

APPEL A PROJETS POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

MISE A DISPOSITION DE 5 EMPLACEMENTS POUR L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

GARE D'EAU DE LILLE (Nord - 59)

PIECE 2 : fiche descriptive du site, des emplacements à occuper et des activités



Objet de l'appel à projets

La Direction territoriale Nord Pas-de-Calais de VNF lance **un appel à projets pour mettre à disposition plusieurs emplacements du domaine public fluvial situés à la gare d'eau de Lille dont la localisation est précisée ci-après.**

Au total, 5 emplacements dévolus à des activités économiques sont proposés sous forme d'autorisations temporaires d'occupation précaire du domaine public fluvial (DPF). Chaque emplacement fait l'objet d'une description détaillée :

- 4 emplacements sur plan d'eau destinés à l'accueil de bateaux activités/établissements flottants ou des activités de loisirs nautiques
- 1 emplacement terrestre destiné à compléter ou étendre l'activité des porteurs de projets.

Cette nouvelle offre devra participer à l'amélioration de la qualité de vie de ce milieu urbain complètement réhabilité et devra également s'inscrire dans une logique de maillage et de complémentarité de l'offre et des services touristiques à l'échelle de la Métropole afin de répondre aux besoins des clientèles désireuses d'explorer la ville et ses alentours.

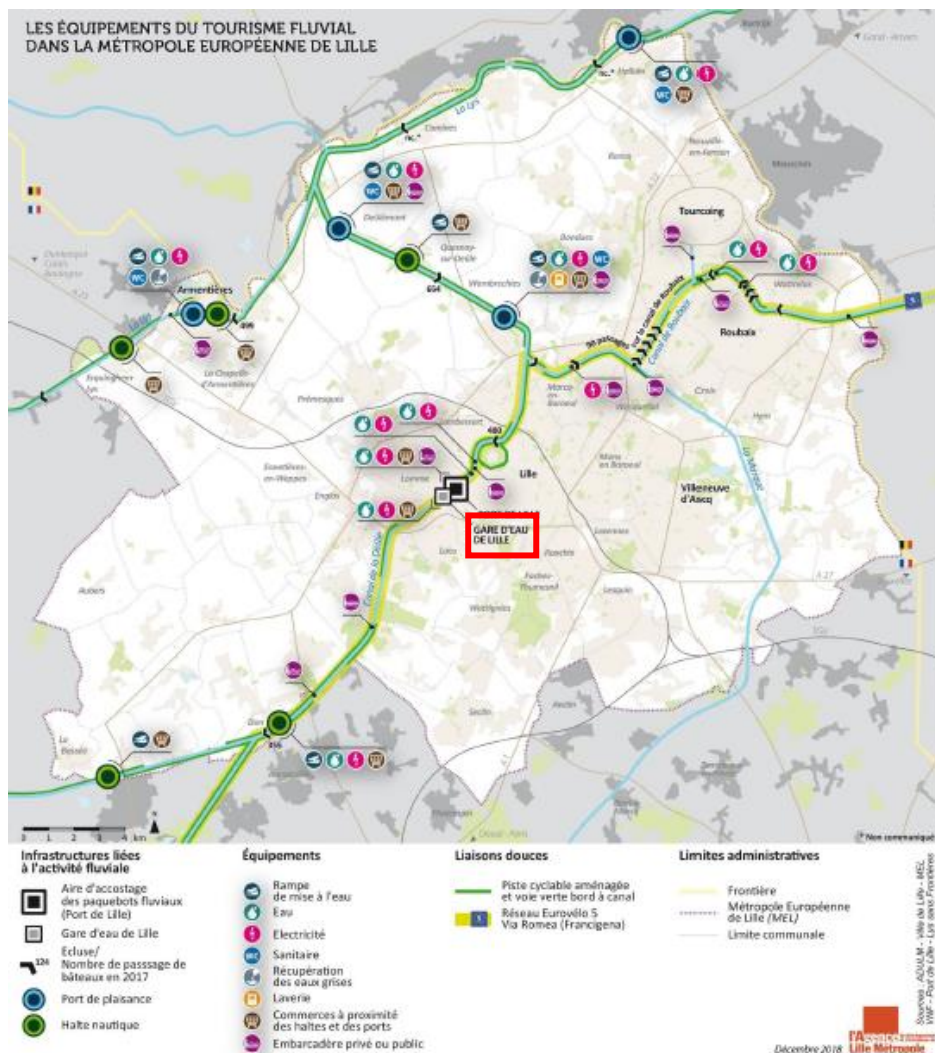
Si **VNF privilégie les projets d'ensemble**, les éléments mis à disposition sont répartis en 5 lots et **les candidats pourront se positionner, au choix, sur l'un ou plusieurs des 5 lots.**

