DIRECTION TERRITORIALE
SUD-OUEST

APPEL A PROJETS

OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL

Appel à projets en faveur d'un développement des services et activités sur le Canal des 2 mers

Cahier des charges

Maison éclusière n° 47 de Gravières

COMMUNE DE MEILHAN (47180)

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.

Contexte géographique et touristique :

Réparti sur 2 régions Nouvelle Aquitaine et Occitanie, 7 départements (Gironde, Lot-et-Garonne, Tarn-et-Garonne, Haute-Garonne, Tarn, Aude, Hérault) et 260 communes, le réseau géré par la Direction territoriale Sud-Ouest s'étend sur plusieurs centaines de kilomètres de voies d'eau comprenant :

- **Le canal des deux Mers** qui traverse et façonne des territoires urbains et ruraux aux caractéristiques singulières. Il réunit :
    - **le canal du Midi, un des hauts lieux du patrimoine culturel de la France, inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco en 1996** et classé au titre des sites (loi de 1930) en 1997. Long de 240 kms, parsemé de 65 écluses, il assure la liaison entre la Garonne à Toulouse et l'étang de Thau près d'Agde ;
    - **le canal de Jonction et le canal de la Robine**, embranchement qui permet au navigateur de descendre sur Narbonne et Port-La-Nouvelle ;
    - **le canal de Brienne**, situé au centre de Toulouse, il court sur 1,6 km entre la Garonne à l'amont du Bazacle et le bassin de l'Embouchure, point de rencontre avec le canal du Midi et le canal latéral à la Garonne ;
    - le **canal Latéral à la Garonne** qui commence au port de l'embouchure, à l'endroit où se termine le canal du Midi. Il ouvre la voie vers Bordeaux desservant au passage les villes de Montauban, Moissac, Agen. Long de 193 kilomètres, parsemé de 53 écluses, il assure la descente de la vallée de la Garonne. Il se termine à Castets-en-Dorthe et relie la Méditerranée à l'Atlantique en permettant aux bateaux de continuer, à partir de Castets-en-Dorthe, sur la Garonne navigable et sur la Gironde ;
    - **Le canal de Montech** qui relie le Tarn au canal, à Montauban.
    - **Le système alimentaire du canal du Midi** en Montagne Noire
    - **Des sections de fleuves et rivières navigables** de Garonne, Dordogne, Isle en Aquitaine ainsi que des sections de l'Aude et de l'Hérault en Languedoc-Roussillon

Le patrimoine fluvial et bâti est exceptionnel. 47 ouvrages pour l'essentiel dits d'infrastructure sont inscrits ou classés Monuments historiques (loi de 1913). Il s'agit d'écluses, épanchoirs, aqueducs, ponts-canaux. Le patri-

moine bâti se compose quant à lui de 467 bâtiments dont 320 maisons éclusières.

Grâce à sa géographie, à ses paysages et son patrimoine, le canal des deux Mers, initialement conçu pour le transport de marchandise, est devenu **une destination touristique majeure,** qui se traduit par une importante navigation touristique. Ce phénomène a été boosté par l'inscription du canal du Midi au patrimoine de l'humanité par l'Unesco en 1996.

Plusieurs grosses bases de location se sont implantées sur le canal, et les ports de plaisance ont été créés par VNF et les collectivités concernées dès les années 1980, pour répondre à la demande croissante d'emplacements et de services. Ce phénomène est surtout sensible sur le canal du Midi. Le canal latéral à la Garonne reste l'itinéraire privilégié des navigants particuliers, propriétaires de leur bateau, grâce à son caractère plus champêtre et intimiste. VNF, en concertation avec les collectivités concernées a mené des politiques volontaristes créant les conditions favorables dans les années 1990 au développement d'équipements de plaisance, aussi nombreux que sur le canal du Midi, mais plus petits.

Parallèlement au développement de la navigation, les départements, en partenariat avec VNF, ont aménagé au bord des canaux une voie ouverte aux circulations douces, qui a connu un vif succès. Cette véloroute fait partie du schéma des itinéraires cyclables d'intérêt national, assurant les liaisons entre trois axes cyclables européens : la route du Littoral atlantique à Bordeaux, la route de Saint-Jacques de Compostelle et la route Méditerranée. Les collectivités se sont également regroupés dans un comité d'itinéraire, le Canal des 2 Mers à vélo, reliant Royan à Sète.

