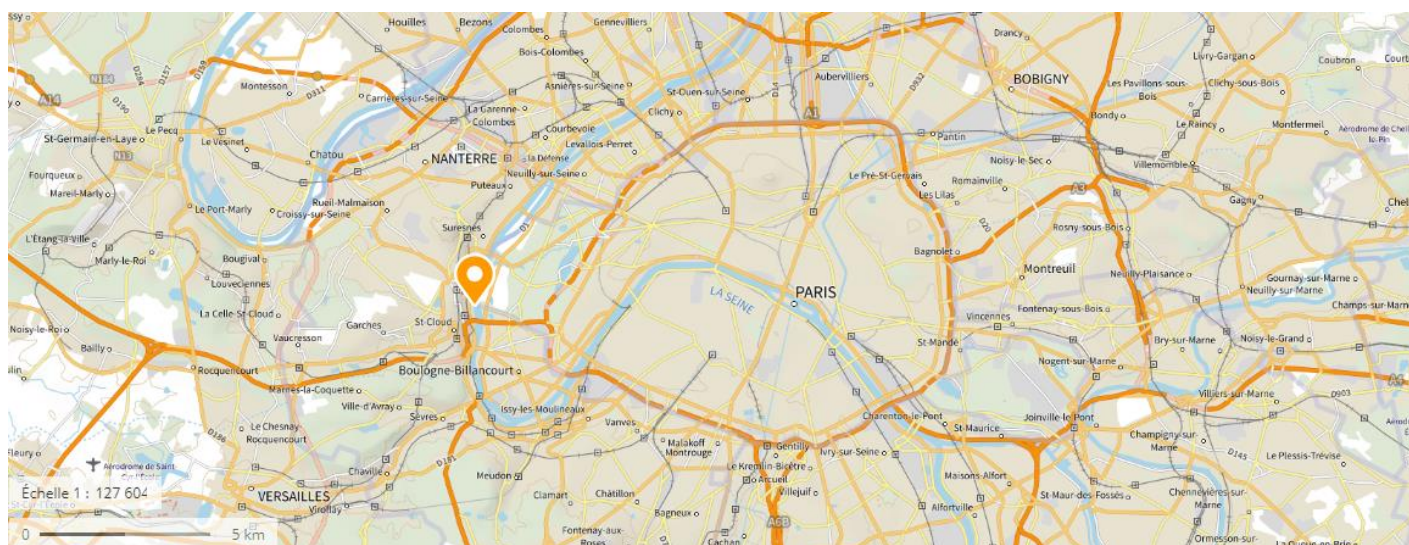
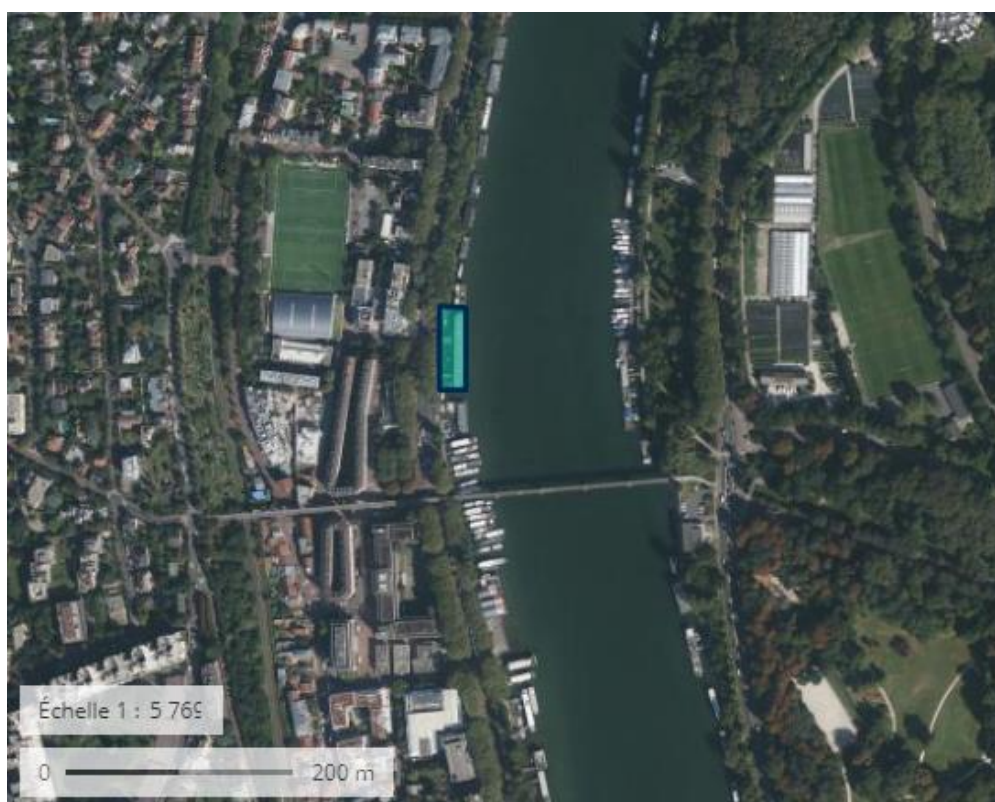
**PIECE 2 : FICHE DESCRIPTIVE DE
L'EMPLACEMENT A OCCUPER ET DES ACTIVITES**



