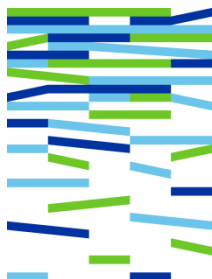


**APPEL A PROJETS
POUR L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC FLUVIAL
POUR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE**

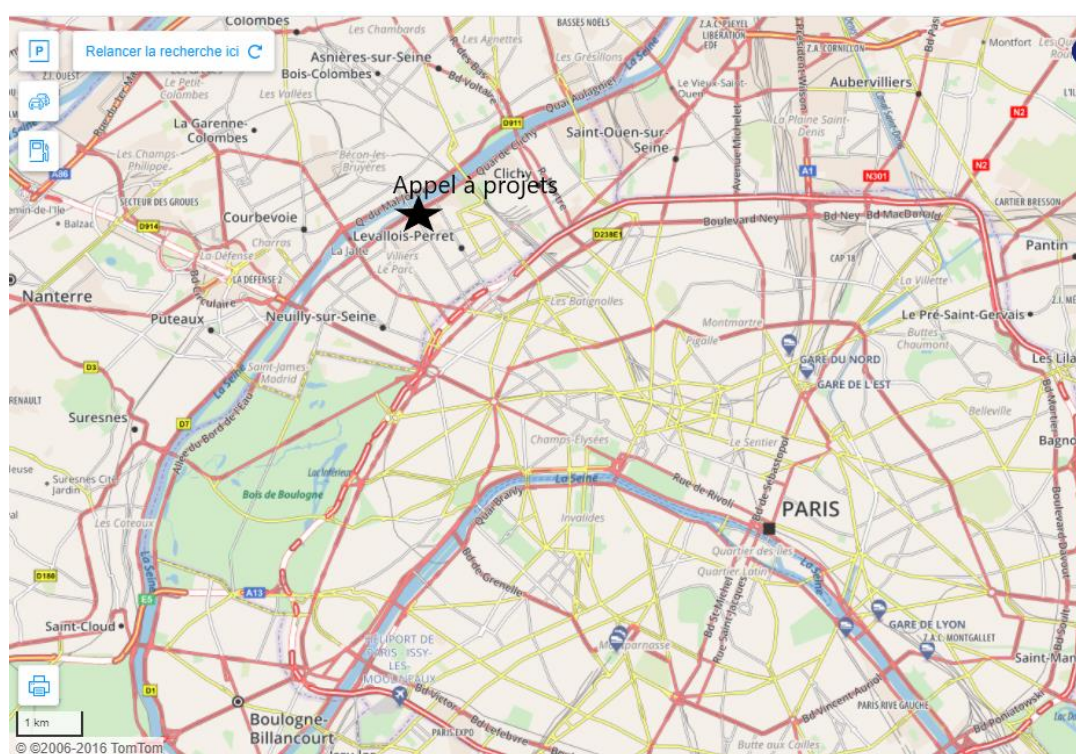
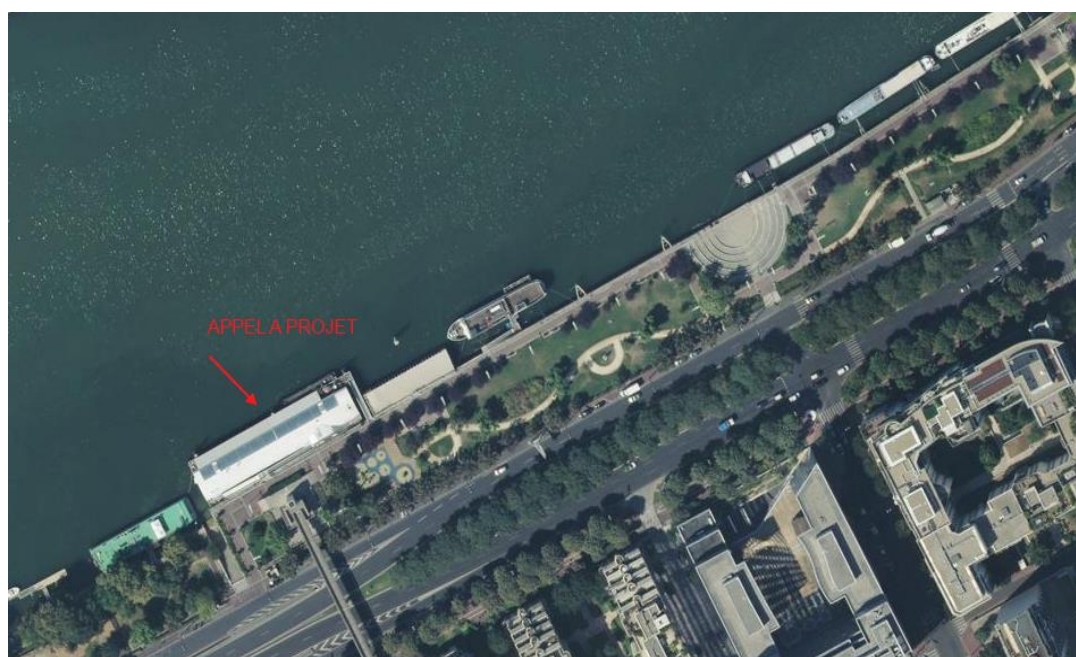
**PLAN D'EAU ET EMPLACEMENT TERRESTRE POUR LE
DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES LIEES A LA VOIE D'EAU
ET D'UN POLE TOURISTIQUE**

