

**AOT ACTIVITES COMMERCIALES DU PORT
DE PLAISANCE DE LA POINTE DES GALETS**

**TERRITOIRE DE LA COTE OUEST
REGIE DES PORTS DE PLAISANCE**

**ELEMENTS STRUCTURANTS DU
REGLEMENT DES COMMUNS**

SOMMAIRE

Chapitre 1 Dispositions générales	4
Article 1 Organisation générale	4
Article 2 Définition du périmètre à exploiter	4
Article 3 Destination du lot	4
Chapitre 2 Conditions d'exploitation	5
Article 4 Autorisations administratives	5
Article 5 Périmètre de l'Exploitation	5
Article 6 Stockage et approvisionnement	5
Article 7 Publicité	6
Article 8 Gestion des déchets	6
Article 9 Circulation	6
Article 10 Règles relatives aux mobiliers Extérieurs	6
Article 11 Terrasses et terre-pleins	6
Chapitre 3 Actions d'animation et d'attractivité	8
Article 12 Principes généraux	8
Article 13 Animations organisés par les tiers extérieurs	8
Article 14 Animations organisées par le propriétaire SUR SES FONDS PROPRES	8
Article 15 Suivi des manifestations et animations	8

PREAMBULE

Construit en 1886, le port de la Pointe des Galets, situé sur la commune du Port, est le plus grand et le plus ancien des ports maritimes de La Réunion.

Dédié à la fois au commerce, à la pêche, à la réparation navale, à la plaisance, à la croisière et à l'activité militaire, ce port dispose d'infrastructures, d'équipements et d'outillages standards européens qui en font un port moderne et performant au cœur de l'Océan Indien et le placent au rang de quatrième port français pour le volume des conteneurs traités.

Le port de plaisance de la Pointe des Galets accueille sur son domaine public environ 35 activités économiques, notamment tournées vers le service aux plaisanciers mais également des activités commerciales plus classiques. Ces activités sont hébergées dans des bâtiments relevant de la domanialité publique, et doivent donc faire l'objet d'une mise en concurrence.

La Territoire de la Côte Ouest exploite le Port de plaisance via sa Régie des Ports de Plaisance et est le gestionnaire du domaine public du Port. A ce titre il est responsable des autorisations d'occupation temporaires du domaine public (AOT) dont bénéficient les acteurs locaux de l'économie touristique et de loisirs dans les bâtiments à proximité du Port.

Le Territoire de la Côte Ouest a lancé en 2024 un appel à projets en vue de désigner les attributaires des AOT commerces du Port de plaisance de la Pointe des Galets, sous forme de Conventions d'occupation du domaine public tel que prévues par le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les présents éléments structurant du Règlement des communs ont pour objet de présenter le cadre général de la gestion des espaces communs de l'emprise du port de la Pointe des Galets.

Le présent document n'est pas un document définitif. Il s'agit d'une synthèse des principaux éléments de ce qui constituera le règlement des communs, pour éclairer les candidats sur les conditions d'utilisation et de valorisation des espaces partagés du Port de la Pointe des Galets.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 ORGANISATION GÉNÉRALE

Le Territoire de la Côte Ouest, ci-après désigné « le Propriétaire », confie à des tiers l'exploitation des lots situés sur le site portuaire (« les Exploitants »).

Chaque espace est mis à disposition de l'Exploitant - avec le cas échéant un droit d'occupation des abords immédiats - sous la forme d'un lot (« le Lot »), chaque lot faisant l'objet d'un contrat spécifique entre le Propriétaire et l'Exploitant précisant le Lot concerné, la durée de l'occupation, les conditions financières de l'occupation et les caractéristiques de l'activité envisagée.

En complément des obligations prévues au Contrat, les Exploitants sont tenus au respect des dispositions prévues dans le présent Règlement qui s'applique à l'ensemble des Lots du Port.

ARTICLE 2 DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE A EXPLOITER

Le périmètre à exploiter est déterminé au Contrat, il est appelé « Lot ». Il est constitué d'un bâti ou d'une partie d'un bâti et le cas échéant de ses abords immédiats dans les conditions prévues au Contrat spécifique à chaque Lot.