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix, dans la limite des prescriptions indiquées dans la présente fiche descriptive.



Situation géographique des emplacements

Les emplacements proposés dans le cadre du présent appel à projets se situent au sein d'une gare d'eau complètement requalifiée, implantée sur la commune de Lille (59), dans le quartier des Bois-Blancs qui est un secteur en pleine mutation, entre activités productives et vocation résidentielle.



Adresse : Quai de l'Ouest, 59160 Lille

Voie d'eau : plan d'eau situé à la confluence du bras de Canteleu et du canal à grand gabarit, la Deûle

Coordonnées GPS : 50.5993 / 3.0193

Environnement et connexion

Située à proximité du site d'excellence « Eura-technologies » et non loin du parc de la citadelle Vauban, la Gare d'eau est connectée à un réseau de voies d'eau diversifié.

La gare d'eau est reliée au canal à grand gabarit (la Deûle) qui concentre un trafic fluvial marchand important. Cet axe dessert la zone industrielle du port de Lille.

Depuis la Deûle, la gare d'eau marque également l'entrée du bras de Canteleu qui est un axe à vocation de tourisme dont l'accès est limité. 2 ponts levants (pont à Fourchon et pont Winston-Churchill) au tirant d'air faible ne permettent pas le passage de petites embarcations lorsque ceux-ci sont fermés. Leur ouverture est effectuée à la demande par la MEL. La levée des ponts ne peut donc être qu'occasionnelle.

Le projet de réaménagement de la gare d'eau

La Gare d'eau a fait l'objet de 2021 à 2023, d'un projet de requalification ambitieux, qui a permis de contribuer à l'amélioration et l'attractivité du quartier et du territoire.

Nature des travaux engagés par la MEL :

- Démolir/reconstruire la jetée existante pour retrouver un ouvrage adapté aux besoins des bateliers en place,
- Curer ou déplacer les sédiments des zones rendues inaccessibles aux bateaux,
- Création d'une zone de stationnement à destination du tourisme fluvial
- Requalifier les espaces publics attenants en y intégrant les réseaux et ouvrages nécessaires aux amarrages,
- Réaliser l'ensemble des raccordements aux réseaux nécessaires aux bateaux existants et de passage.



La gare d'eau, un support d'attractivité pour le territoire

Un équipement au sein d'un quartier en mutation où il y a une volonté de maintenir une mixité des fonctions.

Aujourd'hui, la gare d'eau s'insère dans un quartier dynamique où cohabitent logements, équipements publics, commerces et activités.