LEVALLOIS-PERRET (HAUTS-DE-SEINE)

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



1. LOCALISATIONS DE L'EMPLACEMENT



Adresse	Voie navigable	Coordonnées GPS
47 Quai Charles Pasqua, 92 300 Levallois-Perret	Seine rive droite / Bras principal / PK 22,150	48°54'00.77"N 2°16'50.55"E

2. ACTIVITES AUTORISEES SUR L'EMPLACEMENT

Activités autorisées sur l'emplacement

Les candidats sont autorisés à développer toute activité commerciale et économique (exceptées celles mentionnées ci-dessous; cf. « activités exclues ») sur un bateau ou établissement flottant avec la possibilité d'y intégrer des équipements d'amarrage type pontons et/ou estacades.

Ces activités peuvent être variées :

- services en lien avec la navigation de petite plaisance et activités nautiques (ex : bateaux promenade, halte fluviale);
- services de restauration et/ou de réception ;

Seront privilégiés, en particulier, les projets et les entreprises, qui s'inscrivent dans une démarche de développement durable, permettant de **mettre en valeur la Seine, les berges de Seine, et ayant un très fort attrait touristique pour la commune.**

Activités exclues :

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

3. DATE DE DISPONIBILITE DE L'EMPLACEMENT

L'emplacement, actuellement occupé, sera **disponible dans le courant du premier semestre de l'année 2022.**

A l'issue de l'appel à projets, le lauréat disposera, si besoin, d'une **autorisation d'occupation temporaire (AOT) d'une durée maximale de six mois dès que l'emplacement sera libéré***.

Ce délai lui permettra de finaliser l'achat de son bateau/établissement flottant et mettre en œuvre les éventuels travaux d'aménagement de l'emplacement (par exemple : organes d'amarrage, d'accès et raccordement aux fluides) qui devront, au préalable, être autorisés par VNF via la délivrance d'une AOT travaux.

