



APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

RECRUTEMENT D'UN OPERATEUR POUR LE PORT DE VENABLES LES TROIS LACS

Avril 2026



Photographie Sly et Samuel

SOMMAIRE

1. Contexte territorial	p. 3
1.1 Présentation de la commune de Les Trois Lacs	
1.2 Présentation de l'Agglomération Seine-Eure	
1.3 Accessibilité et situation géographique	
2. Contexte touristique de l'offre	p. 4
2.1 Atouts naturels et patrimoniaux	
2.2 L'offre plaisancière et son potentiel économique	
2.3 Une offre halieutique existante et dynamique	
2.4 La Seine à Vélo, un itinéraire en plein essor	
2.5 Positionnement stratégique pour un opérateur	
3. Enjeux liés au site	p. 6
4. Périmètre d'exploitation	p. 7
5. Description de l'offre / site	p. 7
6. Activités recherchées	p. 8
6.1 Gestion et animation du port de plaisance	
6.2 Activités nautiques et de loisirs	
6.3 Création d'hébergements flottants et touristiques	
6.4 Développement de services annexes	
7. Recherche d'opérateurs – conditions et cahier des charges	p. 9
7.1 Attentes vis-à-vis du candidat	
7.2 Redevances et conditions d'occupation	
7.3 Critères de sélection et documents à fournir	
7.4 Usagers ciblés et nouvelles typologies	
8. Documents annexes	p. 10
9. Calendrier de l'AMI	p. 10

1. Contexte territorial

1.1 Présentation de la commune de Les Trois Lacs

La commune de Les Trois Lacs, issue de la fusion des anciennes communes de Bernières-sur-Seine, Tosny et Venables (arrêté du 3 août 2016, prise d'effet au 1^{er} janvier 2017), est située dans le département de l'Eure, en région Normandie. Elle compte environ 1 750 habitants sur 36.5 km², soit un territoire rural et à faible densité.

1.2 Présentation de l'Agglomération Seine-Eure

La Communauté d'agglomération Seine-Eure regroupe 60 communes pour 105 000 habitants. Elle exerce des compétences élargies en matière de développement économique, tourisme, services à la population, transport en commun, aménagement et valorisation du territoire.

Entre Paris et Deauville, le territoire offre un cadre naturel exceptionnel et de nombreuses possibilités d'activités de plein-air et de loisirs au bord de l'eau.

Le territoire est riche d'un tissu industriel diversifié, accueillant des entreprises issues des domaines de la chimie, la pharmacie, l'automobile ou encore la maroquinerie parmi lesquelles la Maison Hermès qui vient d'ouvrir son troisième site de production de haute maroquinerie, Schneider Electric et son usine de production informatisée, Sanofi-Pasteur qui possède à Val-de-Reuil son plus grand site de production européen, Aptar... De nombreuses PME complètent cet ensemble industriel faisant de Seine-Eure la 6^{ème} agglomération de Normandie et le premier pôle industriel de l'Eure.

L'Agglomération Seine-Eure se distingue également par son engagement dans les métiers d'art et du luxe, créant un écosystème propice à la créativité et à l'excellence artisanale. Avec un vivier d'artisans d'art talentueux, de créateurs passionnés et d'ateliers de grandes maisons, l'agglomération Seine-Eure bénéficie d'un héritage artistique et d'un savoir-faire d'exception qu'il est possible de découvrir au sein du Carré Saint Cyr au Vaudreuil.

Après l'industrie et les métiers d'art, l'Agglomération Seine-Eure fait du tourisme son 3^{ème} pilier de développement économique. Le territoire est propice à l'implantation de projets touristiques dans les domaines des loisirs outdoor, de l'événement, la culture mais aussi l'hébergement notamment en hôtellerie de plein-air, insolite ou encore haut-de-gamme.

Enfin, l'Agglomération mène une politique volontariste de préservation de la biodiversité de son territoire. La qualité et la diversité de ses espaces naturels constituent un axe important du projet de territoire de l'Agglomération. A ce titre, elle met en œuvre des actions de gestion des milieux naturels, de connaissance de la biodiversité ou encore de valorisation de ses espaces naturels.