Un des plus grands centres
d'innovation technologique
d'Europe : Euratechnologies



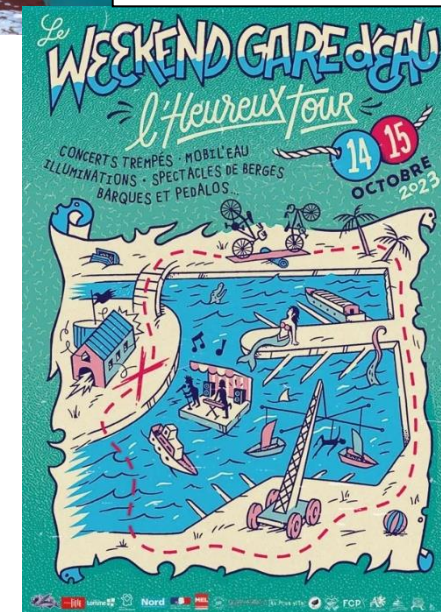
Un lieu animé par des
manifestations



Un lieu vivant : des bateaux
habités à l'année occupent
actuellement la jetée



Des restaurants ouverts
depuis 2021 sur le quai de
l'Ouest en face de la jetée



Rappel des activités recherchées

⇒ Activités autorisées

VNF a défini la nature des activités que les candidats peuvent proposer sur les emplacements objets du présent appel à projets.

De manière non exhaustive, les candidats peuvent proposer des activités de diverses natures :

- **Activité de bateau promenade** avec présence obligatoire d'un skipper ou avec permis de navigation ;
- **Activité culturelle** (exposition, expression artistique, conférence...) ;
- **Activité consacrée à la santé et au bien-être** (salle de sport/ activités bien-être).
- **Activité de services** : commerce, coworking, profession libérale, vente de détail (produits régionaux, produits d'exception, etc.).
- **Activité de loisirs nautiques** : (pédalo, barque, vélo aquatique...). Seuls, le plan d'eau de la gare d'eau et le bras de Canteleu sont autorisés pour cette pratique. La manœuvre du pont Churchill ainsi que le franchissement du canal à grand gabarit ne seront pas autorisés.

⇒ Activités exclues

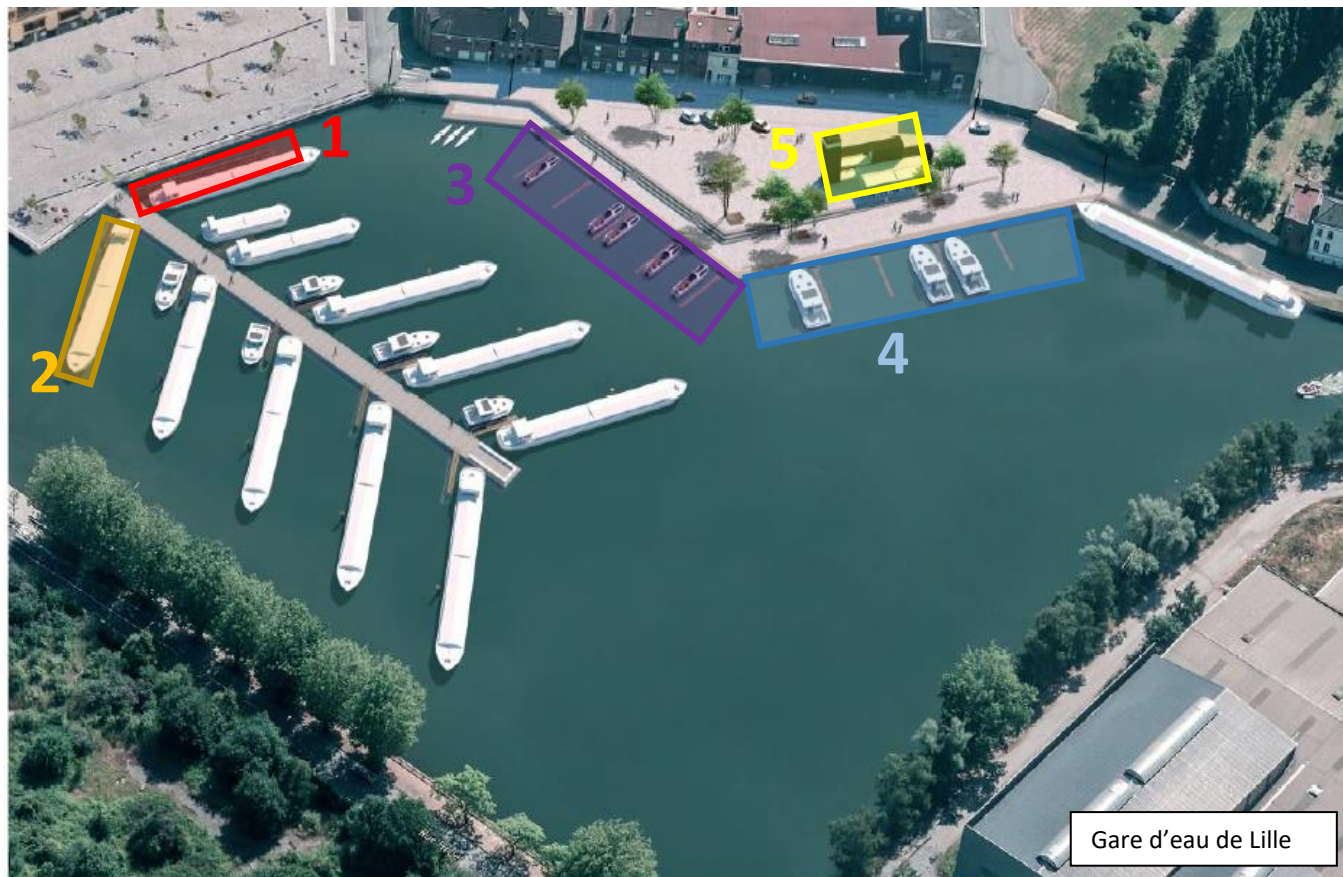
- **Compte tenu de la densité de l'offre de restauration déjà présente sur le site, l'installation de ce type d'activité est proscrite à l'exception de l'emplacement 5 qui pourrait accueillir une activité de petite restauration type buvette (sans alcool), connexe à l'activité installée sur un autre emplacement. De même, les activités d'hébergement touristique flottant et les activités type discothèque, bar, sont également exclues.**
- **Les activités de loisirs nautiques sont exclues aux emplacements 1 et 2.**



