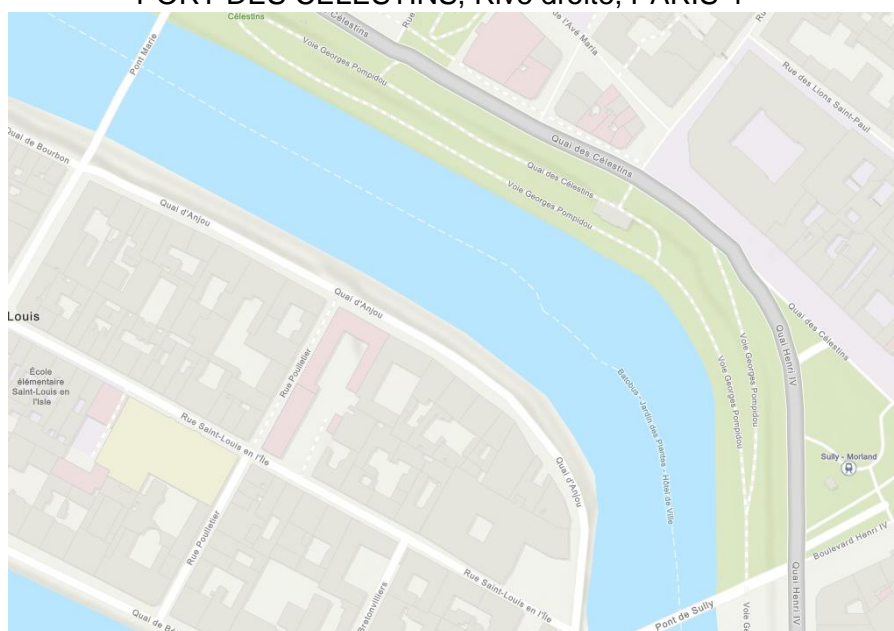


Port des Célestins

Emplacement avec bâti sans navigation pour une activité d'animation-loisirs

I. Environnement du site et localisation

PORT DES CELESTINS, Rive droite, PARIS 4^{ème}



Situé dans le quatrième arrondissement, le port des Célestins se trouve en rive droite du bras Marie, entre le pont Marie et le pont de Sully, au droit du quartier du Marais. Les quais du port des Célestins sont rendus piétonniers et sont gérés par la Ville de Paris, qui y aménage chaque année l'évènement "Paris Plage". Une zone de baignade en Seine sera ouverte à proximité durant les mois de juillet et août, en matinée, à compter de l'été 2025.

La maison des Célestins, ancien corps de garde construit au début du XIX^e siècle, a été réaménagée en 2012 en établissement recevant du public, avec une activité de bar-restauration. Une terrasse saisonnière a été également aménagée en complément de l'exploitation du bâtiment.

II. Généralités

A/ Calendrier prévisionnel

1. Emplacement occupé
2. Période d'attribution prévisionnelle : Décembre 2025
3. Mise à disposition prévisionnelle de l'emplacement : 31 octobre 2026

B/ Dimensions de l'emplacement

Bâtiment :

La surface intérieure est d'environ 200 m² répartis en R+1. La surface utilisable comprend :

- Un rez-de-chaussée de 87 m² sur quai bas ;
- Un rez-de-quai haut de 97 m² + une mezzanine.

Une unique visite sur ce site sera organisée par HAROPA PORT. Les porteurs de projets transmettront leur volonté de participer à celle-ci sur l'adresse mail ical@haropaport.com

Terre-plein :

Le terre-plein dont la surface totale est d'environ 730 m² est réparti comme ceci :

Terre-plein exclusif destiné à l'exploitation de deux terrasses de 456 m² dont

- Terrasse amont (199 m²),
- Terrasse aval (257 m²).
- L'enclos aménagé sans autorisation devra être démonté

Terre-plein partagé d'environ 270 m² destiné à la continuité du cheminement piéton.

