

Fiche d'orientation de projet

Type de Projet	Base nautique de plaisance
Descriptif général du projet	<p>Le Projet consiste à créer un Espace d'animation et de loisir dédiés aux activités nautiques sur le plan d'eau : pédalos, barques, kayak, aviron, planches à voiles, dériveurs.</p> <p>L'implantation de ce projet serait mieux indiquée en face de l'une des zones d'animation des berges du Lac.</p> <p>La nouvelle zone d'animation des berges du Lac prévoit déjà un Centre ou Complexe d'activités sportives et récréatives, avec des aménagements terrestres importants incluant des constructions en dur et un vaste espace vert donnant sur le lac dont une partie abritera des structures légères.</p> <p>Des espaces de stockage du matériel et d'accueil du public (point de vente, vestiaire, sanitaires, ...) seront à prévoir sur les berges, à proximité directe de la zone navigable.</p> <p>La partie lacustre qui se trouve devant ce Centre sera aménagée en embarcadère, aménagements d'accès, appontements flottants, zones de parcage ... pour abriter les divers équipements de sport et de plaisance aquatique.</p>
Nombre total proposé et localisation	1 unité à court terme est proposée dans le master-plan du Lac qui peut être implantée soit à l'articulation entre le Parc Urbain de la zone Nord et les Jardins du Lac, soit en face de l'une des zones d'animation des berges du lac.
Période de réalisation	Très court terme : à horizon 3 ans.
Insertion urbaine	<p>Implantation dans un espace orienté vers les loisirs car adossé au Parc Urbain de la zone Nord.</p> <p>Prévoir Parkings au niveau de la zone d'implantation si la capacité d'accueil des parkings voisins est insuffisante, ou prévoir des traineaux entre les zones de parkings et le lieu d'accostage.</p> <p>Espace de navigation vis-à-vis du Parc.</p> <div data-bbox="411 1413 1508 1816"> <p>Navette pour visites touristiques (guichet + ponton d'embarquement – emplacement indicatif)</p> <p>★ Nouveau restaurant flottant mobile (1)</p> <p>Zone d'implantation privilégiée du restaurant flottant mobile et du ponton de la navette</p> <p>Hôtel flottant (emplacement indicatif)</p> <p>Zone d'implantation privilégiée d'un hôtel flottant</p> <p>Zone d'implantation de la base nautique</p> <p>Zone aquatique dédiée aux activités nautiques de la base</p> <p>Espace d'isolement des loisirs nautiques</p> </div>

<p>l'environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les pilotis, prendre en considération les niveaux maximums du lac (2 m NGT sur la base d'un niveau maximum du Lac de +1.30 m NGT correspondant à un temps de retour de 50 ans) afin de sécuriser le plancher de tout risque de submersion. <ul style="list-style-type: none"> • Qualité des eaux et respect de l'environnement : <ul style="list-style-type: none"> - Respecter les termes du décret n° 85-56 du 2 janvier 1985 relatif à la réglementation des rejets dans le milieu récepteur ; - Veiller à la propreté de la base et assurer l'entretien de ses installations et de ses équipements ; - Assurer un suivi régulier en vue de proposer les améliorations nécessaires en termes de gestion, d'organisation, d'accès, d'aménagement, etc.... ; - Mettre en place des installations sanitaires en quantité suffisante et connectées au réseau d'assainissement ; - Les zones d'entretien du matériel seront drainées en direction du réseau d'assainissement pluvial ; - Prévoir un nombre suffisant de poubelles pour déchets solides répartis sur l'ensemble des installations terrestres et lacustres ; - L'entretien du matériel ne fera pas appel à des produits toxiques pour l'environnement (peintures en particulier). • Consignes de navigation : <ul style="list-style-type: none"> - Le Barques doivent être à fond plat, circulant à tirant d'eau très faible ; - Etablir le balisage nécessaire des circuits et surface de navigation des embarcations et ce, notamment à l'approche des différents pôles d'animation ou station de transport.
<p>Compatibilité avec la concession en vigueur</p>	<p>Cette activité consiste en la création d'un espace d'animation et de loisir consistant en la mise en place de diverses activités d'animation et l'aménagement d'une petite zone d'embarcation avec des jetées abritant quelques barques et voiliers, afin d'exercer une activité de plaisance.</p> <p><i>C'est une activité tolérée, au sens de l'article 7 b) du Cahier des Charges de la Concession dans la mesure où :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les activités proposées consistent en la promenade sur le lac à l'aide de pédalo, barques légères non motorisées ainsi que la pratique des sports nautiques tels que la planche à voile, l'aviron, le canoë-kayak, la barque à voile etc.; ➤ la navigation aura été préalablement organisée dans la lagune par balisage normalisé des circuits ; ➤ l'aménagement des appontements nécessaires à l'exploitation des activités nautiques respectera les conditions suivantes : (i) 3 appontements maximum, (ii) en matériel flottant ou sur pilotis et (iii) d'un linéaire de 50 mètres chacun maximum ; ➤ l'implantation des bases nautiques, dont le nombre ne pourra dépasser 3 et la taille 50 m² chacune, sera réalisée à l'aide de matériel non motorisé, flottant ou sur pilotis ; <p>Remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les limites relatives au nombre d'appontements (3) flottants ou sur pilotis et de bases nautiques (3) concerne la totalité des activités. C'est une limitation générale et, aux termes du Cahier des Charges, il ne peut être aménagé que 3 appontements et 3 bases nautiques, au maximum, sur le Lac. ➤ L'Arrêté du Ministre du Transport du 27 avril 1994, relatif aux conditions générales de sécurité et de police dans les ports et les bases maritimes de plaisance prévoit les règles de signalisation, de balisage, de distance et de vitesse dans les bases maritimes de plaisance. <p>Ainsi, l'exercice de cette activité dans les conditions sus-évoquées est libre pour la SPLT qui peut la mettre en œuvre sans qu'aucune autorisation ne soit nécessaire.</p>