Localisation des emplacements proposés

5 emplacements dévolus à des activités économiques sont proposés sous forme d'autorisation temporaire d'occupation privative du domaine public fluvial (DPTF) :

- ✓ 4 Emplacements sur plan d'eau destinés à l'accueil de bateaux activités/établissements flottants ou d'activités de loisirs nautiques. Les activités de loisirs nautiques sont exclues aux emplacements 1 et 2.
- ✓ 1 emplacement terrestre (5) destiné à compléter ou étendre l'activité des porteurs de projets. L'aménagement sur cet espace devra être rapidement démontable (équipements amovibles).



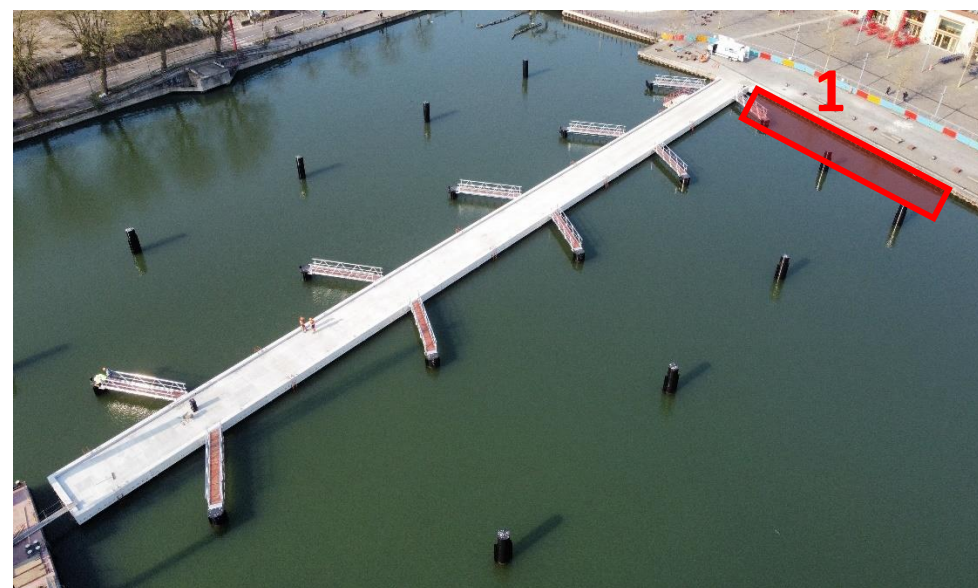
Présentation et caractéristiques des emplacements

