



Cahier des charges

Appel à candidatures  
Autorisation d'occupation du domaine public

---

**EXPLOITATION D'ACTIVITÉS  
DE RESTAURATION, NAUTIQUES ET LUDIQUES  
SUR LE PLAN D'EAU DE BERNOUËT**

---

Date et heure limites de réception des offres :

**31/01/2024 à 12h00**

Ville de Saint-Jean-d'Angély  
Place de l'Hôtel de Ville  
17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY

# REGLEMENT DE LA CONSULTATION

## Article 1. Objet de la procédure

La présente procédure porte sur l'autorisation d'occupation du domaine public communal afin d'exploiter l'espace situé sur le site du plan d'eau de Bernouët :

- d'un local de restauration – débit de boissons de type guinguette ;
- d'un minigolf ;
- d'un local de stockage de matériel ;
- d'une aire de jeux gonflable ;
- d'une portion d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de terrain de la parcelle cadastrée section AB n° 658 ;
- du plan d'eau de Bernouët pour une activité de location de pédalo (étant entendu que la mise à disposition du plan d'eau n'est pas exclusive d'autres activités nautiques à vocation commerciale, associative ou privée sur le plan d'eau).

La date prévisionnelle de mise à disposition des lieux est fixée au 1<sup>er</sup> mars 2024.

La date prévisionnelle d'exploitation est fixée au 1<sup>er</sup> mai 2024.

Le contexte ainsi que les conditions d'occupation du domaine public communal sont détaillés dans le projet de convention figurant dans le présent cahier des charges.

## Article 2. Caractéristiques de la procédure

La procédure est organisée en application de l'article L.2122-1-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

Le gestionnaire du domaine public se réserve la possibilité de négocier avec un ou plusieurs candidats.

Durée de l'occupation : du 1<sup>er</sup> mars 2024 au 30 novembre 2028.

## Article 3. Allotissement

Pas d'allotissement

Le site du plan d'eau de Bernouët est localisé sur le plan de situation en annexe 1 du présent règlement de consultation.

## Article 4. Description des attentes

Équipement de plein air paisible et agréable, lieu d'animation fréquenté par les touristes et la population locale, le plan d'eau de Bernouët a fait l'objet d'aménagements destinés à enrichir

le site : Skate-park, mini-golf, boulodrome, table de ping-pong, espace de fitness, sentiers pédestres ou cyclos, aire de jeux pour enfants.

Les usagers peuvent y pratiquer la pêche, le pédalo, le canoë-kayak et le paddle.

Il accueille une aire multi-services pour camping-cars et est situé à proximité d'un camping et du centre aquatique Atlantys.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély attend de l'exploitant qu'il présente un projet de restauration et d'animation de qualité contribuant à accompagner et enrichir la dimension touristique et ludique du site.

**Important : La visite sur site et, plus particulièrement, du bâtiment à usage de restauration – débit de boissons est obligatoire.**

## **Article 5. Dispositions particulières**

Les candidats sont informés que la baignade n'est pas autorisée sur le plan d'eau.

## **Article 6. Contenu des offres**

Le présent cahier des charges est remis gratuitement à chaque candidat.

Il se compose du présent cahier des charges, du projet de convention d'occupation du domaine public et de ses annexes, d'un modèle de courrier d'engagement du candidat approuvant les clauses et conditions du projet de convention et de l'état des risques naturels prévisibles.

Chaque candidat aura à produire un dossier complet comprenant les pièces suivantes :

### **1. Pièces administratives et techniques**

Les candidats à l'appel à projets devront remettre un dossier descriptif le plus détaillé possible de leur projet comprenant a minima :

#### **Les pièces administratives suivantes :**

- Lettre de motivation dûment datée et signée présentant notamment le candidat
- CV du candidat
- Qualifications professionnelles du candidat dans le domaine de la restauration
- Dans le cas d'une activité existante :
  - o une déclaration sur l'honneur que le candidat n'est pas en situation de liquidation ou de redressement judiciaire sans habilitation à poursuivre son activité ;

- une déclaration sur l'honneur dûment datée et signée ou justificatif par le candidat, en vue de justifier qu'il a satisfait aux obligations sociales et fiscales à la date du 31 décembre 2023 ;
  - le chiffre d'affaires des 3 derniers exercices disponibles pour les entreprises existantes ;
  - l'inscription au registre du commerce ou Kbis ou document équivalent.
- **Le courrier d'engagement approuvant les clauses et conditions du projet de convention.** L'attention du candidat est attirée sur le fait que la convention définit les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper, à titre privatif, le domaine public de la Ville. Ce projet de convention ne deviendra définitif qu'au terme de la délivrance de l'autorisation d'occuper le domaine public.

**Un dossier technique de présentation comprenant, a minima, une :**

- Présentation générale du site et du projet
- Proposition de redevance
- Présentation détaillée de l'activité commerciale :
  - description précise du concept et des prestations proposées (nature, produits commercialisés par catégories, menus, tarifs, etc.) ;
  - description de l'aménagement et du mobilier intérieur et extérieur (emplacement, matériaux, dimensions, couleurs, quantité, etc.) ;
  - description de l'électroménager (modèle, puissance, classe énergétique, etc.) ;
  - puissance totale de l'électroménager ;
  - description des jeux gonflables (modèle, fiche technique, etc.) ;
  - description du projet d'animation ;
  - nombre de personnels ;
  - chiffre d'affaires prévisionnel sur les 3 années à venir ;
  - prévisionnel des frais d'exploitation sur les 3 années à venir ;
  - les conditions d'exploitation (horaires et jours d'ouverture, temps d'installation du matériel, etc.) ;
  - les propositions éventuelles de l'occupant pour proposer des activités complémentaires.
- Toutes informations utiles pour :
  - apprécier la qualité du projet et son intérêt pour l'activité générale du site ;
  - apprécier la qualité de la restauration ;
  - juger de la satisfaction des usagers quant au service proposé.

