



Convention temporaire d'occupation du domaine public à vocation économique

Site: local situé à l'aérodrome de Graves connu sous la dénomination «*ancien bar-restaurant le St Exupéry*»

Activité: exploitation d'un espace café/salon de thé/restauration et animations diverses

CAHIER des CHARGES

Préambule – Contexte

La commune est propriétaire d'un ensemble immobilier sis site de **l'aérodrome de Graves**, cadastré section CH n°19 d'une contenance totale de 18ha 81a 88ca.

Une convention lie l'Etat et la commune en vue de l'exploitation de l'aérodrome en date 12 mai 1981 et stipule que « *l'aérodrome de VILLEFRANCHE de ROUERQUE est classé dans la liste n°1 des aérodromes ouverts à la circulation aérienne* », annexée à l'arrêté du 23 novembre 1962. Ainsi, il appartient à la commune qui l'a créé.

Le site de l'aérodrome est affecté à l'usage du public, à ce titre-là, il a fait l'objet d'un aménagement indispensable en lien avec les activités y afférentes notamment dans le bâtiment anciennement dénommé « bar-restaurant le St Exupéry ».

Observation est ici faite que dès lors qu'un aérodrome est ouvert à la circulation aérienne publique, toutes les parcelles comprises dans son enceinte aéroportuaire relèvent du Domaine Public.

Les aérodromes affectés à la circulation aérienne publique appartenant à une collectivité publique relèvent du Domaine Public.

En vue de renforcer l'attractivité et l'animation de ce site privilégié, la commune souhaite autoriser l'occupation **du local plus connu sous la dénomination « ancien bar-restaurant le St Exupéry »**.

Observation est ici faite que le site de l'aérodrome de Graves et ses alentours constituent un lieu de verdure, et de promenade pour la population donc un lieu de vie important pour la commune. Cet état de fait renforce la volonté de la commune d'y maintenir cette attractivité.

Dans ce sens, les bâtiments communaux du site accueillent d'ores et déjà des activités de loisirs en extérieur, et compatibles avec le site de l'aérodrome.

C'est le cas de l'aéroclub et la SAS les Choses de l'Air qui a une activité de loisirs axés sur les baptêmes de l'air-Ulm-montgolfières-sauts en parachute voire formations.

Poursuivant son projet autour du site de l'aérodrome, la collectivité souhaite étendre les activités sur ce site, avec en plus une activité d'exploitation d'un espace café/salon de thé/restauration et animations diverses.

En application de **l'article L 2122-1-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques**, le Maire souhaite mettre en œuvre **l'occupation privative du Domaine Public en vue d'une exploitation économique** sur le local communal de l'aérodrome qui correspondant à l'ancienne salle de restauration du bar-restaurant le St Exupéry.

A ce titre-là, et en vertu de l'article L 2122-22 du CGCT (4° et 5°), le Conseil Municipal a donné délégation au maire lors de la séance de l'instance du 25 mai 2020, notamment pour conduire une procédure de sélection simplifiée entre les candidats potentiels.

Article 1 – Objet et durée de la convention

Les conditions d'utilisation du domaine public seront réglées par une convention d'occupation du domaine public (**C.O.T**).

La convention sera conclue pour une durée restant à définir entre la commune et le candidat retenu.

Article 2 – Les activités autorisées

Le jury étudiera toute proposition, ayant notamment trait à l'exploitation d'un espace café/salon de thé/restauration et animations diverses, à la condition d'être titulaire des licences et autorisations nécessaires à l'exercice de ces activités.

Article 3 – Portée de la convention

3.1 – Caractère précaire de la convention

En raison du caractère public, la convention assurant sa location ne peut autoriser l'occupant à bénéficier de droits réels de propriété.

En conséquence, l'occupant ne pourra prétendre à aucun droit au renouvellement de la convention à la fin de celle-ci.

De plus il pourra être décidé la résiliation de la convention, sans indemnité, à la condition de respecter un préavis de 3 mois.

3.2 – Caractère personnel de la convention

L'autorisation d'occupation du domaine public actée par la convention **est donnée à titre personnel et exclusif.**

En aucun cas l'occupant **ne peut céder ou mettre à disposition son autorisation à une personne tierce, que ce soit de manière onéreuse ou gracieuse.**

La **disparition de l'occupant ou de sa société** entraînera la cessation de la convention.

Article 4 – Modalités d'exploitation

Le non-respect des prescriptions indiquées à cet article pourra entraîner la résiliation de la présente convention, et ce, immédiatement et sans le versement d'aucune indemnité.