Emplacement 1 (plan d'eau) – La jetée

- **Localisation** : l'espace plan d'eau se situe au n°2 sur la jetée et en bordure de la place de la gare d'eau.
- **Délimitations et dimensions** : L'emprise de l'emplacement est de 39 mètres de long et de 5.4 mètres de large
- **Nature des activités autorisées** : bateau/établissement flottant de gabarit Freycinet maximum

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 la jetée ni étendre leur projet sur l'espace public situé au droit de l'emplacement.

- **Equipements/amarrage sur l'emplacement** : présence d'un quai (et/ou) d'une passerelle d'accès au plan d'eau. 3 ducs d'albe. Des bollards sont également présents sur le quai
- **Eau, électricité (380V), fibre optique** : raccordements existants. Il appartiendra à l'occupant de se rapprocher des distributeurs pour s'abonner aux raccordements.
- **Assainissement / traitement des eaux usées** : raccordement obligatoire au système d'assainissement mis en place.
- **Eclairage public** : oui + balisage sur la jetée
- **Clôtures et portail** : néant et interdit
- **Desserte** : transport en commun (bus et métro) / Autoroute A25 à proximité.



Emplacement 2 (plan d'eau) - La jetée

- **Localisation** : l'espace plan d'eau se situe au n°1 sur la jetée
- **Délimitations et dimensions** : L'emprise de l'emplacement est de 39 mètres de long et de 5.4 mètres de large
- **Nature des activités autorisées** : bateau/établissement flottant de gabarit Freycinet maximum

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 la jetée.

- **Equipements/amarrage sur l'emplacement** : présence d'une passerelle d'accès au plan d'eau + 2 ducs d'albe
- **Eau, électricité (220V), fibre optique** : raccordements existants ; Il appartiendra à l'occupant de se rapprocher des distributeurs pour s'abonner aux raccordements.
- **Assainissement / traitement des eaux usées** : raccordement obligatoire au système d'assainissement mis en place.
- **Eclairage public** : oui + balisage sur la jetée
- **Clôtures et portail** : néant et interdit
- **Desserte** : transport en commun (bus et métro) / Autoroute A25 à proximité