**2. Critères de sélection**

- **50 points** : Qualités techniques du projet (cuisine proposée, menus, tarifs, aménagement, concept, chiffre d'affaires prévisionnel, prévisionnel d'exploitation, fiches techniques des jeux gonflables, etc.).
- **40 points** : Montant de la redevance d'occupation du domaine public.
- **10 points** : Expérience accumulée en tant que professionnel de la restauration.

Note totale sur **100 points**.

Il est ici précisé que les projets ayant obtenu une note inférieure ou égale à la moyenne (50/100) pourront être automatiquement éliminés.

### **3. Remise des candidatures**

Les dossiers de candidatures complets devront parvenir sous pli cacheté envoyé en lettre recommandée avec accusé de réception portant la mention :

« Appel à candidatures – occupation du domaine public sur le site du plan d'eau de Bernouët – NE PAS OUVRIR » :

- A l'adresse suivante :

**Ville de Saint-Jean-d'Angély – Place de l'Hôtel de Ville – 17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY**

### **4. Information par voie de presse du calendrier de l'appel à candidature**

Publication d'un encart dans la presse locale et mise en ligne sur le site internet de la Ville de Saint-Jean d'Angély.

Le cahier des charges complet de l'appel à candidature peut être obtenu gratuitement :

- sur demande écrite, à l'adresse suivante :

**Ville de Saint-Jean-d'Angély – Place de l'Hôtel de Ville – 17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY**

- par mail : [ville@angely.net](mailto:ville@angely.net)

- par demande téléphonique auprès du Pôle Sport Animation Jeunesse : 05 46 59 02 01

**Date limite de remise des réponses à l'appel à candidatures le 31/01/2024 à 12h00**

## **5. Examen des projets et choix du candidat retenu**

Les services de la Ville procéderont à l'examen et au classement des projets.

La Ville se réserve la possibilité d'auditionner les candidats et de procéder à des négociations dans le cadre de la présente procédure de consultation.

Les candidats non retenus seront avisés par courrier.

Madame la Maire de la Ville de Saint-Jean-d'Angély arrêtera le choix de l'occupant en vue de la signature d'une Convention d'Occupation Temporaire (COT) du Domaine Public communal.

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC  
NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

ENTRE :

La Ville de Saint-Jean-d'Angély, représentée par sa Maire, Madame Françoise MESNARD, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération du Conseil Municipal n° DX en date du 30 novembre 2023, conformément à l'article L2122-22 alinéa 5 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Ci-après dénommée « la Ville »

d'une part,

ET

La (forme juridique et dénomination sociale de la société » dont le siège social est situé (adresse) identifiée au SIREN sous le numéro \_\_\_\_\_, représentée par (civilité, prénom, nom) ;

Ci-après dénommée « l'Occupant »

d'autre part,

EXPOSÉ

La Ville de Saint-Jean-d'Angély dispose d'une base de loisirs dénommée plan d'eau de Bernouët au bord de la rivière Boutonne. Ce site, fréquenté tant par la population locale que par les touristes, est situé à proximité d'une aire de camping-car aménagée et d'un camping privé.

Considérant la nécessité de renforcer l'attractivité de l'offre touristique et de loisirs sur le site du plan d'eau de Bernouët, conformément aux dispositions de l'article L.2122-1-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), la Ville de Saint-Jean-d'Angély a fait le choix de lancer un appel à projets portant sur la mise à disposition :

- d'un local de restauration – débit de boissons de type guinguette ;
- d'un minigolf ;
- d'un local de stockage de matériel ;
- d'une aire de jeux gonflable ;
- D'une portion d'environ 1 000 m<sup>2</sup> de terrain de la parcelle cadastrée section AB n° 658.
- du plan d'eau de Bernouët pour une activité de location de pédalo (étant entendu que la mise à disposition du plan d'eau n'est pas exclusive d'autres activités nautiques à vocation communale, commerciale, associative ou privée sur le plan d'eau) ;

CECI ÉTANT EXPOSE, IL EST ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : CLAUSES GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de fixer les modalités par lesquelles la Ville de Saint-Jean-d'Angély autorise l'Occupant à disposer des espaces déterminés à l'article 2, et à développer, à ses risques exclusifs, des activités de restauration, nautiques et ludiques, étant précisé que l'ensemble des

équipements sont à la charge de l'Occupant, dans le respect des dispositions des articles L.2121-1 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Il est notamment entendu que la présente convention n'est régie, dans aucune de ses dispositions par le statut des baux commerciaux, ni par une quelconque réglementation susceptible de conférer à l'Occupant un droit au maintien dans les lieux ou au renouvellement de son titre d'occupation.

En application de la présente convention, non constitutive de droits réels, il est expressément convenu :

- que le bénéficiaire n'aura aucun droit réel sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier qu'il réaliserait sur les biens mis à disposition ;
- qu'il n'est pas prévu de constituer un fonds de commerce sur le bien mis à disposition, appartenant au domaine public communal, et qu'en conséquence, il n'est prévu ni reprise ni cession du fonds de commerce ;
- que la présente convention a été accordée par la Ville à l'Occupant, qui le reconnaît, en considération de l'appartenance des biens mis à disposition au domaine public de la Ville et du régime juridique attaché à celui-ci.

En conséquence, la Collectivité pourra résilier la présente Convention si le régime juridique attaché aux locaux et espaces mis à disposition subissait des modifications substantielles, soit en raison d'une évolution législative ou réglementaire, soit en raison d'une évolution jurisprudentielle qui aurait pour conséquence de rendre l'une ou plusieurs clauses de la présente Convention inapplicables.

