Cahier des charges
Exploitation d'un parc aquatique flottant sur la rivière Allier

1 - Objet de la consultation

La présente consultation a pour objet de porter à la connaissance du public le souhait de la Ville de Vichy de poursuivre une expérience ludique de type parc aquatique sur le Lac d'Allier en octroyant une autorisation temporaire d'occuper le domaine public fluvial en rive droite.

Cette exploitation doit s'inscrire pleinement comme un atout touristique de la ville inscrite au Patrimoine Mondial de l'UNESCO au titre des Grandes Villes d'Eau d'Europe.

La sélection d'un opérateur économique en vue de l'attribution d'une convention d'occupation temporaire du domaine public va permettre l'implantation et l'exploitation d'un nouveau parc aquatique flottant sur le plan d'eau situé sur le territoire communal entre la plage des Célestins et le pont Jacques Chirac.

L'occupation comprend :

- les installations flottantes constituant le parc aquatique d'une surface maximum de 800 m² ;
- les équipements d'accueil du public et de stockage des dispositifs élémentaires de secours d'une surface maximum de 10 m².

L'activité exercée est réalisée aux risques et périls de l'occupant.

2 – Régime juridique

Afin de satisfaire aux dispositions des articles L 2121-1, L 2122-1-4 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) et d'assurer la transparence et l'égalité de traitement des candidats potentiels à l'occupation du domaine public de la commune pour l'exercice d'activités économiques, la ville de Vichy et l'Etat, procèdent à une publicité préalable à la délivrance d'un titre d'occupation temporaire du domaine public.

L'objectif, pour la ville de Vichy et l'Etat, est de délivrer un titre d'occupation temporaire du domaine public à un exploitant après application des critères énumérés et pondérés ci-après.

A ce titre, il est indiqué que la ville de Vichy et l'Etat organisent librement sa sélection préalable à condition que cette procédure présente toutes les garanties d'impartialité et de transparence conformément à l'article L 2122-1-1 du CG3P

Il est précisé que tous les travaux d'aménagement nécessaires à l'installation de l'activité seront à la charge exclusive de l'occupant.

L'exploitant sera autorisé, à occuper le domaine public terrestre pendant toute la durée de son exploitation avec des structures provisoires définies en collaboration avec les services municipaux et Vichy Destinations en vue de permettre l'accueil du public, le stockage des matériels nécessaires à l'exploitation et à la sécurité du parc.

3 – Durée de l'occupation

L'autorisation d'occupation fera l'objet d'une convention d'occupation temporaire du domaine public, non constitutive de droits réels. Elle sera consentie à titre personnel et ne pourra faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'exploitant.

Cette convention, soumise à la réglementation relative aux occupations du domaine public, sera consentie à titre précaire et révocable.

Elle sera consentie pour une période de 7 saisons à compter du 1er mai 2027 jusqu'au 31 décembre 2033.

4 - Périmètre du projet

Le domaine public fluvial d'une surface totale de 64 000 m² est constitué de la rive droite de la rivière Allier entre « les Célestins » et « La Rotonde » à VICHY sur une largueur comprise entre le bord de la rivière et le pied de la digue non incluse, restant quant à elles toutes deux gérées par l'Etat.

Une servitude d'accès permanent de trois (3) mètres à partir du pied de la digue devra être maintenue à l'exception des constructions existantes avant le 1er février 2013, ou obtenue par éloignement de celles-ci dans le cas de leur renouvellement.

L’exploitation du parc aquatique se fera sur la rivière Allier, sur le territoire de la commune de Vichy en rive droite, sur la partie comprise entre la plage des Célestins et le pont Jacques Chirac.

Cette partie est située en zone C du plan d’eau de Vichy.

La zone concernée, fait partie du domaine public fluvial, constituée par les plages situées en contrebas de la digue et correspondant à un ensemble immobilier appartenant à l’Etat sis à Vichy, en rive droite de la rivière Allier, entre « les Célestins » et « la Rotonde », non cadastré, et dont la gestion a été confiée à la ville de Vichy par acte administratif du 26 avril 2012 conclu avec l’Etat. Cet acte est entré en vigueur le 1er février 2013 et a été prorogée par un avenant en 2025 jusqu’au 31 décembre 2035.

La zone objet de cette convention est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral n° 28 bis du 8 janvier 2020, dont le règlement autorise le maintien des activités commerciales dès lors que les prescriptions des dispositions générales du règlements sont suivies et sous certaines conditions. La zone est le val endigué qui est le secteur le plus à risque du point de vue de l’inondabilité.

Sont autorisés :

Travaux sur l'existant : les travaux nécessaires au changement de destination, à l'aménagement et à la réhabilitation de bâtiments existants (aménagements internes, traitement et modification de façades, réfection de toiture notamment), sous réserve du respect des conditions suivantes :

- rester dans l'emprise au sol initiale, qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, assurer la sécurité des personnes et des biens, ne pas augmenter le nombre de personnes exposées les modifications d'aménagement intérieur des bâtiments existants dès lors qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de la vulnérabilité les extensions d'établissements recevant du public, sans augmentation d'emprise au sol, sous condition de se situer en surélévation avec une cote plancher au moins égale à la CMHE.