Le présent appel à projets, porté par Voies navigables de France (VNF), consiste à la mise à disposition d'un emplacement, situé sur le plan d'eau, afin d'accueillir des activités économiques et commerciales. Les candidats sont informés d'un projet de mise en valeur des berges et de réaménagement la route départementale n° 7 mené par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine, qui n'affectera pas l'occupation proposée dans la durée.



1. LOCALISATION DE L'EMPLACEMENT



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
1432 quai Marcel Dassault 92 210 Saint-Cloud	Seine, rive droite, PK 14,800	48.854065, 2.223054

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR L'EMPLACEMENT

2.1 Activités autorisées sur l'emplacement

L'emplacement pourra accueillir une activité hôtelière avec la possibilité d'y inclure une offre de restauration. L'activité hôtelière devra néanmoins être principale. Un standing élevé sera a priori privilégié.

2.2 Activités exclues :

Seront exclues les activités génératrices de toutes formes de nuisances par rapport aux occupations riveraines, notamment de type discothèque ou les projets de bateaux de croisière.

2.3 Contraintes liées aux activités :

- L'emplacement étant situé 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 Saint-Cloud (cf. arrêté municipal (n° 2015-14) sur le bruit et l'arrêté préfectoral du 26/03/2010 et sa modification en date du 19/06/2020 réglementant les heures d'ouverture et de fermeture des débits de boissons et des établissements de divertissements du public, joints en annexe) ;
- Le candidat devra prendre en compte dans son projet le calendrier des contraintes liées aux travaux de réaménagement des berges et de requalification de la route départementale n°7 menés par le Conseil départemental des Hauts-de-Seine ;
- 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. Tout manquement à la réglementation, une fois constaté pourra entraîner 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 DE L'EMPLACEMENT

L'emplacement sera disponible au 1^{er} avril 2025.

Le lauréat disposera, si besoin, d'une première convention d'occupation temporaire (COT) « plan d'eau nu » d'une durée de six mois à 914,93 €/mois* selon les tarifs en vigueur en 2024.

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

A l'issue des six 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 six mois, prévu dans la première COT, **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.

**En 2024, 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 4*

4. PRESENTATION ET CARACTERISTIQUES DE L'EMPLACEMENT

L'emplacement, situés juste en aval de la passerelle de l'Avre, est accessible via la ligne de bus n°175 (arrêt « L'Aqueduc » situé à quelques mètres de l'emplacement) et à moins de 10 minutes des arrêts « Les Coteaux » et « Les Milons » de la ligne n°2 du tramway qui rejoint le quartier d'affaires de La Défense (à environ 20 minutes de l'emplacement en transport en commun).

Depuis Paris (centre-ville, « Châtelet-les-Halles »), l'emplacement est accessible en transport en commun (RER A jusqu'à la Défense puis ligne 2 du tramway) en une demi-heure.

4.1 Délimitations de l'emplacement

Il est porté à l'attention des candidats que leur projet devra strictement tenir compte des dimensions précisées et en aucun cas dépasser les limites mentionnées pour l'emplacement mis à disposition.