A l'issue des 6 mois, une convention d'occupation temporaire (COT) **sera délivrée par la direction territoriale Bassin de la Seine et Loire aval dans les conditions fixées dans l'appel à projets (cf. 6. Redevance) et après prise en considération du projet retenu.**

Il est porté à l'attention des candidats, que si l'emplacement n'est pas occupé passé le délai de six mois prévu dans l'AOT, **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 l'AOT est fixé à 462 €/mois ; il est calculé comme suit (réévalué au prorata selon la durée effective de validité de l'AOT) : surface totale du plan d'eau correspondant à l'emplacement x valeur locative de référence de 2,59 €/m²/an*

4. DELIMITATIONS DE L'EMPLACEMENT



L'emprise totale de l'emplacement est de **96 mètres de long et 25 mètres de large** (à partir du quai) comprenant :

- Un quai/terrasse d'une surface d'environ **261 m²** (33 mètres de long et environ 8 mètres de larges) que l'occupant pourra utiliser pour développer son activité ;
- Un plan d'eau d'une surface d'environ **2 139 m²** sur lequel l'occupant pourra mettre un ou plusieurs bateaux activités/établissements flottants et/ou équipements d'amarrage (pontons flottants, catways, etc.).

Un plan côté de l'emplacement (selon l'occupation actuelle) et un **relevé bathymétrique sont joints en annexe.**

Il est porté à l'attention des candidats que **seuls le plan d'eau et le quai/terrasse sont mis à disposition par VNF dans le cadre de cet appel à projets.** Pour toute occupation privative des berges/quais, les candidats sont invités à prendre l'attache de la ville de Levallois-Perret.

5. CARACTERISTIQUES DE L'EMPLACEMENT ET DE SON ENVIRONNEMENT

Équipements* :

- Amarrage : présence de quatre ducs d'Albe ;
- Dispositif d'accès de la berge au bateau : présence d'une passerelle d'accès au bateau (parallèle au quai) ;
- Eau/électricité/téléphone : raccordement au réseau communal existant ;
- Assainissement : le candidat devra **obligatoirement** mettre en place un système d'assainissement ;
- Éclairage public : présent mais des modifications pourront être effectuées par la commune.

**Il est porté à l'attention des candidats que certains équipements appartiennent à l'occupant actuel. Si celui-ci n'est pas désigné lauréat à l'issue du présent appel à projets, il lui sera demandé de retirer les équipements installés, sauf si le lauréat désigné de l'appel à projets souhaite les lui racheter.*

Desserte : voirie départementale (RD 1) + métro ligne 3 (arrêt « Pont de Levallois-Bécon »)

Stationnement : parkings publics à proximité (cf. plan des stationnements)

Points d'intérêts à proximité :

- Vie culturelle / nombreux commerces ;
- Proximité de Paris et du quartier d'affaire de la Défense.

Contraintes diverses

- Il est **strictement interdit de rejeter les eaux usées, grises et noires, dans le domaine public fluvial**. Tout constat d'un tel rejet, par une autorité habilitée, entraîne une résiliation de la COT ;
- La berge (le quai) ne peut être utilisé(e) que pour appuyer des passerelles, des pontons et des écouarres ;
- L'occupant devra veiller au respect du plan d'eau mis à sa disposition en enlevant régulièrement les embâcles et autres flottants en mettant en place (à titre d'exemple) un dispositif anti déchets, et ce peu importe d'où viennent les déchets ;
- Il ne devra en aucun cas dépasser la limite du chenal de navigation et gêner celle-ci ;
- L'emplacement est actuellement équipé de dispositifs d'amarrage. Les équipements devront être dimensionnés pour une crue de type 1910 ;
- Les superstructures sur les bateaux/établissements flottants sont autorisées à condition que la hauteur des installations ne dépasse pas celles des bateaux situés en amont et en aval de l'emplacement. Les projets devront s'intégrer dans le paysage urbain.;
- **De manière générale le candidat devra respecter l'ensemble des réglementations existantes**, et notamment les documents d'urbanisme de la Ville de Levallois-Perret, ainsi que la servitude de marchepied (qui s'étend sur une largeur de 3,25 m à partir de la limite du domaine public fluvial et qui doit pouvoir être accessible, à tout moment et à tout lieu, aux agents de VNF, piétons, pêcheurs à pieds ou encore aux services de police et de secours¹).

6. REDEVANCE D'OCCUPATION DOMANIALE DE BASE

Montant

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'État confié à Voies navigables de France (VNF).

