



**DIRECTION TERRITORIALE
SUD-OUEST**

APPEL A PROJETS

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

**Proposition d'un emplacement pour le stationnement d'un bateau proposant une
ou des activités économiques sur le Canal du Midi**

COMMUNE DE BEZIERS

Cahier des charges

I. Contexte

L'appel à projet

La Direction territoriale Sud-Ouest (DTSO) de l'établissement public administratif Voies Navigables de France (VNF) assure l'entretien, l'exploitation, la modernisation des canaux et rivières navigables, ainsi que la valorisation et le développement du domaine public fluvial (DPF) qui constituent à la fois un patrimoine historique considérable et un formidable atout pour le développement touristique des territoires traversés. Dans ce cadre VNF peut accorder des titres d'occupation permettant l'exercice d'activités économiques par leurs titulaires.

Afin d'assurer transparence et égalité de traitement des candidats dans la procédure préalable à l'attribution des titres d'occupation domaniale, la direction territoriale Sud-ouest de VNF, en application des nouvelles dispositions du code général de la propriété des personnes publiques, procède, au travers d'appels à projets, à une publicité des emplacements disponibles pour l'accueil d'activités économiques et attribue les titres d'occupation aux candidats dont le projet lui semble être le plus pertinent et présenter la meilleure solidité technique, économique et financière.

Le site du canal du Midi

Le canal du Midi et ses annexes ont connu une évolution sensible des usages sur et le long du canal. Conçu à l'origine comme un outil de développement économique, le canal du Midi était presque exclusivement dévolu au fret, au moyen de péniches tirées depuis le chemin de halage. Si les modes de vie, de travail et de locomotion ont aujourd'hui disparu en grande partie, au profit de l'activité touristique et de la navigation motorisée, les usages fondamentaux du canal du Midi ont cependant persisté : la navigation d'abord, mais aussi le cheminement (pédestre ou cycliste) le long des chemins de halage.

L'inscription du canal sur la Liste du Patrimoine mondial en 1996 a mis en lumière la diversification et la transformation de ces usages au cours du XXe siècle.

De par ces enjeux patrimoniaux et paysagers, le développement d'activités économiques sur des bateaux stationnaires amarrées sur les berges du Canal du Midi devra respecter ce site exceptionnel.