	<p>Néanmoins, conformément à l'article 15 du Cahier des Charges et l'article 30 de la loi n° 2008-23 du 1^{er} avril 2008, relative au régime des concessions, l'exploitation de cette activité ne pourra être confiée à des tiers, au moyen d'une sous-concession, qu'en vertu d'une autorisation notifiée par l'autorité compétente (le Ministère de l'Équipement).</p> <p><i>Enfin, l'extension ou la modification du plan ou programme de cette activité nécessiterait une autorisation particulière de la SPLT et après accord des autorités compétentes et ce, sur la base d'une demande amplement justifiée et documentée. (Le montant de la redevance pourrait être révisé en conséquence).</i></p> <p>NB : L'Aspect fond de commerce</p> <p>La sous-concession étant un contrat précaire limitant la durée contractuelle et ne donnant droit à aucun renouvellement automatique. De ce fait, la problématique relative au fonds de commerce n'est pas posée dans le présent cas.</p>
<p>Conditions juridiques de mise en œuvre : étapes et procédures conduites par l'opérateur (à titre indicatif)</p>	<p>➤ 1. Autorisation de la Commission Supérieure des Investissements (CSI) en cas d'exercice de l'activité par un étranger</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Domaine d'application</i> : Sont soumis à l'approbation de la CSI les projets comprenant une participation étrangère supérieure à 50% dans le capital de la société exploitant une activité dans le secteur des : « centres de loisirs pour la famille et l'enfant ». • <i>Personne publique auprès de laquelle la démarche est effectuée</i> : Si la société exploitant l'activité de base maritime émet des parts sociales : Banque Centrale de Tunisie (BCT), Si la société exploitant l'activité de base maritime émet des valeurs mobilières : Le Conseil du Marché Financier (CMF). • <i>Contenu de la démarche</i> : <u>1- Hypothèse où la société exploitant l'activité de base maritime émet des parts sociales :</u> Autorisation préalable de la BCT qui reçoit et sélectionne les dossiers transmis à la CSI pour approbation, Pièces à fournir : <ul style="list-style-type: none"> • <u>Cas où l'investisseur étranger est une personne physique</u> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ copie du passeport ou de la carte de séjour en Tunisie • <u>Cas où l'investisseur étranger est une personne morale établie à l'étranger</u>: <ul style="list-style-type: none"> ✓ copie des statuts en arabe, français ou en anglais ; ✓ liste complète des associés avec indication de leur nationalité, de leurs lieux de résidence et du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux. • <u>Cas où l'investisseur étranger est une personne morale établie en Tunisie</u> : <ul style="list-style-type: none"> ✓ copie des statuts dûment enregistrés ; ✓ copie des déclarations et autorisations nécessaires pour l'exercice de l'activité envisagée ; ✓ liste complète des associés avec indication de leur nationalité, de leur lieu de résidence et du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux ; ✓ justificatif du financement de la participation des associés non résidents. • <u>S'agissant de la société exploitant l'activité de base maritime dont les parts sont acquises par les étrangers</u>: <ul style="list-style-type: none"> ✓ copie des statuts dûment enregistrés ; ✓ liste complète des associés avec indication de leur nationalité, de leur lieu de résidence et du nombre de parts sociales détenues par chacun d'eux ; ✓ copie de l'agrément, de la déclaration ou de la décision d'octroi d'avantages ; ✓ justificatif du financement de la participation des associés non résidents ; ✓ états financiers des deux derniers exercices, dûment certifiés conformes aux écritures comptables ; ✓ PV des décisions collectives des associés concernant l'affectation des résultats des exercices concernés. <u>2-Hypothèse où la société exploitant l'activité de base maritime émet des valeurs mobilières</u> Pièces à fournir au CMF via l'intermédiaire en bourse représentant l'acquéreur : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un modèle de demande fournie par le CMF ; ✓ une note explicative établie par l'acquéreur ou l'intermédiaire en bourse précisant le cadre de l'opération, le nombre de titres à acquérir, l'identité du ou des cédants, le prix d'acquisition et les éléments pris en compte pour sa détermination ainsi que les intentions des acquéreurs envers la société émettrice ; ✓ une copie des statuts (arabe, français ou anglais) de l'acquéreur si c'est une personne morale ainsi que la liste de ses principaux actionnaires ou associés et leur