C/ Destination de l'emplacement

Le site est destiné à une activité commerciale ouverte au public dans le bâtiment « La maison des Célestins » et sur le terre-plein exclusif en période autorisée.

HAROPA PORT souhaite mener une réhabilitation du clos/couvert du bâtiment en 2026 ; il ne pourra y avoir par la suite de modification de façades ou des extérieurs. Les huisseries seront changées, les reprises en intérieur restant à la charge du preneur.

Le calendrier prévisionnel de travaux de réparation du bâtiment prévoit de mener des études en 2025 et des travaux entre le second semestre 2026 et le premier semestre 2027, avec suspension de redevance.

Dans le bâtiment, le futur amodiataire aura à sa charge :

- La sécurisation et l'adaptation des accès aux contraintes d'exploitation ;
- Tous travaux d'aménagement intérieurs ;
- Toutes modifications, suppressions ou entretien des équipements en place à l'intérieur du bâtiment ;
- Les demandes d'autorisation permettant l'accueil du public selon l'activité développée.

Ces différents travaux devront être autorisés préalablement par HAROPA PORT.

La terrasse existante, scindée en deux parties, comporte des ombrières et du mobilier (conteneur, tables et bancs). Le titulaire aura à sa charge sa rénovation, son entretien et son exploitation. En cas de souhait de modification mineure de la terrasse, l'amodiataire devra recevoir l'autorisation de HAROPA PORT et aura les travaux à sa charge.

D/ Accès

Transports en commun :

Ligne 7 du métro (Arrêt Sully Morland ou Pont Marie), ligne 1 (arrêt Saint-Paul)

Coordonnées GPS :

Latitude : 48.852207 | **Longitude :** 2.360248

III. Particularités du site

- Une partie du bâtiment (aile Ouest) abrite un ouvrage de ventilation de la ligne 14 de la RATP et n'est ni accessible ni modifiable dans le cadre de l'exploitation future. Un accès de maintenance doit être maintenu sur le trottoir côté rue.

A/Orientations architecturales et paysagères

Le bâtiment est identifié au PLU de PARIS et protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, parce qu'il possède une qualité architecturale remarquable ; à ce titre le règlement du PLU a établi des règles particulières pour préserver son aspect extérieur.

Le bâtiment et le terre-plein sont situés :

- Dans le périmètre de protection du Patrimoine Mondial (UNESCO) ;
- En Site Inscrit ;
- Dans les abords de Monuments Historiques.

Le terre-plein se situe en zone urbaine verte du PLU.

La façade ne doit pas faire l'objet de modification et l'enseigne devra être respectueuse de l'ensemble bâti.

Le bâtiment et la terrasse se trouvent en zone rouge selon le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du département de Paris.

B / Réglementations particulières

- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères et Environnementales des berges de Seine dans Paris (2022)
- Le Règlement Local de Publicité dans Paris
- Règlement particulier de police de l'itinéraire Seine-Yonne
https://www.vnf.fr/vnf/publicationss/rpp_2_-_seine-yonne_-_version_officielle_2019_20190820185148/
- Le PLU de Paris et les servitudes, dont le PPRI 75

IV. Descriptif Technique

Le Titulaire assurera l'entretien et le nettoyage des lieux mis à sa disposition, et de leurs abords.

Le site est remis en l'état et comprend :

A/ Terre-plein

a. Caractéristiques

- Niveau moyen du terrain : 29.86
- La cote du point le plus bas : 29,80 (IGN 69)
- Le port devra être fermer/exploitation interdite en cas de risque crue aux alentours de cette cote
- Niveau de la Retenue Normale : 26,72 au pont d'Austerlitz
- Niveau Plus Hautes Eaux Navigables : 30,04 (IGN 69)
- Niveau Plus Hautes Eaux Connues : 34,57 (IGN 69) (Pont de Sully)

b. Réseaux et services

- Les réseaux existants :
 - Le raccordement du bâtiment se fera par le R+1 depuis le domaine viaire de la Ville de Paris
- Collecte des ordures : Le ramassage des ordures ménagères est assuré par les services de la Ville de Paris.