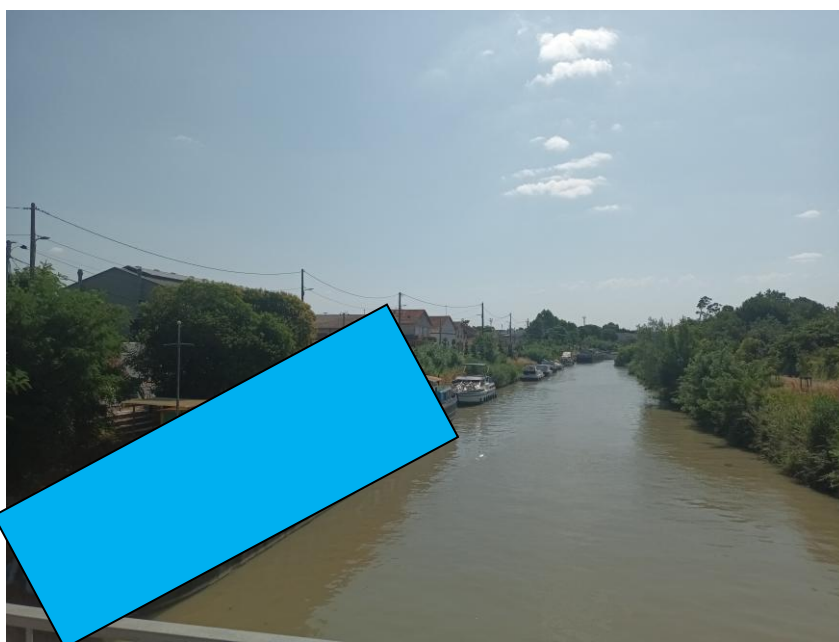
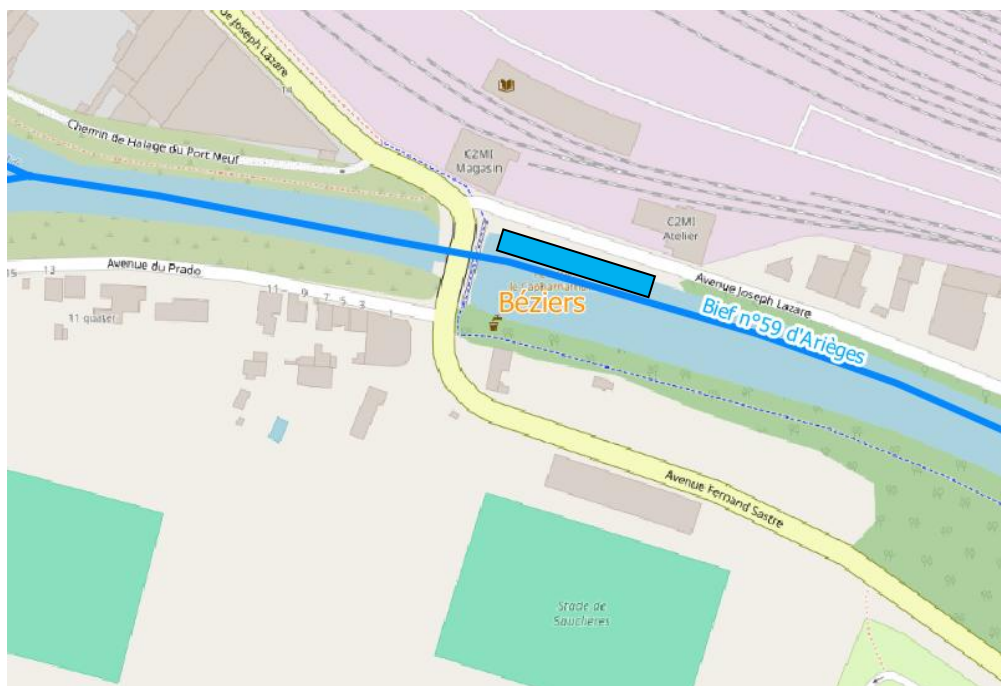
Les activités proposées devront contribuer à l'évolution de l'attractivité des berges pour les différents usagers de la voie d'eau.

II. Objet de l'appel à projet

La Direction territoriale Sud-Ouest de VNF propose l'emplacement décrit ci-après pour une occupation dévolue à une activité économique :

Commune de : Beziers (34) En aval Pont de Sauclières Avenue Lazare - Rive Gauche

Emplacement Plan d'eau :



Secteur : Canal du Midi – Rive Gauche – Bief d'Ariège - Pk 280.650

Coordonnées Lambert 93 : 718242.34 / 6248213.83

Longueur de l'emplacement : 40 mètres linéaires

Superficie du plan d'eau : 200 m²

Superficie de terrain : 0 m²

Equipements existants avec raccordement aux réseaux Telecom/Electricité/Eau potable et eaux usées fournies par la collectivité ou son mandataire (cf le gestionnaire du réseau concerné).

Le candidat occupera le site avec les équipements laissés par l'ancien titulaire de la Convention d'occupation. Il aura à sa charge la remise en état et l'enlèvement des aménagements réalisés (passerelle, escaliers, branchements, pieux,...)

Le candidat sera nécessairement le propriétaire du bateau (Personne morale ou physique) et idéalement déjà en possession de celui-ci.

Les bateaux devront présenter des qualités architecturales respectueuses de l'histoire « du Canal des deux Mers ».

Les projets devront dans tous les cas respecter les règles urbanistiques, environnementales, architecturales, de navigation, relatives aux risques naturels et industriels et autres textes applicables sur le site. Il revient aux candidats d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets.

Compte tenu des enjeux de préservation des qualités paysagères, patrimoniales et d'usage des berges du canal du Midi, l'intégration paysagère des nouveaux projets d'implantation de bateaux devra être justifiée (en particulier par des façades, vues prochaines et lointaines d'un côté/de l'autre du canal) et respecter les invariants architecturaux suivants :

- maintien des caractéristiques propres et du profil d'un bateau (proue/poupe, cabine de pilotage, ligne d'eau, équipements de manœuvre et capacité de manœuvre/mobilité propre

- avec des transparences visuelles/une architecture légère (proportions importantes de transparence vitrée ou non bâties),

- des hauteurs limitées,

- si extension en volume et hauteur du bateau, un jeu sur les pleins et les vides afin d'apporter des vues traversantes et éviter une façade opaque ou faiblement percée et continue.