1.3 Accessibilité et situation géographique

Le port de Venables est situé au cœur de la vallée de la Seine, dans un cadre naturel exceptionnel. Facilement accessible depuis les grands axes routiers et à proximité de Louviers, Gaillon et les Andelys, il constitue une porte d'entrée privilégiée pour les visiteurs de la vallée de la Seine et les habitants de l'agglomération. A noter la proximité de Giverny, premier site touristique du département de l'Eure, ainsi que celui du Château Gaillard, retenu par la Région Normandie pour la valorisation de l'histoire de la Normandie médiévale.



2. Contexte touristique de l'offre

2.1 Atouts naturels et patrimoniaux

Le territoire de Les Trois Lacs bénéficie d'un environnement naturel remarquable. En effet, la commune se situe au sein d'une boucle de la Seine accueillant des paysages emblématiques du fleuve : coteaux calcaires, terrasses alluviales, îles et plans d'eau. Ces milieux accueillent une biodiversité riche ayant justifié la désignation d'une partie de la commune en site Natura 2000. La boucle de la Seine, le plan d'eau du port de Venables, les sentiers de randonnée et les parcours de trails offrent le cadre idéal pour les loisirs de plein-air. L'itinéraire national de La Seine à Vélo longe également le lac. Le tourisme fluvial et halieutique est présent dans le secteur notamment sur la Seine et en plein essor.

Ces éléments constituent une base solide pour développer des activités de tourisme nautique, de loisirs et de détente.

2.2 L'offre plaisancière et son potentiel économique

La filière du tourisme fluvial présente un potentiel de développement considérable à l'échelle nationale et régionale.

Selon Voies Navigables de France (VNF), le tourisme fluvial génère environ 1,4 milliard d'Euros de retombées économiques chaque année, avec près de 15,6 millions de journées-passagers. Le bassin de la Seine concentre à lui seul près de 344 millions d'Euros de retombées économiques. Les activités de plaisance et de croisière fluviale connaissent une progression constante, avec une hausse estimée à +15% depuis 2019 sur certains tronçons.

Côté plaisance privée, selon VNF, la Seine représente un poids économique de 13 308 000 € en 2019 incluant : 44 000 navigations, 166 000 passagers et 70 000 journées de navigation. Les profils les plus représentés sont la famille (49%) et les amis (45%). A noter toutefois, une durée moyenne de séjour assez basse avec 1,6 jour, l'aller-retour étant le type de sortie le plus plébiscité (69%). Les activités les plus recherchées sont : la baignade (54%), la marche (50%), le vélo (32%) et la pêche (22%). Les dépenses techniques annuelles totales sont estimées à 3 520 € (entretien, carburant, péages, vignettes, amarrage...). Les dépenses par pré ou post séjour sont beaucoup plus élevées dans le bassin de la Seine (2 080 € TTC par séjour soit le double de la moyenne nationale).

Ce secteur s'inscrit dans les tendances du slow tourism et de développement des activités fluviales, axées sur la découverte, la nature et la détente.

2.3 Une offre halieutique existante et dynamique

Les retombées économiques du tourisme halieutique dans le Département de l'Eure ne sont aujourd'hui pas estimées. Toutefois selon la Fédération Départementale de la Pêche, 86% des voyages de pêche dans l'Eure dure moins d'une semaine et la dépense des pêcheurs non eurois venant dans l'Eure pour le logement au cours de leurs voyages pêche est de 625 €.