A titre indicatif, la redevance d'occupation domaniale de base pour l'année 2021 serait ainsi calculée par la somme des termes suivants :

¹cf. article L. 2131-2 Code général de la propriété des personnes publiques

Terme 1 : Stationnement d'une embarcation

R1 : surface du plan d'eau occupé par le bateau ou l'établissement flottant (longueur x largeur du bateau) exprimée en m² x valeur locative de référence de 2,87 €/m²/mois x coefficient relatif au contexte urbain de 1 x coefficient d'activité de 3 (activité de restauration) ou 2 (activités artisanales) ou 2,5 (activités événementielle) ou 1,5 (activités de gîtes/hôtels) ou 1,25 (activités liées à la voie d'eau : chantiers navals, bateau école, fournitures d'accastillage, etc.) x 12 mois.

R2 : valeur forfaitaire de 646,30 €/mois pour la mise à disposition d'équipements d'amarrage et de raccordements aux fluides.

Pour compenser les travaux d'entretien des équipements d'amarrage, il est appliqué un abattement, à hauteur de 25 % sur le terme « R1 » (et plafonné à la valeur du terme « R2 »), sur le montant de la redevance.

Terme 2 : Occupation d'une terrasse pour un usage commercial

Surface de la terrasse exprimée en m² (261 m²) x valeur locative de référence de 34,52 €/m²/mois x coefficient relatif au contexte urbain de 1 x coefficient spécifique relatif au type de terrasse (non couverte) de 0,30 x 12 mois

Terme 3 : Occupation du plan d'eau pour des activités économiques

Surface* du plan d'eau exprimé en m² (moins la surface occupée par le bateau activité/établissement flottant) x valeur locative de référence de 2,59 €/m²/an

**Si la surface occupée par le bateau est 1 200 m² (comme dans l'exemple qui suit), cette surface sera soustraite à la surface totale du plan d'eau mis à disposition par VNF (ici 2 139 m²)*

*La simulation présentée ci-dessus reprend les caractéristiques de l'occupation actuelle (avec une modification apportée sur les dimensions du bateau/établissement flottant).

A titre d'exemple, la redevance d'occupation de base pour l'année 2021, pour un bateau/établissement flottant de 60 mètres de long et 20 mètres de large qui réalise une activité de restauration, avec la mise à disposition d'équipements et l'application d'un abattement de 25 % (cf. voir conditions ci-dessus), l'occupation d'une terrasse, d'une surface de 261 m², non couverte et à usage commerciale, et l'occupation d'une surface de plan d'eau (activités économiques) de 939 m² s'élèverait à un montant de **158 863,53 €** (dont 123 984 € pour le stationnement du bateau activité, 32 447,52 € pour l'occupation de la terrasse non couverte à usage commercial et 2 432,01 € pour l'occupation du plan d'eau) .

En fonction du projet qui sera retenu, la tarification pourrait être modifiée avec, par exemple, la prise en compte de nouveaux éléments (ex : nature des usages, installations de pontons flottants/estacade, nouvelles dimensions du bateau/établissement flottant, etc.) dans la tarification de la redevance. 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.

Par ailleurs, dans le cas où un projet réalisé sur le bateau activité/établissement flottant présenterait plusieurs activités, le coefficient de l'activité principale sera retenu.

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 1753 pour l'année 2021).

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 simulé à partir des dimensions de leur projet

d'ensemble (occupation totale du plan d'eau mis à disposition) et des indicateurs tarifaires précisés ci-dessus et dans la décision tarifaire (cf. annexe).

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, après notification de la convention d'occupation temporaire).

7. VISITE DE L'EMPLACEMENT

La visite de l'emplacement est libre.

8. ANNEXES

Décision tarifaire de l'année 2021, relevé bathymétrique, profil en long (cote des ponts), photos, plan côté de l'actuelle occupation de l'emplacement, plan des stationnements publics à proximité de l'emplacement, plan des réseaux (à venir)

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