Devront également être traités les éventuels aménagements extérieurs (accès, passerelles, limites, ...) ainsi que les couleurs et matériaux utilisées de manière cohérente avec le canal ainsi que l'implantation des enseignes envisagée.

Ces invariants n'interdisent pas toute interprétation du bateau ou aménagement importants comme l'illustre ces quelques références en pièces jointes. Il revient aux candidats d'effectuer toutes les recherches et vérifications nécessaires pour l'élaboration de leurs projets.

Les candidats sont libres de proposer le projet de leur choix dans la limite des prescriptions indiquées dans le présent document. Le titre d'occupation du domaine public fluvial n'aura ni la nature d'une délégation de service public, ni d'un marché public.

Le terme « occupant » désigne le bénéficiaire du titre d'occupation domaniale, soit les lauréats du présent appel à projets.

III. Caractéristiques des emplacements

Les candidats sont invités à procéder à une visite de l'emplacement avant dépôt de candidature. Cette visite est libre.

IV. Sélection des candidats et des offres

Les dossiers des candidats seront entièrement rédigés en langue française ainsi que les documents de présentation associés. Tous les éléments financiers seront exprimés en euros, et toutes taxes comprises.

Les dossiers à remettre se composeront d'un dossier de candidature et d'une offre.

1) La candidature

Le dossier relatif à la candidature comprendra les pièces suivantes :

- **Une présentation du candidat ou du groupement, avec au minimum :**
 - *Nom du candidat ou des membres du groupement*
 - *Adresse*
 - *Personne à contacter*
 - *N° de téléphone et de télécopie*
 - *Mail*
 - *Statut envisagé par le porteur de projet (Particulier, SARL, SA, etc.)*
 - *Présentation de l'activité du candidat ou des membres du groupement*
 - *Effectifs de la structure (nombre total de salariés) dans le cas d'une personne morale*
 - *Compte de résultat et bilan des trois dernières années ou revenus des 3 dernières années pour les personnes physiques*
 - *Références éventuelles de réalisation de projets de nature similaire.*
 - *Certificat d'immatriculation du bateau / Emplacement actuel du bateau*
 - *Titre de navigation en cours de validité (ou copie de la demande)*
 - *Extrait des droits réels du bateau*
 - *Acte d'acquisition du bateau*
 - *Vignette (en cas de navigation uniquement)*
 - *Permis de naviguer ((en cas de navigation uniquement)*
 - *Assurance du bateau*
 - *Carnet d'entretien du bateau*

2) l'Offre

VNF cherche à développer les activités permettant la mise en valeur du Canal, l'animation et le développement des usages de la voie d'eau et des berges.

A ce titre plusieurs activités pourront être proposées, individuellement ou couplées (liste non exhaustive ci-dessous) pour offrir la diversité sur ce secteur en privilégiant **les activités à quai** :

- offre de service aux usagers (Services, restauration, points de vente, ...) ;

Dans tous les cas, l'occupant s'engage à limiter au maximum les nuisances sonores et olfactives ainsi que les pollutions générées par l'activité. Les sonorisations extérieures sont interdites.

Le dossier relatif à l'offre comprendra les pièces suivantes :

- **L'activité envisagée et son fonctionnement :**
 - *Le concept et la valeur ajoutée qu'il apporte au canal et au territoire, aux usagers de la voie d'eau et*

au secteur concerné ;

- Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, périodes et horaires d'ouverture, ...) ;
- Le plan de financement du projet (investissement, recettes, dépenses intégrant la redevance de VNF) ;
- Une évaluation des clientèles, les potentialités et contraintes du site au regard de l'activité envisagée, et justifiant le niveau des recettes attendues ;
- Le projet : plans et photos du projet, vues en insertion, note synthétique sur le système de gestion des eaux usées prévu ;
- Le montant de la redevance domaniale annuelle (sur la base du guide tarifaire national de VNF 2025) téléchargeable via le lien suivant <https://www.vnf.fr/vnf/publicationss/bulletin-officie...-6-novembre-2024/>
- **Base de calcul pour l'emplacement concernant le stationnement du bateau R1** = Vlr (fixé 23,15 x Ccu (fixé à 1,2) x $Cspe$ (se référer au tableau ci-dessous) x superficie du bateau