A noter que l'Agglomération Seine-Eure dispose d'une offre de pêche importante et qualifiée avec :

- 7 AAPPMA (Association Agréée de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique) sur le territoire de Seine-Eure (Iton, Eure, Andelle et Seine)
- 560 hectares d'étangs et lacs
- Plus de 80 km linéaires accessibles à la pêche
- De nombreux parcours et cales de mise à l'eau sur l'ensemble du territoire (loisirs, famille, float tube) et des accès réservés aux personnes à mobilité réduite
- Un nombre grandissant d'hébergements labellisés pêche (près d'une vingtaine à ce jour)

2.4 La Seine à Vélo, un itinéraire en plein essor

Né en 2015 et inauguré en 2020, l'itinéraire de La Seine à Vélo s'inscrit dans une ambition de développement économique en faveur du rayonnement touristique de la Vallée de la Seine. Il traverse 8 départements dont 3 normands. Ce sont donc près de 420 kilomètres d'itinéraires cyclables qui permettent de relier Paris, Rouen, le Havre et Deauville, en suivant les méandres du fleuve. Entre patrimoine culturel, historique et industriel, La Seine à Vélo propose une infinité d'expériences pour (re)découvrir la Seine autrement.

Selon une étude menée par la Région Normandie en 2023, 38% des cyclotouristes en Normandie empruntent une partie de La Seine à Vélo. Il est le 2^{ème} plus gros itinéraire normand en volume et en distance.

Le panier moyen d'un touriste par jour sur La Seine à Vélo est de 87 €, le plus haut de tous les itinéraires normands.

2.5 Positionnement stratégique pour un opérateur

• Un port situé sur l'axe Seine

Le port de Venables dispose d'un emplacement attractif et stratégique pour la plaisance et les activités nautiques, au cœur de l'un des plus grands itinéraires fluviaux touristiques de France. Sa position est idéale pour capter les flux de visiteurs naviguant entre Paris, Rouen, la vallée de la Seine et la Côte normande. Son emplacement est propice aux escales, aux loisirs nautiques, aux croisières plaisancières et à la découverte du patrimoine naturel.

• Accès rapide par l'autoroute A13

La proximité avec l'A13 (échangeur Heudebouville) permet une accessibilité renforcée pour les clientèles touristiques franciliennes, rouennaises et normandes. Cette localisation facilite les courts séjours et les allers-retours, notamment pour les pratiques outdoor, les cyclotouristes, les campeurs et les visiteurs de proximité et c'est un atout majeur pour encourager la fréquentation du port et de ses services (plaisance, restauration, hébergement, activités).

- **Connexion au réseau ferroviaire**

Située à seulement une heure de Paris, la gare de Gaillon/Aubevoye constitue un atout majeur pour l'accessibilité du site de Venables. Elle permet de rejoindre le port en 15 minutes en voiture et offre également une solution d'accès pour les publics non motorisés : randonneurs, cyclistes, touristes itinérants ou visiteurs en mobilité douce.

Afin de tirer pleinement parti de cette desserte ferroviaire, le candidat pourra envisager la mise en place d'une navette dédiée ou d'un dispositif de transport adapté entre la gare et le port de plaisance.

3. Enjeux liés au site

- **Natura 2000 / zone à préserver**

Le site fait l'objet d'une zone Natura 2000 « Iles et berges de la Seine dans l'Eure » ayant pour objectif la préservation des milieux rivulaires les plus vulnérables. Au sein de l'étang de Venables, ce sont les forêts alluviales qui sont concernées par cette protection. L'objectif visé pour ces milieux est le maintien dans un état boisé et notamment la libre évolution afin d'assurer une dynamique naturelle de ces boisements. La quiétude constitue également un enjeu notamment pour permettre la nidification des espèces d'oiseaux cavernicoles et l'hibernation des chauves-souris arboricoles.

A noter que le site comprend une mare clôturée, constituant une zone à préserver dont l'accès devra être accordé à l'Agglomération Seine-Eure qui en a la gestion et l'entretien. Par ailleurs, l'Agglomération va prochainement lancer une étude avec inventaire faune flore entraînant un plan de gestion des milieux aquatiques et piscicoles écologique du site avec impact limité pour l'exploitant.