De manière générale, l'exploitation par l'occupant ne doit pas avoir pour conséquence de troubler l'ordre public.

4.1 – Conditions techniques d'exploitation

Lors de sa candidature, le potentiel occupant devra exposer à la collectivité sa planification des horaires d'ouvertures, ainsi que des tarifs qu'il compte appliquer.

Ces informations à délivrer par l'exploitant à la commune **seront in fine annexées à la convention d'occupation temporaire à intervenir** en début d'exploitation.

4.2 – Hygiène et propreté

4.2.1 – Conditions alimentaires

L'occupant doit respecter notamment les règles d'hygiène en vigueur dans les locaux objet des présentes.

4.2.2 – Cadre d'exploitation et déchets

L'occupant devra également veiller au bon fonctionnement dans le strict respect des conditions d'hygiène, de l'assainissement, des sanitaires du personnel ainsi que des sanitaires accessibles à tout public, qui seront maintenus en état de propreté par l'occupant.

La gestion des déchets est assurée par l'occupant, qui évacue à ses frais les déchets de ses activités. A cet effet, l'occupant devra s'assurer de disposer de containers réglementaires fermés, poubelles et récipients en nombre suffisant.

Pour ce qui est des abords immédiats, il assurera notamment la mise en place et l'entretien d'un nombre suffisant de poubelles. Le matériel ne devra comporter aucune inscription publicitaire de quelque nature que ce soit. De plus l'occupant veillera, aux alentours du local exploité, au ramassage des déchets provenant notamment de son activité.

L'installation de tout appareil susceptible d'occasionner des fumées, bruits ou odeurs qui pourraient nuire à l'environnement est interdite (ex. : groupe électrogène).

4.3 – Entretien – Réparation – Sécurité- visite

Dans un souci d'hygiène et de sécurité, ainsi que d'esthétique, le matériel, les équipements et les bâtiments devront constamment être maintenus en parfait état de propreté et de fonctionnement.

L'occupant sera tenu d'effectuer, sans délai et à ses frais, toute remise en état ou adaptation des matériels, des équipements et bâtiments ; que cela soit rendu nécessaire par l'évolution de la législation et par l'usure due à l'utilisation normale des équipements. Dans le cas contraire, le contrat sera résilié d'office.

L'occupant devra souscrire ses propres abonnements pour tous les fluides et/ou rembourser la commune proportionnellement à la consommation de son activité : eau, gaz et électricité.

L'occupant veillera au bon état des concessions d'eau, de gaz et d'électricité et ne pourra invoquer la responsabilité de la commune si le service de l'eau, du gaz ou de l'électricité venait à être interrompu pour quelque cause que ce soit. Il veillera en outre en période de froid, à la fermeture du compteur d'eau pour éviter la gelée et sera responsable de toute détérioration qui pourrait résulter de sa négligence à cet égard.

L'occupant s'engage à porter immédiatement à la connaissance du propriétaire ou gestionnaire tout fait quel qu'il soit, notamment toute usurpation ou dommage susceptible de porter préjudice au domaine public, et/ou aux droits du propriétaire ou gestionnaire et dont il aura eu connaissance.

L'occupant ne pourra invoquer la responsabilité du propriétaire ou gestionnaire en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

4.4 – Travaux

L'occupant ne pourra procéder, sans l'accord préalable et écrit à des travaux, aménagements, installations, étant précisé qu'en cas d'autorisation, ils devront être réalisés après obtention de toutes les autorisations et permis nécessaires, tous plans et devis descriptifs devant également être soumis à l'approbation préalable et écrite de la commune via le service « bâtiment » des STM (coordonnées ci-dessus).

Tous travaux éventuels devront être réalisés conformément aux règles de l'art, aux lois et règlements en vigueur.

L'occupant devra souscrire toutes les polices d'assurances nécessaires, vérifier que tous les intervenants possèdent les qualifications professionnelles et assurances requises, et justifier du tout à première demande écrite de la commune.

Dans le délai de 15 jours à dater de la fin des travaux, il sera établi un état des lieux contradictoire par les représentants de la commune (service bâtiments des STM) auquel sera jointe une série de plans d'exécution et notices de sécurité.

Tous travaux, aménagements, installations deviendront la propriété de la commune, sans aucune indemnité à sa charge. L'occupant sera tenu de fournir dès réception des travaux l'ensemble des plans et notices techniques afférents aux dits travaux et ouvrages.

4.5 – Personnel

L'occupant peut être assisté du personnel nécessaire.