R1 = redevance stationnement						
Stationnement de bateau ou d'établissement flottant (Bateau de plaisance, bateau logement, bateau activité, établissement flottant)	R1 = $Vlr \times Ccu \times Cspé \times Sp$	Vlr	Valeur locative de référence ^(1a)	Territoire hors Ile-de-France	Rurales (Nb habitants ≤ 2 000)	6.73
					Petites villes (2 000 < Nb habitants ≤ 15 000)	10.23
					Villes moyennes (15 000 < Nb hab ≤ 50 000) ou villes touristiques ≤ 15 000 habitants	14.94
					Grandes villes (Nb habitants > 50 000) ou villes très touristiques ≤ 50 000 habitants	23.15
					Autres secteurs d'Ile-de-France	18.03
					Centres villes moyennes hors petite couronne	22.61
					Saint-Ouen - Gennevilliers - Pont de Chatou	22.61
					Confluent Seine-Marne - Juvisy	22.61
					Pont National - Pont de Neuilly	27.59
					Pont du Garigliano - Asnières	35.26
					Pont du Garigliano - Clichy	43.34
					Passerelle Solferino (Léopold Sédar Senghor) - Pont des Invalides	85.73
					Ile-de-France (départements 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95)	
					Zone isolée ou quartiers non valorisés des grandes villes	0.7
					Périurbain	0.7
					Zone isolée ou périurbain - site exceptionnel	0.9
					Banlieue ou périphérie	1
					Banlieue ou périphérie - site exceptionnel	1.2
					Centre-ville	1.1
					Centre-ville - site exceptionnel	1.5
		Cspé	Coefficient spécifique relatif au type d'embarcation (par palier de 0,1)	Ccu	Embarcation à usage de logement	1
					Bateau de plaisance privée	1
					Embarcation socio-culturelle et association d'utilité publique	1
					Embarcation liée à la voie d'eau (chantier naval, fourniture d'accostage, bateau école, etc.)	1.25
					Bateau à passagers	1.50 ≤ Cspé ≤ 3.00
					Embarcation à usage de logement avec location saisonnière (résidence principale)	1.50 ≤ Cspé ≤ 3.00
					Embarcation à vocation d'hébergement (gîte, hôtel, etc.)	1.50 ≤ Cspé ≤ 3.00
					Embarcation abritant une autre activité non économique	2.00 ≤ Cspé ≤ 3.00
					Embarcation abritant une activité de bureau et/ou d'artisanat	2
					Embarcation abritant une activité de type événementiel	2.50 ≤ Cspé ≤ 6.00
					Embarcation abritant une activité commerciale (bar, restaurant, discothèque, etc.)	3.00 ≤ Cspé ≤ 6.00
					Sp	Superficie totale facturable ^(1b)
					R2 = partie équipement ^(1c)	
						m²

A ce calcul s'ajoute le montant du R2 lié aux 2 dispositifs d'amarrage présents soit 436 € par an environ.

Le montant pourra également varier en fonction de l'activité du bateau ainsi qu'en fonction des aménagements nécessaires à l'activité.

3) Critères de sélection

3.1) Critères de sélection de la candidature

Les dossiers devront être complets. A défaut la candidature sera rejetée et l'offre ne sera pas étudiée.

- Respect de l'ensemble des formalités administratives (titre de navigation, etc...) ;
- Pour les occupants du DPF : être à jour des paiements des occupations domaniales.

En cas de non-respect des critères ci-dessus, la candidature sera rejetée et l'offre ne sera pas examinée.

3.2) Critères de sélection de l'offre

Une commission, procédera à l'analyse des candidatures et attribuera une première note sur 100 points au regard des critères d'appréciation suivants :

a) Concept et valeur ajouté que le projet apporte à la voie d'eau, au quartier, aux usagers navigants ou fluvestres (promeneurs, cycliste, habitants) ; (30 points)

b) Qualité Technique du projet et respect des obligations environnementales et aménagements prévus : Intégration du bateau dans le paysage proche et lointain (photomontage avec l'aménagement de la berge, l'implantation du bateau vu depuis la berge concernée et la berge opposée), caractéristiques techniques et esthétiques du bateau, planning d'entretien du bateau, aménagements proposés. L'occupant s'astreint à contribuer à la préservation de la qualité de l'eau en installant sur son bateau un système de traitement ou de rétention des eaux usées si l'emplacement qui lui est attribué ne dispose pas de raccordement à l'assainissement. Le système devra être détaillé dans le dossier ; (30 points)

c) Qualité économique et commerciale du projet : Nature des activités, étude de marché, stratégie commerciale, références du candidat, retombées économiques pour le territoire (durée d'ouverture et emplois créés) et solidité financière du projet ; (20 points)

d) Montant de la redevance domaniale annuelle proposée **sans toutefois être en dessous de la tarification réglementaire.** (20 points).