Tout projet de restauration sur place ou à emporter devra s'engager à respecter l'interdiction d'utilisation d'emballage plastique à usage unique.

Le porteur de projet devra sensibiliser sa clientèle et mettre à disposition des cendriers afin d'éviter la pollution par mégots.

V. Tarifification

La redevance sera suspendue pendant la durée des travaux envisagée hors période estivale.

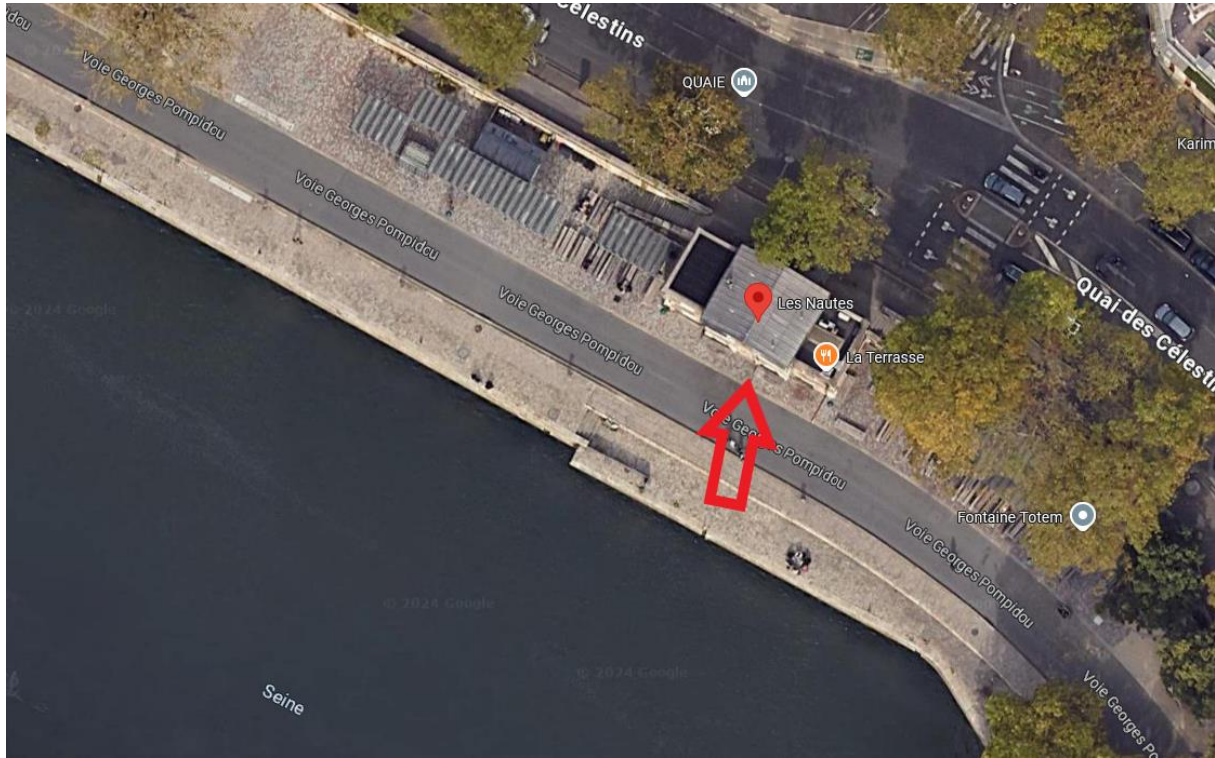
Redevance pour ce site :

- **Redevance fixe 60 000 euros HT /an (valeur 2025)**
- **+**
- **redevance sur chiffre d'affaires à hauteur de 1% pour un chiffre d'affaires entre 0 et 750k€ ; 3% pour un chiffre d'affaires entre 750k€ et 1M€ et 4% pour un chiffre d'affaires supérieur à 1M€.**