## ARTICLE 2 : DÉSIGNATION ET MISE A DISPOSITION DU SITE

La Ville de Saint-Jean-d'Angély met à la disposition de l'Occupant, qui l'accepte, les espaces tels qu'ils figurent sur le plan joint (Annexe 1) et décrits ci-après :

### A) Pour l'espace restauration – débit de boissons :

- un chalet de 80 m<sup>2</sup> composé :
  - d'un espace cuisine, préparation, plonge, bar ;
  - de 2 réserves à matériel ;
  - d'un vestiaire et d'un sanitaire personnel ;
  - d'un sanitaire pour la clientèle.
  - d'une terrasse de 176 m<sup>2</sup> sur laquelle est implantée une structure métallique de 121 m<sup>2</sup> équipée de bâches en toiture et sur 3 côtés ;
  - des branchements aux réseaux publics d'adduction d'eau potable et d'électricité ;
  - d'une licence IV pour laquelle l'« Occupant » devra justifier d'une attestation de formation et d'un permis d'exploitation ;

### B) Pour la pratique du minigolf :

- D'un espace éclairé et clôturé de 1 800 m<sup>2</sup> équipé d'un parcours de 18 trous ;
- De matériel (clubs, balles, tablette de marquage) selon l'état annexé à la présente convention.

### C) Pour la location de pédalos :

- D'un chalet de 36 m<sup>2</sup> pour le rangement du matériel ;
- De 4 pédalos ;
- De gilets de sauvetage ;



- D'une douche extérieure ;
- D'un ponton et d'une chaîne d'amarrage.

D) Pour l'activité d'aire de jeux gonflables (*et autres activités éventuellement proposées dans le cadre du projet retenue*) :

- Du terrain nu compris entre les deux chalets selon le plan annexé à la présente convention.

#### ARTICLE 3 : DURÉE

Sous réserve de modifications techniques ou administratives, l'occupation de l'espace mis à disposition est accordée pour la période du 1<sup>er</sup> mars 2024 au 30 novembre 2028.

Il est précisé que l'Occupant devra adapter son activité aux diverses contraintes d'occupation ou manifestations et animations organisées traditionnellement par la Ville de Saint-Jean-d'Angély sur ce site ou à proximité, ces manifestations pouvant être accompagnées de l'octroi d'autorisations temporaires de débit de boissons pour leurs organisateurs. De manière générale, l'Occupant sera informé de tout arrêté préfectoral ou municipal qui lui sera opposable.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély pourra néanmoins mettre fin prématurément à la présente convention conformément aux dispositions de l'article R 2122-7 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

- soit en cas d'inobservation de ses clauses et conditions des présentes ;
- soit pour un motif d'intérêt général.

L'occupation du site sera consentie personnellement et ne pourra faire l'objet d'aucune cession ou de sous-location par l'Occupant.

#### ARTICLE 4 : PROJET D'OCCUPATION ET PÉRIODES D'OUVERTURE

L'ouverture de l'espace restauration – débit de boissons, du minigolf, de la location de pédalos et de l'aire de jeux gonflables doit, a minima, être assurée par l'occupant sur les périodes suivantes :

- mai, juin et septembre : samedis, dimanches et jours fériés ;
- juillet – août : tous les jours

Sur ces périodes, les horaires d'ouverture devront, a minima, être les suivants :

- Restauration – débit de boissons : pour le service restauration (12h – 14h30 / 19h – 22h30), pour la partie débit de boissons - snacking (14h30 – 19h / 22h30 - minuit) ;
- Minigolf, location de pédalos, aire des jeux gonflables : 14h – 19h.

L'Occupant dispose sur le site décrit à l'article 2 d'une autorisation d'occuper le domaine public.

L'Occupant s'engage à occuper ce site de manière à mettre en œuvre son projet tel qu'il est décrit en Annexe 3.

#### ARTICLE 4 : MODALITÉS FINANCIÈRES

- Redevances :

Au titre de la présente Convention, l'Occupant s'acquittera du versement d'une redevance.

Le montant de la redevance doit être déterminé par les avantages de toutes natures procurés à l'Occupant, conformément aux articles 2125-1 et suivants du CG3P.

Conformément aux dispositions prévues par le CG3P et notamment à l'article L 2125-4, le loyer dû par l'occupant est d'un montant de \_\_\_\_\_ (15 000 € minimum), payable de la façon suivante :

- 30 % à la signature de la présente convention et, pour les années suivantes, à la date d'anniversaire de celle-ci ;
- 50 % au 30 août ;
- 20 % le 30 septembre.

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers.

Il sera donc réajusté chaque année en fonction de l'évolution de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut de la Statistique des Etudes Economiques.

Cette indexation s'effectuera de plein droit, chaque année et sans formalité préalable, à l'initiative de la Ville, à la date anniversaire de la signature de la présente convention, sur la base de l'indice trimestriel publié au 3ème trimestre de l'année. L'indexation annuelle s'applique à la hausse comme à la baisse.

Les installations d'adduction d'eau potable et d'électricité alimentant les équipements mis à la disposition de l'Occupant, les consommations afférentes ne feront pas l'objet d'une récupération de la part de la Ville.

Pour une meilleure qualité environnementale, l'Occupant doit veiller à prendre des mesures relatives à la sobriété énergétique de son activité, notamment en termes d'éclairage.

- Dépôt de garantie :

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant de la présente Convention, l'Occupant a versé à la Ville une somme de \_\_\_\_\_, correspondant à un an de redevance.

Cette somme sera conservée par la Ville pendant toute la durée de la Convention jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les redevances et de toutes les indemnités de quelque nature qu'elles soient, que l'Occupant pourrait devoir à la Ville à l'expiration de la convention et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera pas productive d'intérêt.

Elle est remise à l'Occupant à titre de nantissement, dans les termes des articles 2333 et suivants du code civil, la Ville étant par ailleurs dispensée de la déposer sur un compte bancaire séparé conformément à l'article 2341 du CG3P.

Dans le cas de résiliation de la convention pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable à l'Occupant, ce versement de garantie restera acquis par la Ville au titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de procédure collective de l'Occupant, le dépôt de garantie sera compensé en priorité et de plein droit avec les loyers et charges dus antérieurement au jugement d'ouverture et ensuite avec les sommes dues par l'Occupant postérieurement au jugement d'ouverture. L'Occupant devra reconstituer à due concurrence le dépôt de garantie, de telle sorte qu'il soit toujours équivalent à la somme prévue aux alinéas ci-dessus.