L'Exploitant, responsable du fonctionnement du lot, l'exploitera à ses risques et périls.

ARTICLE 3 DESTINATION DU LOT

Le Lot objet du Contrat est mis à disposition de l'Exploitant exclusivement pour les missions détaillées au Contrat. Par conséquent, l'utilisation par l'Exploitant du Lot à d'autres fins ou à des fins qui lui sont propres est interdite.

Ainsi, les biens du Lot devront être exclusivement affectés à leur usage tel que prévu au Contrat et ne pourront, en conséquence, pour quelque cause que ce soit, être utilisés, même temporairement, pour un autre usage.

CHAPITRE 2 CONDITIONS D'EXPLOITATION

ARTICLE 4 AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'Exploitant, en tant que professionnel du secteur objet du Contrat, devra personnellement s'assurer que toutes les autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités ont été obtenues. L'obligation pour l'Occupant d'exercer certaines activités n'implique pas de la part du Propriétaire l'obligation de fournir une quelconque garantie ou d'accomplir toutes diligences en vue d'obtenir les autorisations administratives qui pourraient être requises par l'Exploitant, pour quelque raison que ce soit. En conséquence, le Propriétaire ne pourra être tenu pour responsable en cas de refus ou de retard dans l'obtention desdites autorisations.

ARTICLE 5 PÉRIMÈTRE DE L'EXPLOITATION

L'Exploitant est tenu au respect du périmètre de l'Exploitation du Lot. Ce périmètre est constitué :

- Du bâti mis à disposition ;
- Le cas échéant, des abords immédiats permettant l'installation d'une terrasse ou d'un terre-plein

En aucun cas l'Exploitant ne peut excéder par son occupation le périmètre du Lot. L'ensemble des activités réalisées doit être faites à l'intérieur de ce périmètre. Cela implique :

- Qu'aucune extension du bâti, avec ou non scellement dans le sol, n'est possible sur le Lot considéré sans accord de la Collectivité ;
- Qu'aucun matériel d'exploitation ne pourra être déposé en dehors du périmètre extérieur concédé prévu par le Contrat.

ARTICLE 6 STOCKAGE ET APPROVISIONNEMENT

Le stockage du matériel et des denrées se fait à l'intérieur du périmètre du Lot, dans le respect de la réglementation en vigueur pour les denrées consommables.

Le matériel type chaises, tables, parasols peut être stocké à l'extérieur du bâtiment, les denrées devant impérativement être stockées à l'intérieur du bâtiment dans des conditions d'hygiène optimales, notamment en termes de chaîne du froid. En aucun cas le stockage ne pourra être réalisé sur le toit du bâti.

Les denrées et consommables doivent être livrés dans les créneaux horaires correspondant aux usages.

En aucun cas la livraison ne doit causer de nuisances d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.).

ARTICLE 7 PUBLICITÉ

La publicité est strictement interdite sur l'ensemble du Port à l'extérieur du périmètre des Lots.

A l'intérieur des lots, sont autorisés pour les Lot :

- Deux enseignes par établissement de type Restaurant, portant la dénomination dudit établissement, qu'elle ne consiste pas en un dispositif lumineux allumé en permanence par transparence ou projection.
- Deux pré-enseignes de type chevalet qui ne doivent pas être scellées au sol (simplement posées au sol) ;
- Deux affichages des produits vendus accompagnés des prix pratiqués, un sur la façade de l'établissement et un sur un chevalet spécifique d'une hauteur maximale d'un mètre vingt (taille maximale format A3).

Les enseignes clignotantes sont interdites.

ARTICLE 8 GESTION DES DÉCHETS

L'Exploitant doit quotidiennement apporter ses ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet, et utiliser de façon systématique les installations de collecte sélective mises en place.

Toutes les installations de cuisine doivent être équipées de bacs débourbeurs et dégraisseurs. Les bacs doivent être correctement dimensionnés, en relation avec l'activité.

En aucun cas ces ordures ne doivent être stockées à la vue du public ou jetées dans les corbeilles de propreté.