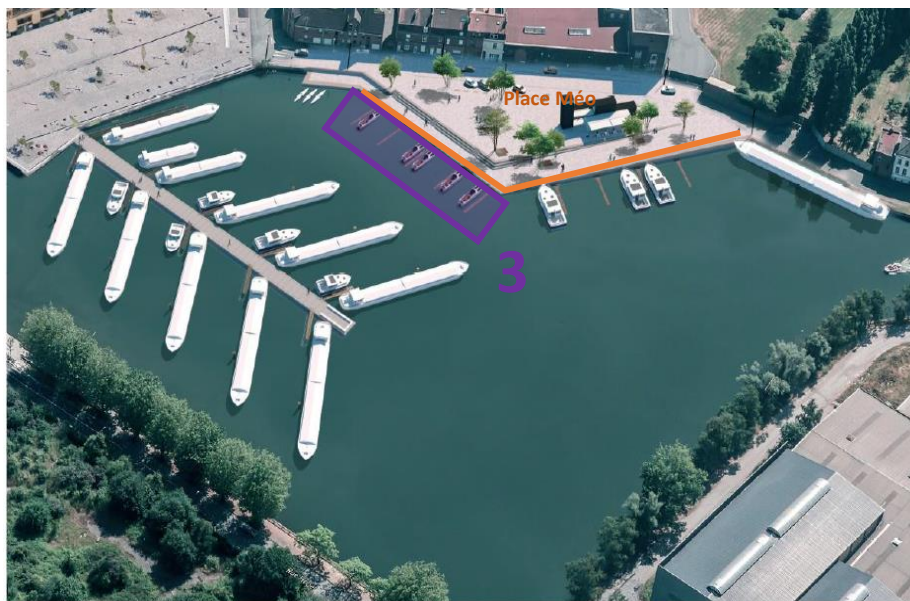


Emplacement 3 (plan d'eau) Quai de l'ouest, secteur Place Méo

- **Localisation** : l'espace plan d'eau se situe en bordure de la place Méo. Actuellement, le quai est équipé de 5 « catways » (petits appontements flottants) pour des bateaux de 8/10ml
- **Délimitations et dimensions** : L'emprise de l'emplacement est de 38 mètres de long et de 5,4 mètres de large
- **Nature des activités autorisées** : bateau/établissement flottant, activités de loisirs nautiques

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 ni étendre leur projet sur l'espace public situé au droit de l'emplacement (à l'exception du lot 5).

- **Equipements/amarrage sur l'emplacement** : Présence de bollards. L'endroit est équipé de 5 « catways » appartenant à VNF qui peuvent être démontés selon les besoins de l'activité future. Ce démantèlement sera à la charge financière de l'occupant.
- **Eau, électricité**, raccordements existants. Le candidat devra mettre en place un compteur individuel qui sera à sa charge.
- **Fibre optique** : présence de fourreau en attente pour passage fibre
- **Assainissement / traitement des eaux usées** : Pour toute information concernant un éventuel raccordement au réseau collectif, les candidats sont invités à se rapprocher de la collectivité.
- **Eclairage public** : oui
- **Clôtures et portail** : néant et interdit
- **Desserte** : transport en commun (bus et métro) / Autoroute A25 à proximité
- **Autres contraintes** : (cf. notice explicative – Pièce n°1 - article 4.5)



Emplacement 4 (plan d'eau) Quai de l'ouest, secteur Place Méo

- **Localisation** : l'espace plan d'eau se situe en bordure de la place Méo. Actuellement, le quai est équipé de 4 « catways » (petits appontements flottants) pour des bateaux de 15 ml
- **Délimitations et dimensions** : L'emprise de l'emplacement est de 63 mètres de long et de 5,4 mètres de large
- **Nature des activités autorisées** : bateau/établissement flottant, activité de loisirs nautiques

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 ni étendre leur projet sur l'espace public situé au droit de l'emplacement (à l'exception du lot 5).

- **Equipements/amarrage sur l'emplacement** : Présence de bollards. L'endroit est équipé de 4 « catways » appartenant à VNF qui peuvent être démontés selon les besoins de l'activité future. Ce démantèlement sera à la charge financière de l'occupant.
- **Eau, électricité**, raccordements existants. Le candidat devra mettre en place un compteur individuel qui sera à sa charge.
- **Fibre optique** : présence de fourreau en attente pour passage fibre
- **Assainissement / traitement des eaux usées** : Pour toute information concernant un éventuel raccordement au réseau collectif, les candidats sont invités à se rapprocher de la collectivité.
- **Eclairage public** : oui
- **Clôtures et portail** : néant et interdit
- **Desserte** : transport en commun (bus et métro) / Autoroute A25 à proximité