L'occupant pourra se libérer de cette obligation de versement d'un cautionnement en produisant une caution solidaire bancaire permanente du même montant. La Ville se réserve alors le droit, en cas de défaillance de l'occupant, d'exiger directement auprès de sa banque le paiement des redevances impayées et indemnités destinées à être couvertes par le dépôt de garantie.

- Impôts et taxes :

L'Occupant acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son occupation et de l'utilisation donnée pendant la durée de la présente convention, et notamment les impôts immobiliers, patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par la Ville de Saint-Jean-d'Angély, soit par d'autres collectivités territoriales.

Il doit en outre rembourser à la Ville de Saint-Jean-d'Angély en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels elle est, ou viendrait à être assujéti par suite de constructions, aménagements et installations qui pourraient y être effectués.

#### ARTICLE 5 : ÉTAT DES LIEUX

##### Article 5-1 : État des lieux entrant

Le site sera remis à l'Occupant après réalisation d'un état des lieux dressé par Huissier de Justice, par période annuelle d'occupation.

A cette occasion, l'Occupant remettra les attestations d'assurance qu'il aura souscrites, sous peine de résiliation des présentes passé une mise en demeure restée infructueuse 8 jours après sa présentation.

##### Article 5-2 : État des lieux sortant

A l'expiration de la présente convention, l'Occupant devra remettre les lieux dans leur état initial. Un état des lieux dressé par Huissier de Justice sera alors effectué pour en constater l'exécution.

Faute d'exécution de cette obligation, la Ville de Saint-Jean-d'Angély procédera à la remise en état aux frais de l'Occupant.

#### ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

##### Article 6-1 : Principes Généraux

L'Occupant exerce sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les activités de restauration, nautiques et ludiques, dans les espaces, objet de la présente convention.

L'Occupant, conformément à son projet, assurera en permanence une qualité des prestations proposées à la clientèle conformément à l'image du site dans lequel les activités sont intégrées, et maintiendra les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde.

L'Occupant fait son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à ses activités et dans le respect des réglementations applicables à la sécurité publique, à la sécurité du site, à l'hygiène alimentaire et sanitaire (autorisation d'ouverture au public, attestation de stage en hygiène alimentaire de moins de 5 ans, attestation de bon montage, attestation des bureaux de contrôle,...), ainsi que de tous les droits de brevets, marques et licences en rapport avec ses activités.

L'Occupant devra être en mesure de produire avant toute entrée dans les lieux les documents attestant de l'obtention de l'ensemble des autorisations nécessaires à l'activité.

L'Occupant supportera, sous sa responsabilité et sans indemnité, l'impossibilité d'utiliser les espaces mis à disposition en cas de crue, travaux ou toutes visites techniques, et, notamment en cas fortuit ou de force majeure.

L'Occupant est responsable exclusif sur toute la durée de la convention de la sécurité des biens et des personnes en lien avec son activité.

L'Occupant autorisera la Ville de Saint-Jean-d'Angély, les agents amenés à intervenir ou à constater d'éventuelles infractions, ses mandataires ou préposés à pénétrer dans les lieux pour quelque motif que ce soit en rapport avec le respect des termes de la convention.

L'Occupant occupera les espaces mis à disposition et leurs abords, paisiblement, sans créer de troubles et notamment de troubles de voisinage.

L'Occupant respectera, dans le cadre de son activités, l'ensemble des aménagements de l'espace public : chaussées, cheminements, espaces verts, etc.

L'occupant devra souscrire un contrat de gestion et évacuation des déchets issus de son activité auprès d'un prestataire spécialisé. Ils ne seront pas gérés via le circuit de collecte des particuliers.

#### Article 6-2 : Obligations de l'Occupant relatives aux espaces occupés

- Destination du site, implantation, montage-démontage des structures et modification des installations :

L'implantation des structures devra respecter le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) ainsi que les divers équipements du site.

Aucun stockage n'est autorisé sur les espaces verts.

L'Occupant prend à sa charge le transport, le montage et le démontage des différentes structures ainsi que toute la manutention nécessaire à l'exécution de son activité.

L'Occupant respectera la destination des espaces occupés et ne peut, sans accord préalable et écrit de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, modifier en tout ou partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère mobilier ou immobilier, ni exercer sur le site ou faire exécuter par qui que ce soit aucun autre commerce que celui prévu dans la présente autorisation.

Sous réserve de l'obtention de l'autorisation préalable et expresse de la Ville de Saint-Jean-d'Angély, l'Occupant pourra exécuter à ses frais toutes modifications ultérieures portant sur les espaces occupés, sous la condition expresse qu'il ne soit pas porté atteinte à la conception générale des lieux, ainsi qu'à leurs caractéristiques essentielles.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou d'équipements mobiliers fournis, un état des lieux contradictoire devra être établi.

Il ne sera fait aucune modification de structure ou perforation sur les sols extérieurs, ni sur les murs d'enceinte.

- Entretien et nettoyage :

Dans tous les espaces occupés, l'Occupant a l'obligation de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats, y compris ceux liés à l'évacuation des déchets. En particulier, l'Occupant a l'interdiction de tout dépôt de containers sur l'espace concédé ou ses abords et en-dehors des emplacements prévus à cet effet.

Il procède au nettoyage et à l'entretien des espaces mis à disposition, du mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères, cageots et emballages vides. En particulier, le nettoyage après crue éventuelle incombe au seul occupant.

L'Occupant s'engage à trier ses déchets dans le respect des prescriptions relatives à la protection de l'environnement.

Dans tous les espaces occupés, le nettoyage des extérieurs ainsi que tout entretien spécifique à l'activité seront à la charge de l'Occupant.

L'Occupant doit prendre toutes dispositions nécessaires pour éviter le développement des insectes et rongeurs.