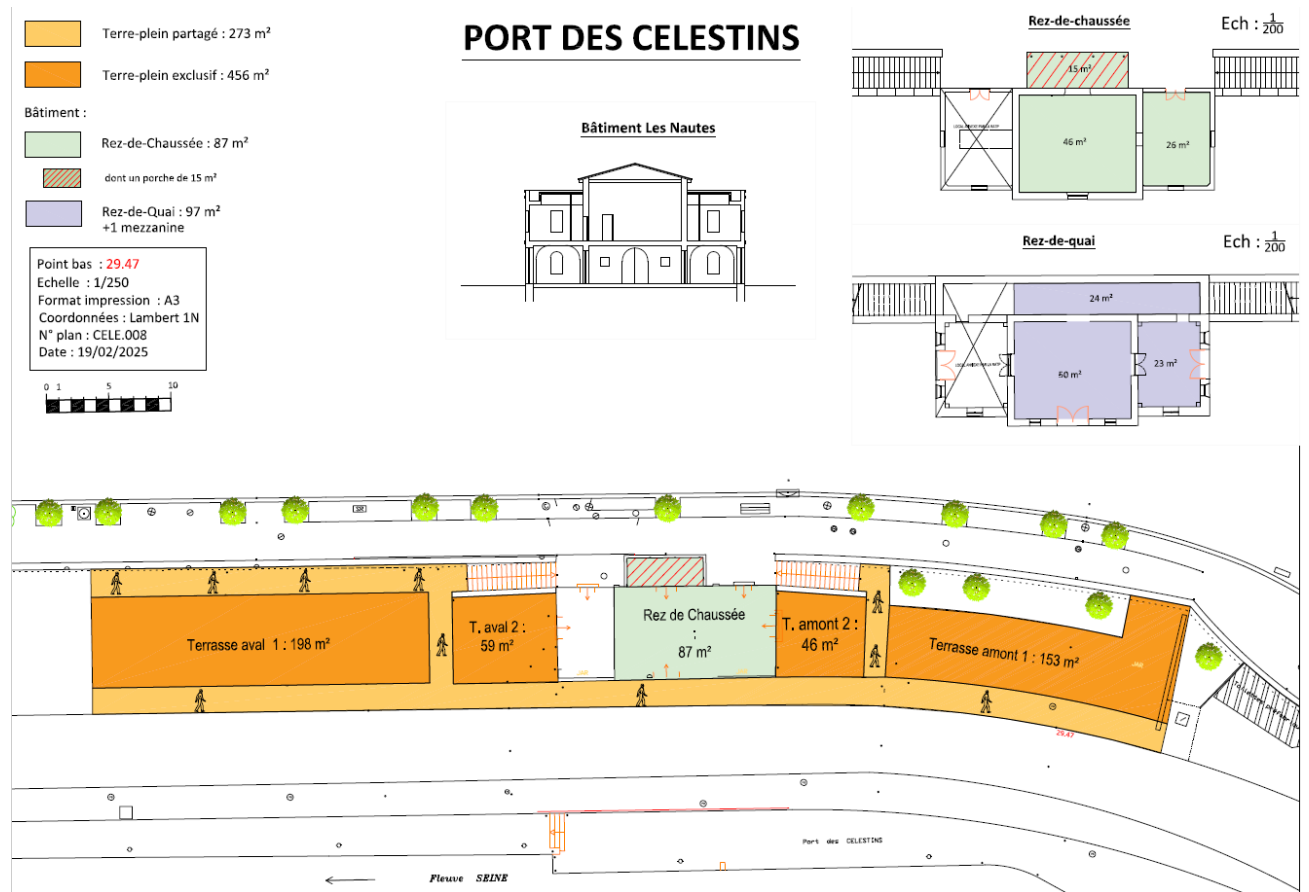
Le candidat devra préciser dans son compte d'exploitation le chiffre d'affaires global prévisionnel réalisé sur ce site (titulaire et sous-occupant). Il devra également s'engager sur un chiffre d'affaires global minimum qui sera intégré dans la convention d'occupation temporaire et aura valeur contractuelle pour le calcul de la redevance minimum.