Gare d'eau de Lille



Emplacement 5 (partie terrestre) Place Méo

- **Localisation** : L'espace terrestre disponible est situé sur la place Méo. Cet espace est fermé à la circulation des véhicules motorisés.
- **Configuration** : La place est aménagée en véritable lieu de détente. Elle est équipée de bancs, de chaises longues et d'arbres qui viennent ombrager la place. L'espace mis à disposition est actuellement agrémenté par des parterres de végétation.
- **Délimitations et dimensions de l'emplacement proposé** : Espace public ouvert, d'une surface d'environ 150 m².
- **Nature des activités autorisées** : espace destiné à compléter ou étendre l'activité des porteurs de projets. Compte tenu de la densité des de l'offre de restauration déjà présente sur le site, l'installation de ce type d'activité sur cet emplacement est proscrite sauf petit espace de restauration type buvette (sans alcool). L'aménagement sur cet espace devra être rapidement démontable (équipements amovibles).
- **Equipements sur l'emplacement** : Néant
- **Eau, électricité, téléphone** : Fourreaux (réseaux divers) en attente
- **Assainissement / traitement des eaux usées** : à proximité. Pour toute information concernant un éventuel raccordement au réseau collectif, les candidats sont invités à se rapprocher de la collectivité.
- **Eclairage public** : oui
- **Clôtures et portail** : néant et interdit
- **Desserte** : transport en commun (bus et métro) / Autoroute A25 à proximité



Les contraintes diverses

La collecte des déchets (compétence de la Métropole Européenne de Lille)

- Des conteneurs pour les déchets ménagers et le tri-sélectif sont disponibles sur site. Leur collecte est assurée par la collectivité
- Les déchets dangereux ou spécifiques restent à la charge du pétitionnaire.

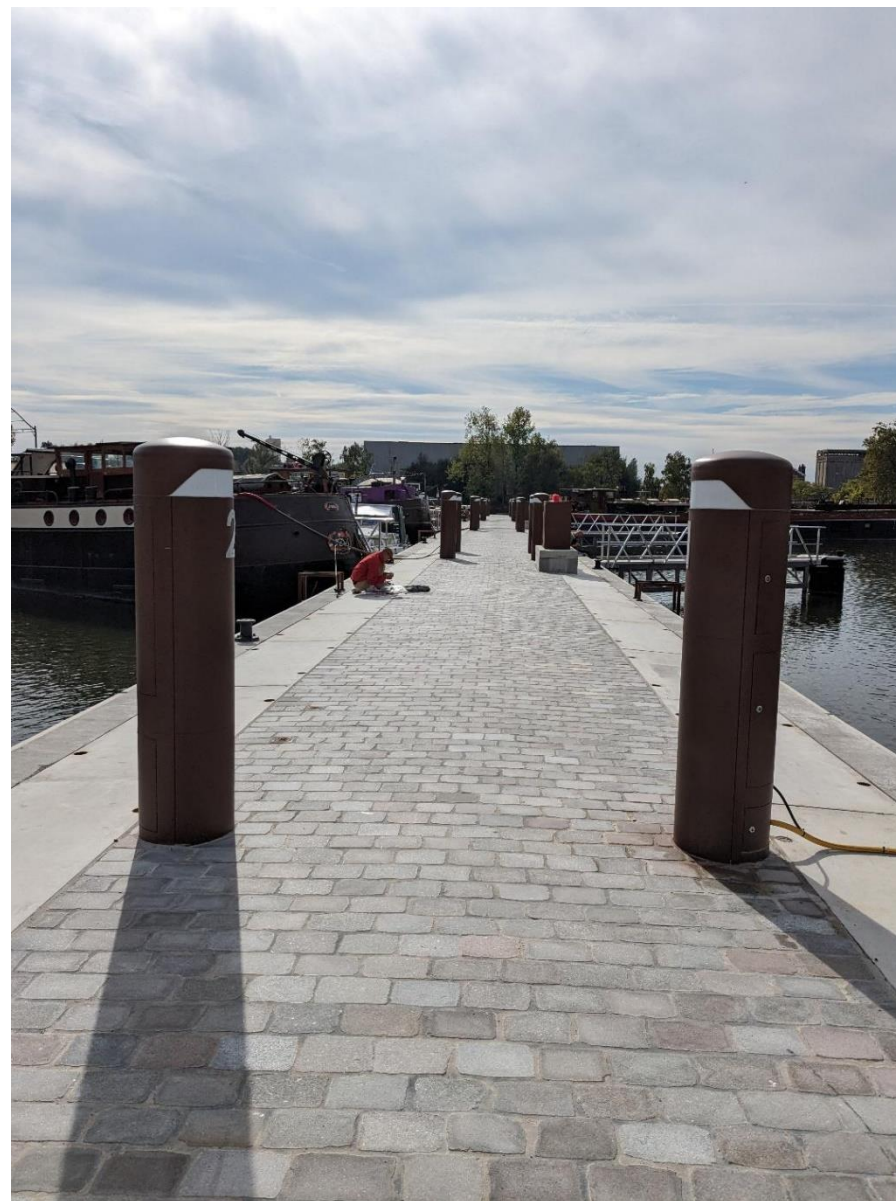
Stationnement terrestre et livraisons : Le pétitionnaire devra se conformer à la réglementation en vigueur sur le site.