- Un dispositif d'évacuation des occupants de ces ERP par passerelle(s) etlou escalier(s) et/ou ascenseur(s) depuis le sommet de la digue Napoléon devra obligatoirement être intégré au projet.

- les travaux d'entretien et de réparation ordinaires des bâtiments existants.

Autres projets :

- l'aménagement d'espaces ouverts de plein air, sous réserve de ne créer aucune construction Ou extension, uniquement la réfection et l'entretien des aires de stationnement de véhicules existantes. Lorsque la parcelle du projet est adjacente au lit mineur d'un cours d'eau, un dispositif de retenue des véhicules de l'aire de stationnement doit être mis en place pour éviter leur intrusion dans le lit mineur du cours d'eau.

la création d'auvents non clos, les bassins de rétention enterrés ou semi-enterrés, à la condition que leur emprise soit matérialisée.

La zone objet de cette convention est concernée par la Zone PLU N1A à l'intérieur de laquelle les commerces à usage de restauration, les constructions à usage de service public et d'intérêt collectif et les aires de jeux et de sport de plein air sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- L'extension liée aux occupations du sol mentionnées ci-dessus et ne comportant aucune pièce aménagée pour le sommeil est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous les conditions suivantes :

o L'extension doit être implantée à la cote de la construction existante ou à celle du terrain naturel si elle est plus élevée.

o L'extension ne devra pas créer d'obstacle supplémentaire à l'écoulement des crues.

o L'extension devra comporter des structures effaçables en cas de crue.

o Les équipements techniques nouveaux seront fixés au sol selon des procédés leur permettant de résister aux vitesses d'écoulement correspondant à la crue de référence.

- Les constructions nouvelles sont autorisées à la condition qu'elle substitue à une construction d'emprise au sol équivalente.

- L'extension est limitée à 30 m² d'emprise au sol pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs.

La zone objet de cette convention est protégée par classement en Site Patrimonial Remarquable lequel est doté d'une servitude de préservation. A ce titre, aucune construction nouvelle autre que le mobilier urbain (kiosque, abris, bancs, signalisation et éléments décoratifs ne peut être autorisée. Les constructions souterraines en dehors des espaces plantés peuvent être acceptées. Les sols doivent être maintenus en espaces naturels stabilisés, à l'exception des allées et bordures périphériques. La végétation d'arbres de haute lige ne pourra être abattue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonnée, dans le cadre d'une rénovation globale ou dans des cas particuliers justifiés par des impératifs majeurs. Les essences seront replantées dans les mêmes emprises à plus ou moins 2 mètres.

Une visite préalable du site pourra être organisée par les services municipaux afin que les candidats intéressés puissent avoir une parfaite connaissance des lieux.

5 – Autorisations administratives :

L'autorisation d'occupation domaniale ne vaut pas autorisation d'exploiter.

Le candidat retenu fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de l'activité proposée notamment au titre :

- Du Code du Sport
- Du Code de la Santé publique
- Du Code de l'environnement
- Du Code de l'Urbanisme
- Du Règlement départemental de la police de la navigation

L’absence ou le retrait d’une autorisation administrative ne pourra engager la responsabilité de la Collectivité.

6 – Conditions techniques minimales

Le dossier de candidature sera composé d’un mémoire technique qui précisera l’ensemble des données techniques liées à l’exploitation du parc.

Il sera à ce titre composé d’une notice de présentation des éléments envisagés, lesquels seront conformes aux normes en vigueur, adaptés à un usage intensif en rivière naturel, présenter toutes les garanties de stabilité attendues et faire l’objet des vérifications périodiques réglementaires.

Lors de la constitution de son dossier le candidat fournira :

- les certificats de conformité ;
- les notices techniques ;
- les rapports de contrôle ;
- les modalités d'entretien ;
- une notice technique précisant :
    - le système d’ancrage
    - les calculs de résistance
    - les mesures de sécurité
    - les modalités de retrait d’urgence en cas de crue.
- Une insertion paysagère de l’ensemble des dispositifs (modules gonflables et local d’accueil) permettant d’apprécier la conformité de l’installation avec les contraintes d’urbanisme et notamment le classement en site patrimonial remarquable. **Il conviendra notamment d’éviter toutes couleurs criardes et d’opter pour un maximum de deux couleurs qui seront choisies dans une palette proche des couleurs du site.**

7 – Obligations de sécurité

Le candidat devra démontrer dès la remise de son offre sa capacité à satisfaire l'ensemble des obligations applicables aux baignades d'accès payant au sens des articles L.322-1 et suivants et D.322-12 et suivants du Code du sport en faisant figurer au dossier une note qui comportera les éléments suivants.