En cas de manquement de l'Occupant, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais de l'Occupant des nettoyages ou évacuations nécessaires si ledit manquement nuit au prestige et à l'image de l'ensemble du site.

#### Article 6-3 : Maintenance et réparations

D'une façon générale, l'Occupant est chargé de prendre en charge toutes les dépenses d'entretien courant, les réparations, les vérifications techniques, les contrats d'entretien ainsi que tous les travaux nécessaires pour maintenir les espaces occupés en bon état d'entretien et d'usage.

L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance de son fait ou du fait de sa clientèle.

Dans la mesure où des grosses réparations seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence de l'Occupant, ces dernières seraient mises à sa charge.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de visiter le site à tout moment par ses représentants aux fins de prescrire à l'Occupant les travaux de remise en état qu'elle jugerait nécessaire.

L'Occupant devra faire procéder à ses frais à l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents aussi bien pour les espaces occupés.

#### Article 6-4 : Carences

En cas de carence de l'Occupant dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais de l'Occupant, des travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai de quinze jours, ramenés à un jour en cas de risques pour le public ou de nuisances à l'environnement.

#### Article 6-5 : Travaux effectués par la Ville de Saint-Jean-d'Angély

L'Occupant est tenu d'accepter, sans pouvoir prétendre à indemnité, tous les travaux dont la Ville envisage la réalisation.

Toutefois, si la durée de ces travaux excède 15 jours et perturbe de façon grave l'occupation, la Ville de Saint-Jean-d'Angély peut, à la demande de l'Occupant, apporter des aménagements aux conditions financières du contrat et notamment diminuer la redevance due à proportion du temps et de la partie de la chose mise à disposition dont il aura été privé.

#### Article 6-6 : Signalétique, publication, décoration, mobilier

Dans l'éventualité où l'Occupant souhaiterait effectuer des aménagements indispensables au bon fonctionnement de son activité, il devra obligatoirement les soumettre pour accord préalable à la Ville de Saint-Jean-d'Angély, par lettre recommandée avec accusé de réception, Ville de Saint-Jean-d'Angély, Place de l'Hôtel de Ville 17400 SAINT-JEAN-D'ANGÉLY. Tout affichage sauvage sera sanctionné, conformément aux dispositions prévues par le Règlement Local de Publicité.

#### Article 6-7 : Circulation et stationnement

La circulation et le stationnement de véhicules sur les espaces occupés sont strictement interdits pendant les heures d'ouverture au public. En dehors de ces heures d'ouverture, seuls les véhicules de livraison et de maintenance sont autorisés.

L'Occupant sera tenu pour responsable en cas de circulation ou arrêt de véhicule de livraison et assumera l'ensemble des frais de remise en état du site, selon les préconisations du service gestionnaire.

#### Article 6-8 : Diffusion de musique

L'Occupant s'engage à respecter les prescriptions du décret n° 2017-1244 du 7 août 2017 relatif à la prévention des risques liés aux bruits et sons amplifiés dès l'ouverture de ses locaux et à cesser toute diffusion de musiques amplifiées à partir de 23h30 les vendredis et samedis.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve la possibilité de réaliser des contrôles aléatoires de l'intensité sonore.

#### Article 6-9 : Dommages

Tous dommages causés par l'Occupant et/ou tout tiers en relation avec son activité aux abords des lieux occupés doivent immédiatement être signalés à la Ville de Saint-Jean-d'Angély et réparés par l'Occupant à ses frais, sous peine de poursuites.

A défaut, en cas d'urgence, la Ville de Saint-Jean-d'Angély exécutera d'office les réparations aux frais de l'Occupant.

#### Article 6-10 : Contrôle de conformité au projet

Conformément à sa proposition, l'Occupant exercera son activité dans le respect d'une qualité élevée, qu'il s'agisse du service, de l'accueil réservé à ses clients ou des produits et prestations destinés à la vente.

La qualité de l'exercice de cette activité est indispensable pour préserver la qualité du lieu et la sensibilité du site (proximité des riverains, proximité de la Boutonne et de la Gargotte, fréquentation des bords du plan d'eau de Bernouët,..).

Dans ce cadre, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve la possibilité d'effectuer des contrôles sur la conformité du projet, en vue de garantir le respect du site et la qualité de l'activité.

#### ARTICLE 7 : RESPECT DES CONDITIONS DE SÉCURITÉ ET DE SURETE

##### Article 7- 1 : Sécurité des biens

La surveillance des lieux mis à disposition incombant à l'Occupant, la Ville de Saint-Jean-d'Angély est dégagée de toute responsabilité en cas d'effraction, d'occupation illégale, de dépréciation, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et/ou aux biens.

L'Occupant garantit la Ville de Saint-Jean-d'Angély contre tous les recours et/ou condamnations à ce titre.

L'Occupant devra obligatoirement se conformer aux prescriptions conditionnant l'autorisation du site.

Il devra notamment prendre connaissance des mesures imposées par le PPRI (installations provisoires interdites en dehors de la période d'étiage sauf pour les structures légères déplaçables et démontables en moins de 4 heures).

En cas d'évacuation du public, de danger imminent, et/ou d'événement exceptionnel, l'accès au site pourra être interdit, et ne donnera lieu à aucune indemnité ni réparation par la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

##### Article 7-2 : Sécurité des personnes

Les activités proposées devront prendre en compte la réglementation de sécurité quant à l'accueil du public. Le matériel et les équipements utilisés devront répondre aux normes et réglementations en vigueur en termes de sécurité, d'accessibilité et de santé publique.

L'Occupant prend à son entière charge le gardiennage de nuit pendant la période d'exploitation, s'il le juge utile.

L'Occupant devra obtenir l'ensemble des autorisations préalables nécessaires à son activité.