Le tourisme fluvial se développe à travers différents produits : les promenades courtes, de une à quelques heures, voire pour la journée, à bord de bateaux promenade ; la location de coches de plaisance généralement pour un week-end ou une semaine pour 3 à 12 personnes ; les croisières fluviales de plusieurs jours à bord de bateaux de croisière (péniches-hôtel sur le canal et paquebots fluviaux sur la Garonne et la Dordogne) ; la plaisance fluviale privée se pratique soit à bord de bateaux habitables, soit à bord de petites unités de promenade ; le nautisme de proximité avec le canotage, la pêche en barque, l'aviron, le canoë-kayak... ;

Le tourisme terrestre se caractérise par des activités pratiquées le long de la voie d'eau comme la randonnée pédestre ou cycliste sur la véloroute, la pêche, les visites destinées à la découverte du patrimoine, les manifestations culturelles...

II. Objet de l'appel à projet

La maison éclusière n° 47 de Gravières de Meilhan est située dans le nord du département du Lot-et-Garonne dans l'aire urbaine de Marmande, sous-préfecture du département distante d'environ 12 km. Elle est édifiée en bordure du canal de Garonne, voie fluviale touristique, traversant la région Aquitaine et Midi-Pyrénées entre Bordeaux et la Méditerranée.

Le site se trouve à environ 2 km au sud du bourg près du hameau des Gravières, au niveau de l'écluse n°47, dans un environnement boisé bordant le canal latéral, avec un accès direct par un chemin sous calcaire depuis la D116.

C'est un ensemble immobilier consistant en une bâtisse datant de la fin du 19ème siècle élevée d'un étage droit sous grenier aménagé, sur un niveau de rez-de-chaussée avec annexes attenantes d'un simple rez-de-chaussée, avec des espaces verts et terrasse.

Commune de : Meilhan sur Garonne

Secteur : Canal Latéral à la Garonne

Lieu : Maison 47 des Gravières

Coordonnées GPS : X 465336,6 - Y 6383102,8

PK : 173.3880 – rive gauche

Superficies :

Bâti : 115 m2

Garage : 36 m2

Terrain : 700 m2

Un plan de situation et u plan du bâti sont annexés au présent cahier des charges.

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.

Les candidats peuvent procéder à une visite du site avant dépôt de candidature. Cette visite est libre.

III. Objectif des appels à projets

La valorisation du bâti du DPF constitue un levier de développement pour les territoires. C'est également une formidable opportunité de développement de services aux usagers navigants et terrestres et à destination des populations locales, à proximité immédiate du canal. C'est pourquoi VNF souhaite proposer à des tiers d'exploiter, recycler, reconvertir ce bâti vacant en lui trouvant de nouvelles vocations.

Ce souhait est traduit dans le cadre du présent appel à projets et répond aux objectifs suivants :

- développer et valoriser la voie d'eau par le développement d'un projet de qualité au bénéfice partagé des habitants, usagers de la véloroute, touristes et usagers de la voie d'eau présents sur le territoire ;
- assurer la conservation et la réhabilitation du patrimoine bâti historique que représentent ces maisons éclusières, leurs dépendances, et les anciens bâtiments liés à l'exploitation de la voie d'eau ;
- contribuer au développement économique touristique et culturel des territoires traversés ;

Ces appels à projets s'adressent à des tiers, publics ou privés, représentés par des personnes physiques ou morales dont les activités envisagées au sein d'une ou plusieurs maisons éclusières ou bâtiments doivent répondre aux objectifs sub-cités.

En application de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques, les titres d'occupation domaniaux, lorsqu'ils autorisent l'exercice d'une activité économique, sont soumis à la réalisation d'une procédure de mise en concurrence. Dans ce cadre, VNF, gestionnaire du Canal du Midi pour le compte de l'État, ouvre à la concurrence, par appel à projet, le patrimoine bâti vacant qu'il souhaite valoriser.

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.*

2) l'Offre

Les Usages projetés :

VNF cherche à développer une activité permettant une mise en valeur du Canal, l'animation et le développement des usages du site.

A ce titre plusieurs activités pourront être proposées, individuellement ou couplées :

- offres de services aux usagers (hébergement, restauration, bar, points de vente, locations de vélos, ateliers de réparations de bateaux, etc..)
- offres d'activités nautiques (restauration et/ou hébergement sur l'eau, pêche-promenades, canoë-kayak, barques) si le site s'y prête ;
- Accueil et relais d'informations touristiques ;
- Activités associatives, culturelles, artistiques, artisanales ou événementielles ;
- Offres pédagogiques et de loisirs.

Cette liste n'est pas exhaustive. Les propositions d'autres types d'activités tertiaires ou de production pourront être étudiées. Un point d'eau accessible gratuitement aux usagers sera bienvenu.

Les périodes d'ouverture annualisées seront préférées aux propositions saisonnières afin de donner vie à la voie d'eau. Les projets liés à la navigation devront toutefois prendre en compte les périodes de chômages et d'entretiens nécessaires au bon fonctionnement du canal.