Il devra soumettre à son dossier de candidature un Plan d’organisation des secours qui comprendra les éléments suivants :

- Les moyens de prévention des accidents sur le parc
- Les moyens de surveillance (nombre de surveillant, positionnement, amplitude horaire,…
- le positionnement du parc par rapport au point de surveillance, les conditions de visibilité, les angles morts, les caractéristiques des structures gonflables, les moyens d’alerte, les procédures d’urgence…
- L’analyse des risques (chute, collision, traumatisme, noyade…)

- Le dimensionnement des équipes de surveillance qui devra être adapté au dimensionnement du parc et à sa capacité maximum autorisée. Les personnels employés à cet effet devront obligatoirement être titulaire du certificat de compétence de Surveillant Sauveteur Aquatique (SSA) ou du titre de Maître-Nageur Sauveteur (MNS).
- Les équipements de sécurité (gilets, bouées, perches, ligne de récupération, embarcation…)
- Les moyens de secours
- Les modalités d'intervention des services de secours extérieurs et les temps d'intervention estimés
- Les moyens de communication sur place
- La procédure d'évacuation générale
- La procédure d'arrêt immédiat de l'activité

8 – Obligation d'assurances

L'Exploitant retenu devra contracter toutes polices d'assurances pour la garantie des risques inhérents à son occupation des lieux et à l'activité qui y est exercée, de ses biens propres et de sa responsabilité civile, de façon que le Gestionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet :

- RC exploitation ;
- RC professionnelle ;
- Assurance couvrant les installations flottantes ;
- Assurance couvrant les dommages au domaine public ;
- Attestation des plafonds de garantie.

Il devra justifier de ces assurances à la signature de la convention au moyen d'une attestation qui précisera la garantie des risques couverts, et à chaque réquisition du Gestionnaire. Une attestation annuelle devra être fournie au Gestionnaire sans demande préalable de sa part.

Il est précisé que la responsabilité de la Ville et/ou de l'Etat ne pourra être engagée en cas de dommages subis par les biens mis à dispositions ou les biens propres de l'Exploitant notamment en cas de crues ou de vol.

9 – Critères d'attribution et sélection du candidat

L'évaluation des offres se fera en fonction des critères suivants :

1) **Qualité technique du projet pour 30 % :**
   - Sécurité des dispositifs 20 %
   - Qualité des ancrages 5 %
   - Gestion du risque inondation 5 %

2) **Qualité du matériel et insertion dans le contexte paysager pour 30 %**
   - Qualité du matériel 15 %
   - Insertion paysagère 15 %

3) **Qualification et expérience des personnels pour 20 %**
   - Niveau de diplôme 10 %

- Expérience professionnelle dans le secteur 10 %

4) **Qualité de l'offre commerciale 10 %**

5) **Montant de la redevance proposée 10 %**

10 – Pièces à joindre au dossier

Pour répondre à ce présent appel à manifestation d'intérêt, le professionnel devra communiquer :

- Présentation du / des porteur(s) de projet
  - Une lettre de candidature présentant l'expérience du candidat dans l'exploitation d'équipement similaires permettant d'apprécier les capacités professionnelles et techniques du candidat
  - Une lettre expliquant les motivations du candidat
- Présentation du projet
  - Une présentation exacte du projet
  - Valeur ajoutée pour le territoire
- Présentation du marché
  - Description du marché sur lequel se positionne votre offre
  - Description de la cible – rayonnement, caractéristiques, B2B – B2C - …
  - Une esquisse du business plan (organisation, budget prévisionnel, tarifs prévisionnels des prestations)
- Moyens matériels et financiers
  - Présentation de l'implantation
  - Présentation des produits envisagés (fiches techniques (cf art 6 et 7) et photos)
  - Description des moyens humains
- Prévisionnel d'activité sur 3 ans et les renseignements et formalités nécessaires pour évaluer ses capacités économiques et financières
  - Plan de financement initial et à 3 ans
  - Politique tarifaire
  - Compte de résultat à 3 ans
  - Plan de trésorerie
  - Plan de communication
  - **Le calendrier prévisionnel :** date d'ouverture, horaires d'ouverture
- Statut juridique du candidat : extrait Kbis de moins de 3 mois, assurances responsabilité civile.

Visite du site :

Les candidats pourront s'ils le souhaitent visiter le site après avoir pris rendez-vous auprès du coordinateur des activités nautiques au : 06.20.87.07.89 | 04.15.40.22.64

Les dossiers devront être adressés en format papier ou sous forme dématérialisée à la ville de Vichy (Direction du projet de ville, BP 42158 03201 VICHY CEDEX / servicereglementation@ville-vichy.fr) avant le **14 décembre 2026**.

Le candidat retenu sera tenu de signer une convention d'occupation temporaire du domaine public quadripartite avec la Ville de Vichy, la Direction Départementale des territoires de l'Allier (DDT) et la Direction Départementale des Finances de l'Allier, pour la partie terrestre et d'obtenir une autorisation d'occupation temporaire délivrée par la DDT pour la partie fluviale précisant notamment les conditions financières, les obligations d'exploitation, les modalités de contrôle, les assurances, ainsi que les conditions de suspension, résiliation ou retrait de l'autorisation.