- **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**

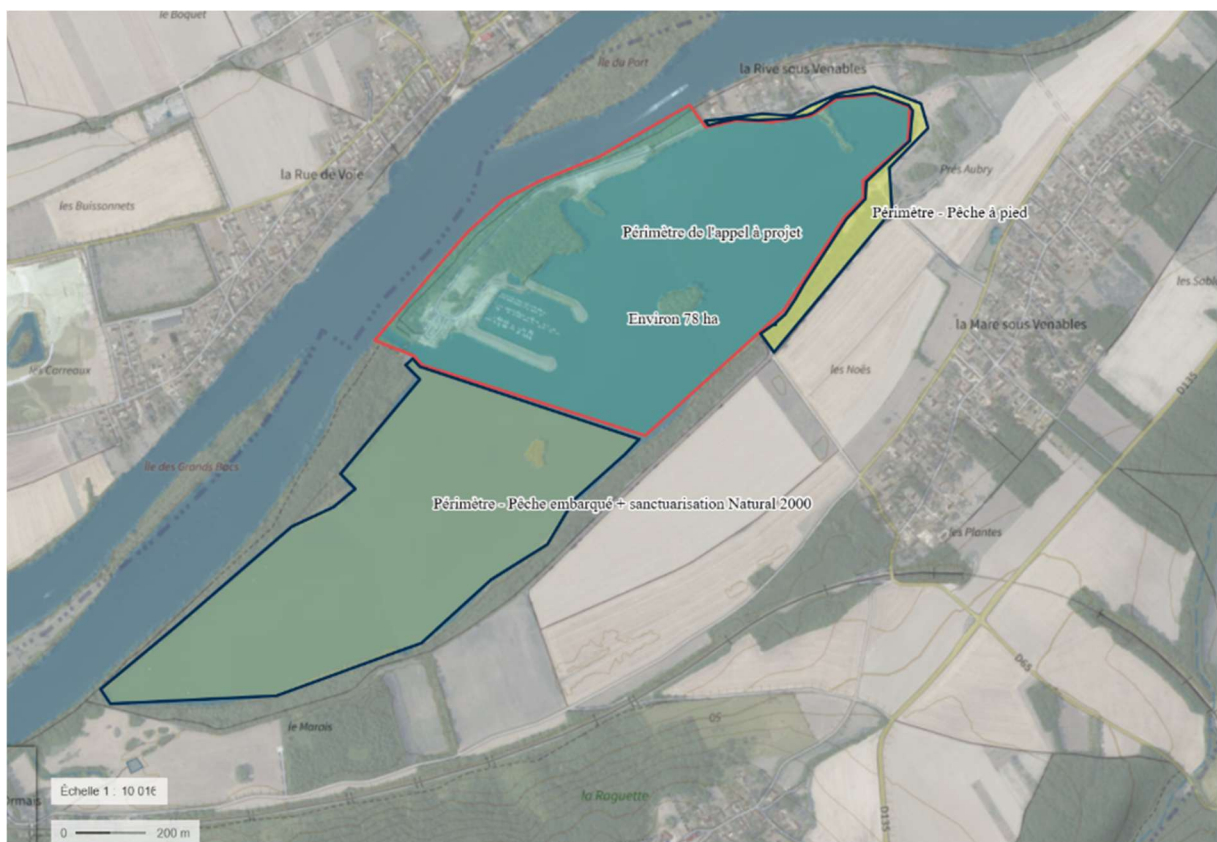
Le site dispose d'une zone pouvant accueillir une construction à proximité immédiate de la capitainerie. Il est situé en zone jaune du PPRI, prévoyant le cadrage réglementaire suivant :

- La création d'une activité commerciale est autorisée sous réserve de respecter les contraintes suivantes :
 - Sous-sol interdit
 - Fixer la hauteur du premier plancher 20 cm au-dessus du terrain naturel
- La création d'un établissement recevant du public d'une capacité maximale de 300 personnes (4^{ème} et 5^{ème} catégorie) sous réserve de respecter les contraintes suivantes :
 - Sous-sol interdit
 - Fixer la hauteur du premier plancher 20 cm au-dessus du terrain naturel

4. Périmètre d'exploitation

Actuellement, une convention d'occupation temporaire (COT) du domaine fluvial est conclue entre les Voies Navigables de France et l'Agglomération Seine-Eure. Le montant à signature de la convention (2019) est de 15 052 € (évolution annuelle selon la valeur de l'indice INSEE du coût de la construction (1699)) basé sur 100 postes d'amarrages.