Cet emplacement est constitué d'un plan d'eau d'une superficie d'environ 1 460 m² (73 m de long et 20 m de large depuis la berge).

4.2 Caractéristiques et équipements de l'emplacement

- Amarrage : L'emplacement est équipé d'écouares. Il est porté à l'attention des candidats que ce dispositif d'amarrage est disponible en l'état et qu'il leur appartiendra de vérifier qu'ils soient suffisamment dimensionnés pour les besoins de leur projet et en prenant en comptes les caractéristiques crues 1910 ;
- Raccordements aux fluides (eau, électricité, etc.) : présents ;
- 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 est déjà équipé d'une (ou plusieurs) passerelle(s) permettant l'accès au plan d'eau mais n'est pas équipé de passerelle d'accès ERP (qui devra être mis en place aux frais du lauréat).

Il est porté à l'attention des candidats que certains de ces équipements ont été mis en place par l'occupant actuel et qu'ils lui appartiennent. Selon les résultats du présent appel à projets, il pourra lui être demandé de les retirer sauf si le lauréat désigné souhaite les acquérir (dans ce cas, il sera invité à prendre contact avec l'occupant et devra en informer VNF).

4.3 Contraintes et réglementation

- Il est précisé qu'aucun câble, ni branchement aux réseaux, devront se retrouver apparents sur les berges ou le ponton flottant. Aucun câble ne doit être accroché aux arbres ni 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 écouares (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 au site. Sont principalement concernés :

- le respect de la servitude de marchepieds qui doit pouvoir être accessible, à tout moment et en tout lieux, aux agents de VNF, piétons, pêcheurs à pied ou encore aux services de police et de secours,
- 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.

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

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

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 (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.

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 pour faute 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 ;

- se conformer aux consignes de tri sélectif de la commune de Saint-Cloud et respecter les rythmes de collecte des déchets ([Tri et collecte | Ville de Saint-Cloud \(saintcloud.fr\)](https://www.saintcloud.fr/la-commune/le-tri-sélectif))

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 soumis à l'accord de VNF, du service sécurité des transports de la DRIEAT et à celui de la commune de Saint-Cloud.

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 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 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 COT, 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**
⇒ surface hors tout (longueur x largeur) du bateau/établissement flottant en m² X valeur locative de référence de 33,95 €/m²/an X coefficient relatif au contexte urbain de 1,1 X coefficient d'activité de 5 pour les activités de restauration/événementiel, 2 pour les activités de bureaux/coworking, 3 pour les activités d'hébergements touristique (hôtels, gîtes) et 1,25 pour les activités liées à la voie d'eau (club associatif, bateau école, etc.) ;
- **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 2 ;
- **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 ;
- **pour la mise à disposition de plan d'eau à usage économique** : surface du plan d'eau occupé en m² X valeur locative de référence de 1,88 €/m²/an X coefficient commercial et touristique de 4 ;
- **pour la mise à disposition de terrain à usage économique (aire de stockage)** : surface du terrain occupé en m² X valeur locative de référence de 2,19 €/m²/an X coefficient commercial et touristique de 4 ;
- **pour la mise à disposition de places de stationnement privé** : nombre de places X valeur locative de référence de 351,47 €/place/an X coefficient spécifique relatif au terrain à vocation d'équipement (places non couvertes, sans équipements) de 1

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 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 et Loire aval, après notification de la COT).

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 convention ne pourra pas être renouvelée tacitement. A son échéance, une nouvelle mise en concurrence sera mise en œuvre, pas nécessairement dans les mêmes conditions que l'actuelle.

7. VISITE DE L'EMPLACEMENT

La visite de l'emplacement est libre.

8. ANNEXES

- Relevés bathymétriques ;
- Décision tarifaire VNF de l'année 2024 ;
- Règlement particulier de police (règles de navigation) ;
- Profil en long – Altitudes I.G.N 1969 ;
- Arrêté municipal sur le bruit (n° 2015-14) ;
- Arrêté préfectoral du 26/03/2010 et sa modification en date du 19/06/2020 réglementant les ouvertures et les fermetures des débits de boissons et des établissements de divertissements du public

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