En aucun cas l'évacuation des déchets ne doit causer de nuisances d'aucune sorte (bruit excessif, entrave à la circulation, odeurs, saleté, etc.)

ARTICLE 9 CIRCULATION

Le passage des personnels et engins de la régie des ports doit être en toutes circonstances facilité. Tout meuble ou obstacle quelconque devra être enlevé par l'Exploitant à la demande du Propriétaire à cet effet.

ARTICLE 10 RÈGLES RELATIVES AUX MOBILIERS EXTÉRIEURS

Le mobilier à destination des usagers (tables, chaises, ombrières, parasol, etc.) est fourni, renouvelé et entretenu par l'Exploitant. La pose de mobiliers à destination des usagers scellés ou fixés est interdite.

ARTICLE 11 TERRASSES ET TERRE-PLEINS

Si le Contrat de Lot le permet, le Titulaire peut exploiter une terrasse ou un terre-plein dans les limites prévues au lot. En aucun cas l'emprise de la terrasse ne peut excéder le périmètre identifié.

La terrasse ou le terre-plein ne doit pas gêner la circulation des piétons et des véhicules de secours.

Si aucune terrasse ou terre-plein n'est autorisée, le Titulaire ne pourra pas installer de mobilier sur le domaine du Port de plaisance.

La terrasse ou les terre-pleins doivent faire l'objet d'une propreté exemplaire. A cet égard, le Titulaire devra impérativement :

- S'assurer que les déchets sont évacués ;
- Que les matériels soient rangés et circonscrits au périmètre attribué dans le cadre de l'AOT ;
- Maintenir en permanence le site mis à sa disposition propre et rangé ;

CHAPITRE 3 ACTIONS D'ANIMATION ET D'ATTRACTIVITE

ARTICLE 12 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Afin de développer l'animation et la vie sur le site du port de la Pointe des Galets, Des animations et évènements sont organisés sur le site, avec un financement en tout ou partie par les Exploitants.

Dans ce cadre, deux grands types d'animation sont envisagés :

- Les animations organisées par des tiers extérieurs ou titulaires des AOT ;
- Les animations organisées par le Propriétaire, sur ses fonds propres ;

ARTICLE 13 ANIMATIONS ORGANISÉS PAR LES TIERS EXTÉRIEURS

Le Propriétaire est susceptible d'autoriser l'organisation de manifestations et d'animation sur le Port de plaisance par des Tiers extérieurs, qui peuvent être des associations, des entreprises, des clubs sportifs, etc.

Ces manifestations sont organisées dans des conditions librement déterminées par le Propriétaire et sous la responsabilité et le financement du tiers organisateur.

Les Exploitants ne peuvent s'opposer à l'organisation de telles animations. Le Propriétaire, autant que possible, informe les Exploitants du calendrier des manifestations organisées par des tiers extérieurs.

ARTICLE 14 ANIMATIONS ORGANISEES PAR LE PROPRIÉTAIRE SUR SES FONDS PROPRES

Le Propriétaire est susceptible d'organiser des manifestations et d'animation sur le Port de plaisance, en lien avec le développement du site et pour participer à l'attractivité de la zone.

Ces manifestations sont organisées dans des conditions librement déterminées par le Propriétaire et sous la responsabilité et le financement du Propriétaire.

Les Exploitants ne peuvent s'opposer à l'organisation de telles animations. Le Propriétaire, autant que possible, informe les Exploitants du calendrier des manifestations organisées par lui-même.

S'ils le souhaitent, les Exploitants peuvent être associés à l'organisation de manifestations et animations par le Propriétaire, selon des modalités librement définies par les Parties.

ARTICLE 15 SUIVI DES MANIFESTIONS ET ANIMATIONS

Le Propriétaire et les Exploitants travaillent en commun pour assurer la cohérence des manifestations et animations. A ce titre, le programme d'animation et de manifestation doit :

- faire l'objet d'une concertation annuelle entre la Collectivité et les Exploitants ;
- Faire l'objet d'information régulière entre la Collectivité et les Exploitants.