#### ARTICLE 8 : RESPONSABILITÉ

##### Article 8-1 : Responsabilité civile et Responsabilité professionnelle

La surveillance et la sécurité des lieux mis à disposition incombant au seul Occupant, la Ville de Saint-Jean-d'Angély est dégagée de toute responsabilité notamment en cas d'effraction et de ses conséquences (exemples : déprédation, vol, perte, et de quelques dommages que ce soit, survenant aux personnes et/ou aux biens).

L'Occupant garantit la Ville de Saint-Jean-d'Angély contre tous les recours et/ou condamnations à ce titre.

L'Occupant reste responsable des dommages liés à l'exploitation de ses activités, pouvant être occasionnés aux personnes et aux biens.

#### Article 8-2 : Dommages aux biens

L'Occupant est seul responsable de tous les dommages, directs et indirects, quelle que soit leur nature, affectant tant les locaux mis à disposition que leurs aménagements effectués par lui ainsi que le bâtiment et ses dépendances, qu'ils résultent de son occupation et/ou de ses activités, qu'ils soient causés par son fait, par le fait des personnes dont il doit répondre, ou par les choses qu'il a sous sa garde, et ce, que le dommage soit subi par la Ville de Saint-Jean-d'Angély, par des tiers, ou par des usagers.

#### ARTICLE 9 : ASSURANCES

##### Article 9-1 : Responsabilité civile et responsabilité professionnelle

En conséquence de ses obligations et responsabilités, l'Occupant est tenu de contracter toutes les assurances nécessaires à son activité qu'il maintiendra pendant toute la durée du contrat.

Il devra fournir à la Ville de Saint-Jean-d'Angély la copie des polices d'assurance souscrites, ainsi que les attestations justifiant de leur paiement.

##### Article 9-2 : Dommages aux biens

L'Occupant devra s'assurer pour l'ensemble des risques locatifs ainsi que des risques d'exploitation et généralement, tout risque quelconque susceptible de causer des dommages ou perte à la partie de l'immeuble mis à disposition ou à ses objets mobiliers, aux matériels ou aux marchandises.

La garantie risques locatifs portera également sur l'ensemble de l'immeuble à concurrence du montant de la franchise : VINGT MILLE EUROS (20.000€) valeur 2023.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation et acquitter régulièrement les primes et les cotisations.

Il devra fournir à la Ville de Saint-Jean-d'Angély les attestations justifiant de la souscription des garanties nécessaires et leur paiement ainsi que la copie des polices d'assurances souscrites.

L'Occupant renonce à tout recours contre la Ville de Saint-Jean-d'Angély.

La Ville de Saint-Jean-d'Angély s'engage à garantir ses responsabilités en tant que propriétaire des ouvrages mis à disposition.

L'ensemble des attestations d'assurance est annexé à la présente autorisation (Annexe 6).



## ARTICLE 10 – PENALITES ET MESURES D'URGENCE

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées par la Ville de Saint-Jean-d'Angély à l'encontre de l'Occupant :

### Article 10-1 : Manquements de l'Occupant à ses obligations

Hors stipulations de l'article 7-12, en cas de manquements au projet de l'Occupant et aux obligations imposées par la présente autorisation, sauf cas de force majeure, de destruction totale ou de retard imputable à la Ville de Saint-Jean-d'Angély, des pénalités seront appliquées sans mise en demeure de l'Occupant, notamment dans les hypothèses suivantes :

- interruption totale ou partielle de l'occupation des locaux
- non-conformité de l'Occupant aux dispositions annoncées dans le projet et/ou au manquement aux obligations contractuelles.

Ces pénalités s'élèvent à 1/60ème du montant de la redevance annuelle, hors taxes, par jour de manquement constaté.

### Article 10-2 : Retard dans la mise en service

En cas de non mise en service de l'espace de restauration à la date prévue, pour des raisons imputables à l'Occupant, celui-ci se verra appliquer des pénalités d'1/60ème du montant de la redevance annuelle, hors taxes, par jour de retard.

### Article 10-3 : Retard dans la communication des documents prévus au contrat

En cas de retard dans les délais impartis, de la production des documents, l'Occupant versera à la Ville de Saint-Jean-d'Angély des pénalités dont le montant est fixé à CINQ CENTS EUROS (500€) par document et par quinzaine de retard.

## ARTICLE 11 : MESURES D'URGENCE

En cas de non-respect du projet d'occupation par l'Occupant ou de tout manquement de celui-ci aux obligations contractuelles, et après mise en demeure restée sans effet dans un délai de 8 jours, la Ville de Saint-Jean-d'Angély se réserve le droit de prendre les mesures nécessaires afin de récupérer les locaux.

## ARTICLE 12 : FIN DE L'OCCUPATION

D'une manière générale, l'Occupant s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par la Ville de Saint-Jean-d'Angély pour faciliter le passage progressif de la présente convention vers la désignation d'un nouvel occupant :

- enlèvement du mobilier appartenant à l'Occupant
- remise en état et restitution des espaces occupés dans un délai de 8 jours à compter de la date d'effet du retrait.

La remise à la Ville de Saint-Jean-d'Angély est faite sans indemnité sous réserve des dispositions de l'article L. 2122-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, en cas de résiliation anticipée pour un motif d'intérêt général.

En cas de décision de l'Occupant de mettre fin de manière anticipée à la présente convention d'occupation du domaine public, sa décision doit être notifiée à la Ville par lettre recommandée avec accusé de réception au plus tard six mois avant la date anniversaire de sa signature.

A défaut, il demeurerait redevable de la redevance annuelle au titre de l'exercice suivant.

#### ARTICLE 13 : RETRAIT POUR FAUTE DE L'OCCUPANT

Il pourra être mis un terme à la convention d'occupation, avant la date d'expiration prévue à l'article 3, en cas de manquement grave et/ou prolongé et/ou renouvelé aux obligations qui incombent à l'Occupant en exécution des lois et règlements en vigueur ou de la convention d'occupation.