Le futur exploitant devra reprendre la contractualisation avec les VNF dans le cadre du présent appel à projet et devra actualiser cette dernière conformément au nombre exact d'anneaux exploités.



- Il est à noter que le traitement des arbres dangereux aux abords des cheminements longeant le lac de Venables est prévu par la commune en septembre 2026.

5. Description de l'offre / site

Le port de Venables est un espace portuaire à taille humaine, offrant un potentiel de développement autour de la navigation de loisirs, de la restauration de plein-air et des animations saisonnières.

Structuré pour accueillir 400 anneaux de 3 mètres à 13 mètres, le port donne sur le lac dont la surface est d'environ 190 hectares, communiquant avec la Seine. L'opérateur actuel assure l'accueil des plaisanciers présents à l'année ou de passage, la mécanique, le dépôt vente de moteurs et bateaux, le carénage, la mise à l'eau avec remorque client et un parking bateaux.

Le site comprend une capitainerie avec sanitaires et douches, prolongée d'un préau et d'un bâtiment fermé à usage de bureau et de boutique (construction datant d'environ 15 à 20 ans). Le site dispose également d'une grue à bateaux (palan), d'une pompe à essence et d'un ponton d'attente. La liste complète des immobilisations est jointe en annexe.

6. Activités recherchées sur le site

6.1 Gestion et animation du port de plaisance (activité principale)

Le porteur de projet sera chargé de l'exploitation globale du port de plaisance comprenant :

- L'accueil des plaisanciers et la gestion des postes d'amarrage
- L'entretien courant des infrastructures portuaires
- La mise en œuvre des règles de sûreté, de sécurité et d'hygiène
- L'animation du port afin d'en faire un lieu de vie attractif et ouvert à tous

Dans ce cadre, le candidat pourra proposer :

- Une offre de restauration ou de petite restauration favorisant la convivialité du site
- Des événements festifs, culturels ou thématiques, en lien possible avec la commune et l'Agglomération qui pourront aussi organiser des événements de leur propre initiative, deux à trois fois par an.
- La création d'espaces d'accueil pour séminaires, ateliers ou actions associatives

6.2 Activités nautiques et de loisirs

Le projet pourra intégrer une offre de location d'embarcations légères permettant de renforcer l'attractivité nautique du site, notamment :

- canoës, kayaks et paddles
- pédalos
- bateaux électriques ou bateaux-promenades

Un projet avancé est à l'étude pour l'implantation locale d'une activité associative d'aviron déjà présente sur la commune (périmètre d'implantation et espaces mutualisés pouvant d'ores et déjà être précisé).

La collectivité encourage également la mise en place d'activités ludiques et pédagogiques autour du lac, notamment en valorisant l'île au nord du lac, pouvant accueillir des animations de pleine nature (parcours, jeux, découverte de la biodiversité etc), sous réserve du respect des règles environnementales.

L'îlot situé au sud du port sera préservé pour les oiseaux, sur recommandation du groupe ornithologique normand.

6.3 Création d'hébergements flottants et touristiques

Le candidat proposera l'installation d'hébergements flottants ou d'autres formes d'hébergement léger en lien avec l'identité du site, incluant :

- Une intégration paysagère exemplaire
- Le respect des normes de sécurité et d'accès
- Une démarche éco responsable dans la conception et l'exploitation

6.4 Développement de services annexes

Afin d'enrichir l'expérience des visiteurs et de soutenir la vitalité économique du site, des services complémentaires pourront être développés, tels que :

- Boutique ou point de vente d'articles nautiques / souvenirs
- Location d'équipements (matériel nautique, vélos, jeux extérieurs...)
- Activités halieutiques ou pédagogiques autour du milieu aquatique
- Prestations événementielles (privatisations partielles, accueil de groupes)

7. Recherche d'opérateurs – conditions et cahier des charges

La collectivité souhaite recruter un opérateur ou groupement d'opérateurs capables de développer, gérer et animer le port de Venables dans une logique de valorisation touristique durable.