Les travaux à réaliser :

Les travaux nécessaires au développement de l'activité projetée doivent respecter le caractère patrimonial du bâti. Ils peuvent être de plusieurs ordres, à savoir : modifications, agencements intérieurs, rénovation clos-couvert et aménagements extérieurs.

Les programmes de travaux pourront utilement s'appuyer sur les conclusions des diagnostics techniques et sanitaires annexés au présent cahier des charges (lorsqu'ils existent). Le cas échéant, les réseaux d'assainissement et d'électricité seront obligatoirement réalisés en conformité avec la réglementation en vigueur et usage projeté.

L'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs (terrasse, jardin d'agrément, aire de jeux, …) seront respectueux de l'environnement et devront s'intégrer au site. Les aménagements paysagers devront être entretenus

à l'année même si l'occupation des bâtiments est saisonnalité

Le candidat retenu assurera également le financement des travaux qu'il aura lui-même défini.

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 et éléments suivants :

Une note de 15 pages A4 maxi présentant l'activité envisagée, ses caractéristiques et son fonctionnement détaillant:

- *Le concept et la valeur ajoutée qu'il apporte au site, aux usagers de la voie d'eau, des berges et du quartier concerné..*
  Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, carte des produits/services et tarifs proposés, périodes et horaires d'ouverture, ...).
  Les potentialités et contraintes du site et de l'emplacement au regard de l'activité envisagée (besoins supplémentaires).
- *Le plan de financement du projet (investissement, recettes, dépenses intégrant la redevance de VNF)*
- *Le chiffrage des travaux et le le planning de réalisation*
- *Le projet : plans et photos de l'activité, ou plaquette de communication*
- *Le montant de la redevance domaniale en se référant au guide tarifaire national de VNF via le lien suivant :* https://www.vnf.fr/vnf/app/uploads/2020/12/BO75.pdf

Le montant minimum de redevance est fixé à 4 200 €/an. Ce montant pourra être complété en fonction de l'activité proposée.

3) Critères de sélection

3.1) Critères de sélection de la candidature

Les dossiers devront être complets. A défaut sa candidature sera rejetée et son offre ne sera pas étudiée.

3.2) Critères de sélection de l'offre

Un jury, 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 ajoutée que le projet apporte au site, à la voie d'eau, aux usagers navigants ou fluvestres (promeneurs, cycliste, habitants). Le fonctionnement de l'activité (emplois créés, périodes et horaires d'ouverture, ...).; (25 points)

b) Qualité architecturale/esthétique : intégration de l'activité dans le site. (25 points)

c) Qualité économique et commerciale du projet : stratégie commerciale, références/expérience du candidat, emplois créés ; solidité financière du projet (25 points)

d) Montant de la redevance proposée (25 points)

Un classement des projets sera établi à l'issue du jury. Une mise au point des projets ou une 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 1ère 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 est strictement interdite sans accord express.

2. En termes réglementaires

Le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur en matière d'urbanisme, de protection du Patrimoine (site classé, périmètre monument historique, servitudes d'utilité publique, prescriptions architecturales...), de préservation de l'Environnement, de sécurité (PPRI, canalisations de transport de gaz, lignes électriques hautes tensions, etc...).

Le projet devra également respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférents à l'usage projeté (établissement recevant du public (ERP), incendie, sanitaire...).

Le cas échéant, le projet devra respecter l'ensemble des réglementations et normes en vigueur afférant à la navigation et au transport de passagers ainsi qu'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 ainsi qu'une copie des documents relatifs à l'achèvement des travaux. Leur réception sera faite en présence d'un représentant de VNF. Il sera procédé à un état des lieux, entrant et sortant, contradictoire et annexé à la COT.

Tout rejet de matières insalubres dans les canaux domaniaux ou sur le site est réglementairement interdit.

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.

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 :

https://www.vnf.fr/vnf/avis-de-publicites/?fwp_lieu=sud-ouest

Ce dossier est constitué par :

- Le présent cahier des charges ;
- Plans de situation ;
- Plans du bâti
- Modèle de dossier de candidature

Tous les documents devront être transmis obligatoirement 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 22 mars 2021 à 12H00**

à l'adresse de messagerie suivante : DL@vnf.fr avec accusé de réception électronique.

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 :

Danièle DELSENY
Bureau de Développement Local/ Direction territoriale du Sud-Ouest
mail : daniele.delseny@vnf.fr

Anne-yvonne MUNNIER
Unité Territoriale Garonne
Mail : Anne-Yvonne.MUNIER@vnf.fr