Conformément à l'article 10-1, la Ville de Saint-Jean-d'Angély, à moins que les manquements de l'Occupant ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente, pourra prononcer le retrait de plein droit sans formalité judiciaire de l'autorisation sous la seule réserve d'une mise en demeure dûment motivée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'Occupant et restée sans effet à l'expiration d'un délai de 8 jours.

Les redevances payées d'avance par l'Occupant resteront acquises à la Ville de Saint-Jean-d'Angély, sans atteinte au droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes dues.

Sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts, il est fait application des dispositions prévues à l'article 12.

Le constat contradictoire prévu à l'article 5 est effectué à la date de départ notifiée par la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant le retrait pour faute.

#### ARTICLE 14 : RETRAIT POUR MOTIFS TIRÉS DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL

La Ville de Saint-Jean-d'Angély peut mettre fin à la présente convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de 8 jours à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au lieu du siège de l'Occupant.

Dans ce cas, il est fait application des dispositions prévues à l'article 12 étant précisé que le constat contradictoire prévu à l'article 5 s'effectue à la date de départ de l'Occupant telle que notifiée par la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception de retrait.

D'autre part, en ce qui concerne la réparation du préjudice, il est convenu qu'il sera versé à l'Occupant une indemnité en prenant en compte les éléments limitativement énumérés ci-après à l'exclusion de toute autre indemnisation :

- partie non amortie des matériels mis en service par l'Occupant pour les besoins de l'exploitation des espaces occupés,
- prix des stocks, que la Ville de Saint-Jean-d'Angély souhaiterait éventuellement racheter,
- montant des pénalités liées à la résiliation anticipée de contrats de prêts, crédits-bails mobiliers et autres,
- frais liés à la rupture des contrats de travail qui devraient nécessairement être rompus à la suite de ce retrait.

#### ARTICLE 15 : AUTRES CAS DE RETRAIT

Les dispositions de l'article 13 s'appliquent aux cas de retrait exposés ci-dessous :

- la Ville de Saint-Jean-d'Angély pourra résilier de plein droit l'autorisation d'occupation sans formalité judiciaire, lorsqu'après ouverture d'une procédure de redressement ou de mise en liquidation judiciaire, l'administrateur judiciaire ou le liquidateur a renoncé à poursuivre l'exécution de la convention d'occupation.
- en cas de défaut de production des documents prévus dans la convention d'occupation (contrat d'assurance, contrats d'entretien ...) et après mise en demeure restée sans effet dans un délai d'un mois, la Ville de Saint-Jean-d'Angély peut retirer de plein droit la présente autorisation.

Dans tous les cas, avant même de prononcer le retrait de la convention, la Ville de Saint-Jean-d'Angély invite l'Occupant à présenter ses observations écrites dans un délai de huit jours.

Le constat contradictoire prévu à l'article 5 s'effectuera à la date de départ, qui sera notifiée par la Ville de Saint-Jean-d'Angély dans la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, constatant le retrait de l'autorisation.

#### ARTICLE 16 : LITIGES

Tous les litiges nés de l'interprétation ou de l'exécution des clauses de la présente convention, faute d'être résolus à l'amiable entre la Ville de Saint-Jean-d'Angély et l'Occupant, seront soumis au Tribunal Administratif de Poitiers.