ANNEXES

Annexe 1. Organisation générale du Port



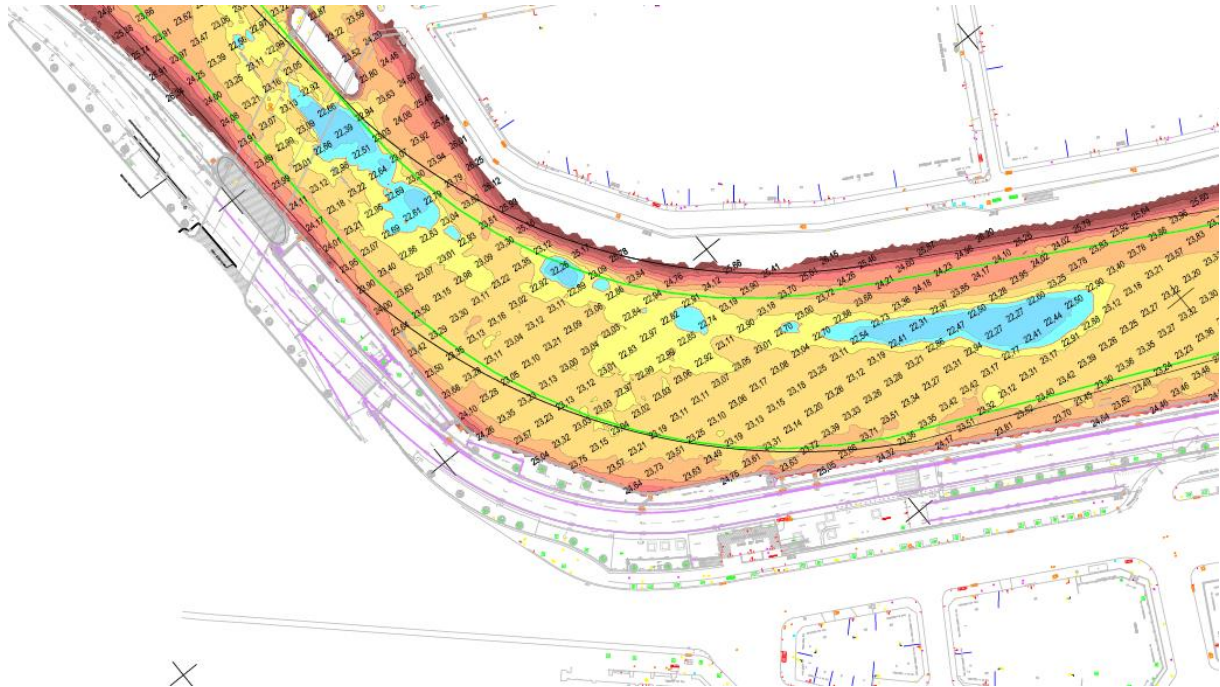
Annexe 2. Plan d'amodiation du site



Annexe 3 : Photographies du site




Annexe 4. Bathymétrie



Echelle		
Minimum	Maximum	Couleur
15,00	17,00	■
17,00	19,00	■
19,00	20,00	■
20,00	21,00	■
21,00	21,50	■
21,50	22,00	■
22,00	22,50	■
22,50	22,72	■
22,72	23,00	■
23,00	23,50	■
23,50	24,00	■
24,00	24,50	■
24,50	25,00	■
25,00	25,50	■
25,50	26,00	■
26,00	27,00	■

Mouillage : 22.72m NGF

Retenue Normale :	26.72 m NGF/IGN69
Mouillage :	4.00 m
Enfoncement :	3.50 m
Niveau d'eau moyen :	26.82 m NGF/IGN69

 Emprise du chenal IDF



- Document qui peut être communiqué sur demande