Ce personnel sera recruté par l'occupant en respectant notamment les règles du code du travail. Le personnel ainsi recruté doit bénéficier des qualifications professionnelles et assurances requises, sous la responsabilité du titulaire de la convention.

4.6 – Affichage et publicité

Tout affichage et publicité quelconque autre que ceux se rapportant à l'activité définie dans le présent contrat sont strictement interdits.

Sauf autorisation expresse ad hoc, toute publicité est interdite sur le mobilier, le matériel et les bâtiments.

4.7 - Droit de contrôle et de visite par la COMMUNE

La commune pourra à tout moment exiger la fourniture des pièces législatives, réglementaires ou posées par la présente convention, nécessaires à l'activité de l'occupant, afin d'en vérifier l'exactitude.

Par ailleurs les Services Techniques Municipaux (S.T.M) pourront également effectuer des visites sur place pour effectuer un contrôle.

Ces visites interviendront après information de l'occupant.

Article 5 – Conditions d'implantations

5.1 – Informations techniques sur le local

La présente convention vise l'occupation :

De l'ancienne salle de bar-restaurant et sanitaires des bâtiments communaux contigus à la piste de l'aérodrome de Graves, tel qu'un plan annexé aux présentes (matérialisé en vert).

Au cadastre, l'entière propriété communale dont dépend le local objet des présentes est cadastré section CH n°19 d'une contenance totale au sol de 18ha 81a 88ca.

5.2 – Conditions de mise à disposition

Les biens mis à disposition par la commune dans le cadre de l'autorisation d'occupation du domaine public pourront être utilisés par le délégataire dans le cadre de son activité.

Ils devront être restitués à la fin de la durée de la convention. Les biens endommagés devront faire l'objet d'un remplacement à la charge de l'occupant.

La réception des biens en fin de convention fera l'objet d'un inventaire et d'un état lieux signés par la commune et l'occupant.

Article 6 – Redevance

La redevance sera déterminée sur la base du projet retenu et de l'activité proposée par le candidat.

Article 7 – Obligations financières, juridiques et assurantielle

De manière générale, l'occupant devra exercer son activité en conformité avec le droit applicable.

L'occupant devra assurer à sa charge les frais liés à son activité, et notamment :

- Les frais de personnel

- Les investissements en mobilier et notamment ceux de la cuisine
- Tous les impôts et taxes, en lien direct ou induits, par l'exploitation et l'occupation du domaine public visées par la présente convention
- Le renouvellement de l'appareillage courant, ainsi que la maintenance et l'entretien des installations techniques, ainsi que du bâtiment
- Les contraventions qui seraient relevées à l'encontre de l'exploitation de l'occupant par tous magistrats ou fonctionnaires qualifiés pour constater l'absence du respect ou de l'exécution des prescriptions en vigueur.

L'occupant devra également souscrire à une **assurance en responsabilité civile** en vue de se couvrir des conséquences pécuniaires d'une condamnation en responsabilité à la suite de tous dommages corporels, matériels ou immatériels causés à un tiers se trouvant dans les locaux de l'occupant, ou à la suite de tous dommages, y compris les actes de vandalisme, causés aux biens et bâtiments mis à disposition par la commune.

Article 8 – Fin de la convention et libération des lieux

Le titulaire de l'autorisation d'occupation du domaine public ne bénéficie d'aucun droit au renouvellement de son autorisation.

En conséquence, sauf renouvellement expresse conclu par voie écrite, l'occupant devra évacuer le domaine public dès la fin de la durée de la présente convention.

Trois mois au minimum afin la fin prévue de la convention, la commune et l'occupant prennent contact pour établir les modalités de libération des lieux.

Article 9 – Critères d'appréciation des offres :

- qualité esthétique et technique de l'installation de l'activité proposée
- qualité technique de la prestation de service
- niveau de redevance annuelle proposée
- appréciation du compte d'exploitation prévisionnel

Article 10 – Analyse des candidatures :

A la clôture des candidatures, une commission spécialement dédiée se prononcera sur les candidatures. La note globale par candidature sera obtenue par la somme de chacun des notes, ce qui permettra le classement des propositions. Le candidat le mieux classé au vu des critères d'attribution sera retenu. Il sera informé par courrier et invité à signer la convention portant autorisation d'occupation du domaine public à vocation économique

Article 11 – Négociation :

La collectivité se laisse la possibilité de négocier avec les candidats, cela pourra porter, au choix, sur tous les éléments ou un seul.