- nationalité ;
- ✓ la structure du capital de l'acquéreur si c'est une personne morale non établie en Tunisie et comportant une participation étrangère ;
- ✓ liste des actionnaires de la société émettrice des titres objets de l'acquisition avec indication de leur nationalité ainsi que de la structure du capital de la société entre actionnaires tunisiens et étrangers ;
- ✓ les statuts de la société émettrice des titres objets de l'acquisition ainsi que les états financiers des deux derniers exercices, s'ils ne sont pas disponibles au CMF ;
- ✓ la justification de l'importation réalisée ou de devises dans les cas où cette importation est exigée par la réglementation des changes ;
- ✓ la fiche de renseignements établie par le CMF, dûment remplie et signée par l'acquéreur ou l'intermédiaire en bourse chargé de l'opération, à retirer auprès de CMF.

- **Délai d'obtention** : 15 jours à compter du dépôt du dossier complet - Etant précisé que la BCT ou le CMF peut exiger par écrit de l'acquéreur (BCT) ou de l'intermédiaire en bourse représentant de l'acquéreur (CMF), tout document, renseignement ou justification supplémentaire qu'il juge nécessaire. Dans ce cas, le délai de réponse est interrompu et un nouveau délai de 15 jours court à compter du dépôt dudit document, renseignement, justification sollicité.

- **Période de validité** : Indéterminée

- **Textes de référence** :

- ✓ Article 5 du décret 94-492 du 28 février 1994 portant fixation de la liste des activités relevant des secteurs prévus par les articles 1, 2, 3, et 27 du Code d'Incitation aux Investissements, tel que modifié par le décret n°97 -503 du 14 mars 1997 ;
- ✓ Décision du Conseil du Marché Financier du 5 mai 1997 fixant les conditions de constitution des dossiers relatifs aux demandes d'approbation par la Commission Supérieure des Investissements des opérations d'acquisition par des étrangers de valeurs mobilières de sociétés établies en Tunisie ;
- ✓ Circulaire aux intermédiaires agréés n°98-02.

➤ 2. Autorisation d'implantation d'une base maritime de plaisance

- **Domaine d'application** : Est considéré comme « base maritime de plaisance » tout lieu abrité se trouvant au bord de la mer disposant d'installations réglementaires appropriées et qui est le siège d'activités nautiques, sportives et de loisirs.

- **Personne publique auprès de laquelle la démarche est effectuée** : Ministère chargé de la marine marchande et Commission régionale des activités maritimes de loisirs.

- **Contenu de la démarche** :

1-Dépôt du dossier auprès du quartier maritime le plus proche du lieu où se trouve la base :

- ✓ Demande indiquant la nature et la période des activités envisagées ;
- ✓ Statuts de la société ;
- ✓ Nombre et qualification du personnel employé avec copie de leurs CIN ;
- ✓ Nombre et documents des équipements et appareils de sécurité et de secourisme ;
- ✓ Plan de situation de la base à terre et sur le plan d'eau ;
- ✓ Schéma du balisage proposé avec les caractéristiques des bouées et des autres marques de signalisation ;
- ✓ Nombre et documents des navires et engins flottants de plaisance (incluant le téléski nautique) ;
- ✓ Certificat de secouriste de deux employés au moins ;
- ✓ Contrat d'assurance couvrant la responsabilité civile..

2-Etude technique du dossier

3-Transmission du résultat de l'étude à la commission régionale des activités maritimes de loisirs pour approbation et remise de l'autorisation pour l'installation de la base

4-Visite de la base maritime de plaisance et transmission du PV de visite de la base à Monsieur le Gouverneur de la région concerné pour l'obtention de l'autorisation d'exploitation de la base

- **Délai d'obtention (à titre indicatif)** : 10 jours après la date de la visite concluante de la base par la commission de visite de sécurité.

- **Période de validité** : L'autorisation fixe la période.

- **Textes de référence** :

- ✓ Décret n°90-942 du 4 juin 1990, relatif aux règles de sécurité des navires et de la navigation maritime de plaisance ;
- ✓ Arrêté du ministre du transport du 17 mai 1993 relatif aux plans et documents relatifs aux navires et engins de plaisance qui doivent être soumis à la Commission Centrale de Sécurité Maritime ;

- | | |
|--|--|
| | <ul style="list-style-type: none">✓ Arrêté du ministre du transport du 17 mai 1993 relatif à la plaque signalétique des navires et engins de plaisance ;✓ Arrêté du ministre du transport du 26 août 1993, relatif à la définition des engins maritimes de plaisance ;✓ Arrêté du ministre du transport du 27 avril 1994 relatif aux conditions générales de sécurité et de police dans les ports et bases maritimes de plaisance. |
|--|--|

Exemples de Base nautique de plaisance