Un classement des projets sera établi à l'issue de l'analyse des offres. La négociation pourra être engagée avec les 3 premiers candidats du classement susmentionné.

A l'issue du classement et des négociations, la COT sera conclue avec le candidat classé en 1^{ère} position.

Au cas où l'établissement public serait amené à ne pas donner suite à l'appel à projet, aucune indemnité ne pourra être réclamée par son auteur.

V. Les obligations à respecter

1. En termes d'occupation

VNF doit pouvoir accéder 24 h / 24 aux servitudes de passages nécessaires au service.

Aucune activité ou occupation en dehors des emprises définies ne seront admises. Le stationnement et la circulation des véhicules à moteur (clientèle ou occupants) se feront en accord avec les collectivités gestionnaires des voiries et avec VNF gestionnaire du domaine public fluvial.

2. En termes réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférentes à l'usage projeté (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire...), ainsi que celles afférentes à la navigation et au transport de passagers et aux Règlements Généraux et Particuliers de Police des voies d'eaux (RGP et RPP) en vigueur.

Le bénéficiaire de la COT devra s'engager à transmettre aux services de VNF l'accusé de réception des autorisations à obtenir lorsqu'elles sont nécessaires.

Dans le cas d'un candidat bénéficiant ou ayant bénéficié d'une COT (sur le même emplacement ou un autre, le candidat devra s'être acquitté des redevances d'occupations domaniales.

Tout rejet de matières insalubres dans les canaux domaniaux est réglementairement interdit. Aussi, les candidats devront décrire dans leur dossier, la solution proposée pour la gestion des effluents : cuve de rétention avec carnet

de vidange, station embarquée. Dès la mise en service des stations de dépotages pour les eaux noires, les bateaux auront obligations de vidanger leurs cuves eaux noires dans les stations de dépotages ou de retraiter les eaux avant rejet.

VI. Le cadre juridique de contractualisation

L'Etat reste propriétaire des emplacements concernés par l'appel à projets.

Une Convention d'Occupation Temporaire (COT) sera établie entre VNF et le candidat retenu, permettant d'autoriser l'occupation privée du domaine public. Cette convention autorise le bénéficiaire à occuper les emplacements selon l'usage prévu au projet. En contrepartie, le bénéficiaire de la COT est responsable envers VNF de la conservation du site occupé et doit s'acquitter du paiement d'une redevance.

Le coût de la redevance est variable en fonction du type d'activité, des réseaux et services à disposition et de la zone concernée.

La durée de la COT sera de 5 ans maximum en fonction des investissements prévus. L'emplacement sera livré à compter du 1^{er} novembre 2026 environ.

VII. Les modalités de l'appel à projet

1. Documents fournis aux candidats

Le dossier de consultation est remis gratuitement à chaque candidat en un seul exemplaire. Il est consultable sur :

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges ;
- Un modèle de dossier de candidature.

Tous les documents devront être transmis à minima en version dématérialisée.

2. Conditions d'envoi de remise du projet

Le projet (pièces de candidature et d'offre) sera transmis avant la date limite de dépôt des dossiers : **le lundi 15 septembre 2025 à 12H00**

Aux adresses de messagerie suivante : DL@vnf.fr et STMidi.DT-Sud-Ouest@vnf.fr avec accusé de réception électronique (les dossiers devront être déposés aux 2 adresses).

VNF se réserve le droit de repousser la date limite de remise des dossiers de candidature. Les candidats seront donc invités à consulter régulièrement le site internet de publication de l'appel à projet.

Renseignements complémentaires :

Pour obtenir tous les renseignements complémentaires qui leur seraient nécessaires au cours de leur étude, les candidats pourront contacter :

Frédéric Caumeil

Adjoint au chef du service Territorial Midi en charge du développement

Mail : frederic.caumeil@vnf.fr