7.1 Attentes vis-à-vis du candidat

Le candidat devra présenter un business plan détaillé (3 à 5 ans), intégrant les investissements envisagés, le modèle économique et les perspectives de fréquentation. Une stratégie de développement touristique et d'animation sera attendue en cohérence avec la politique de l'agglomération Seine-Eure.

7.2 Redevance et conditions d'occupation

Sur proposition du candidat et suivant le business plan étudié, une redevance d'occupation du domaine public sera fixée selon un barème mixte (forfait et/ou pourcentage du chiffre d'affaires). Le contrat d'exploitation pourra être conclu pour une durée tenant compte des investissements réalisés.

7.3 Critères de sélection et documents à fournir

Note de présentation du porteur de projet

- Présentation générale de la structure (statuts, forme juridique, gouvernance)
- Références et expériences significatives, notamment dans les domaines de la gestion portuaire et des activités nautiques
- Chiffre d'affaires des cinq dernières années (ou depuis la création pour les structures plus récentes).

Concept et vision globale du projet

- Présentation du concept de développement du site et d'exploitation du potentiel spécifique au site : positionnement, identité du lieu, articulation entre gestion portuaire et autres activités annexes
- Principaux éléments de la stratégie commerciale et de communication pour développer l'activité sur le site
- Visuels d'inspiration, pré-esquisse
- Valeur ajoutée pour le site, caractère d'innovation permettant de donner au lieu un identité particulière et différenciée, cohérence d'ensemble
- Contribution à l'attractivité touristique du territoire et articulation avec les acteurs locaux

Démarche environnementale et intégration paysagère

- Actions prévues pour limiter l'impact paysager et écologique : gestion des déchets, sobriété énergétique, mobilité douce, matériaux durables...
- Engagements en matière de gestion responsable du milieu aquatique et de l'île

Plan d'exploitation et programme opérationnel

- Modalités de gestion du port de plaisance (accueil, entretien, services aux plaisanciers)
- Programme d'activités et d'animations (événements, ateliers, saisonnalité)
- Offre de restauration (format, fonctionnement, périodes d'ouverture)
- Description des activités nautiques et services complémentaires
- Calendrier prévisionnel du déploiement du projet et des investissements

Business plan et documents financiers

- Business plan complet et argumenté (sur 3 à 5 ans), incluant :
 - Prévisionnel d'exploitation
 - Plan de financement
 - Projections de fréquentation et de recettes
 - Charges d'exploitation et besoins en personnel
- Présentation des financements envisagés (fonds propres, prêts, subventions éventuelles)
- Conditions financières proposées pour l'occupation du domaine public : le loyer sera à proposer par le candidat, soit sur la base d'une redevance fixe, soit indexé au prorata du chiffre d'affaires ou mixte.

7.4 Usagers visés et nouvelles typologies

L'opérateur devra viser un public diversifié : habitants de proximité (pouvant potentiellement bénéficier de tarifs privilégiés), touristes fluviaux, familles, groupes, entreprises. Une attention particulière sera portée à la mise en place d'offres combinées et à la programmation d'animations hors saison.

8. Documents annexes

1. Plan du site et emprises disponibles
2. PPRI (cartographie et règlement)
3. NATURA 2000
4. Extraits cadastraux du PLUi
5. Données de fréquentation touristique (vadémécum Office de tourisme) et carte touristique du territoire
6. Liste des immobilisations sur le site du Port de Venables
7. Photographies du site

9. Calendrier de l'AMI

Lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt : 9 avril 2026

Visites obligatoires sur rdv :

- 29 avril à 9h30 et à 14h00
- 28 mai à 9h30 et à 14h00
- 2 juin à 9H30 et à 14H00

Contactez Delphine Butelet, chargée de mission investissements touristiques

Tél : 06 85 01 80 00 Email : delphine.butelet@seine-eure.com

Date limite de réception des candidatures : **3 juillet 2026**