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter le site internet de la ville de Lille ou la Mairie de quartier : <https://www.lille.fr/Vivre-a-Lille/Me-deplacer/En-voiture/Le-stationnement>

Taxes : Les bateaux amarrés à un point fixe sont soumis à la taxe foncière. L'occupant devra se mettre en règle auprès de l'administration fiscale.

Autres contraintes : (cf. notice explicative – Pièce n°1)

Les candidats à l'appel à projets sont libres de prendre contact avec les collectivités concernées pour toute information complémentaire sur la réglementation locale.



Montant de la redevance d'occupation

Le montant de la redevance d'occupation domaniale annuelle est calculé et revalorisé tous les ans dans les conditions fixées par la décision en vigueur relative aux tarifs domaniaux et services de VNF.

A titre indicatif, la redevance d'occupation domaniale de base pour l'année 2025 serait ainsi calculée :

- **Pour chaque bateau activité/établissement flottant** : surface hors tout (longueur x largeur) du bateau/établissement flottant en m² x valeur locative de référence de 23,15€/m²/an x coefficient relatif au contexte urbain de 1,10 x coefficient relatif au type d'embarcation qui est différent selon le type d'activité :
 - Embarcation socio-culturelle et association d'utilité publique : 1
 - Embarcation liée à la voie d'eau (bateau école) : 1,25
 - Bateau à passagers : 2,5
 - Embarcation abritant une activité de bureau et/ou artisanat : 2
 - Embarcation abritant une activité commerciale : 4,5
 - Autre activité (libérale) : 2,5
- **Pour les activités nautiques** :
 - Plan d'eau : surface du plan d'eau x valeur locative de 3,25 x coefficient commercial et touristique de 2
 - Ouvrages d'accostage : superficie des pontons x valeur locative de référence de 36,33€ x coefficient commercial et touristique de 1
 - En cas de démontage des pontons, l'usage du mur de quai : 31,34€ x linéaire de quai x coefficient commercial et touristique de 1
- **Pour le terrain à usage économique** : valeur de la commune de 9,10€ x coefficient commercial et touristique de 3 x la surface du terrain
- A cela s'ajoute une **redevance complémentaire (R2)** relative à la mise à disposition d'équipements présents sur le site :
 - Pour les emplacements 1 et 2 : 5 équipements (eau, électricité, amarrage, fibre, assainissement) soit 1.525,29€ par an
 - Pour les emplacements 3 et 4 : 1 équipement (amarrage) 435,93€ par an. Dans le cas d'un raccordement à l'eau, l'électricité et au réseau d'assainissement, la R2 sera ajustée

En fonction du projet (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 peut varier. Les candidats sont invités à consulter la décision tarifaire en annexe du présent appel à projets, afin de consulter les différentes tarifications s'appliquant aux installations qu'ils souhaiteraient mettre en place dans leur projet.**

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