#### ARTICLE 17 : ANNEXES

Annexe 1 : plan d'occupation des lieux

Annexe 2 : plan espace restauration

Annexe 3 : projet d'occupation de l'Occupant

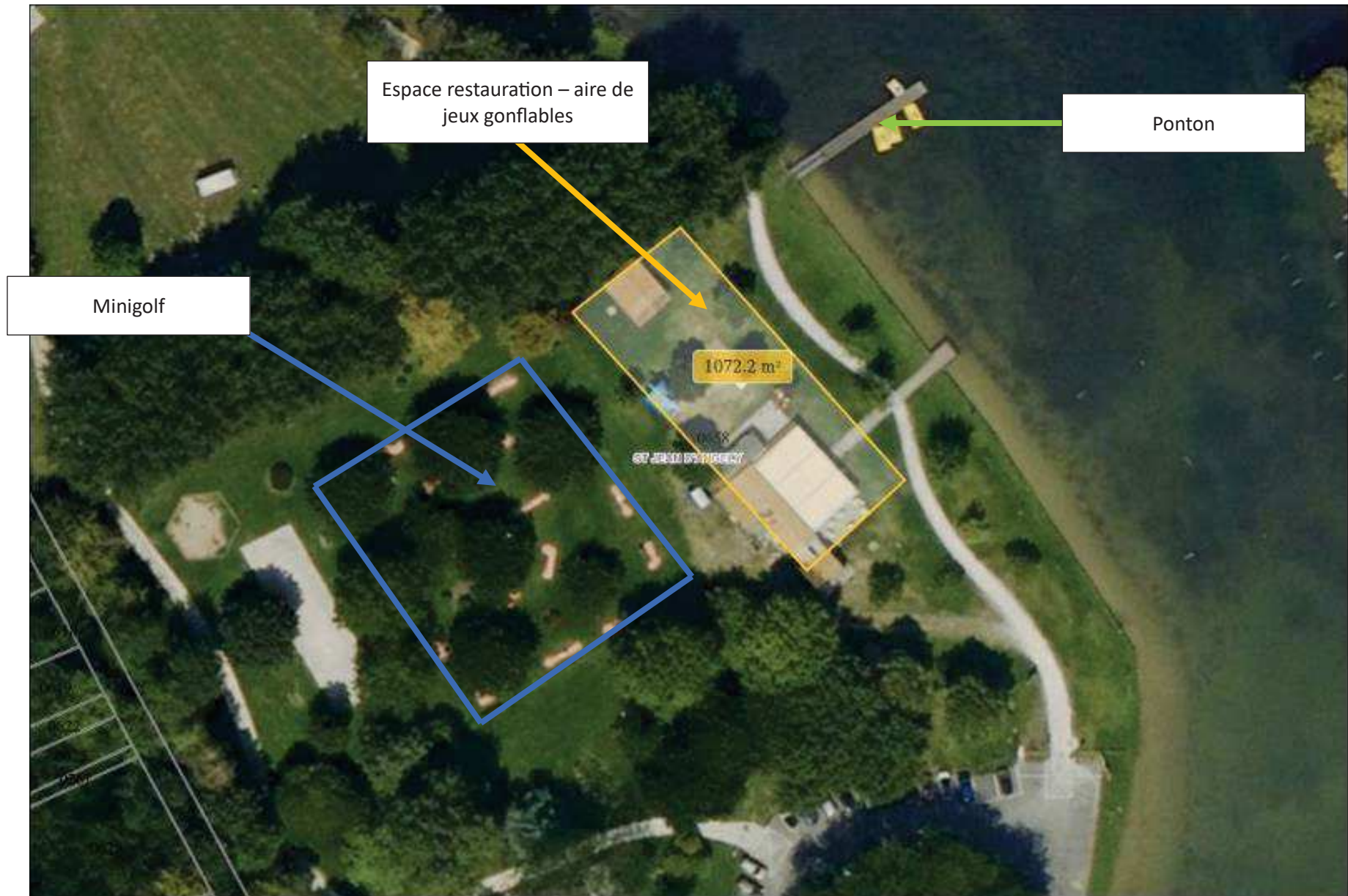
Annexe 4 : Autorisations diverses

Annexe 5 : État des lieux contradictoire

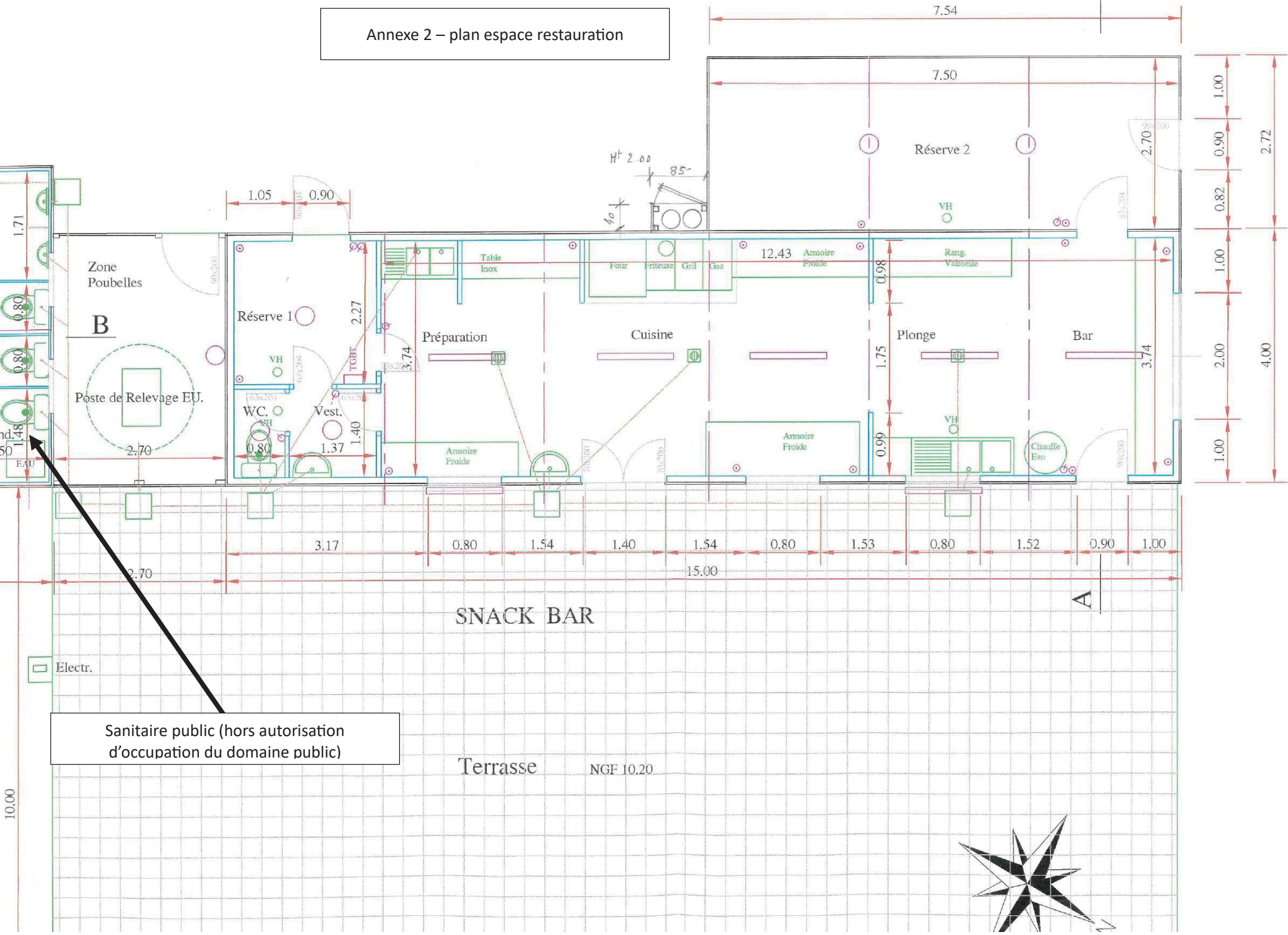
Annexe 6 : Attestations d'assurances

Annexe 7 : Document d'information sur les risques naturels et technologiques

Annexe 1 : Plan d'occupation des lieux



Annexe 2 – plan espace restauration



Sanitaire public (hors autorisation d'occupation du domaine public)



PREFET DE LA CHARENTE-MARITIME

## Commune de Saint-Jean-d'Angély

### Informations sur les risques naturels et technologiques pour l'application des I, II, III de l'article L 125-5 du code de l'environnement

#### 1. Annexe à l'arrêté préfectoral

n° 06-569  
11-1443

du 13 février 2006  
26 avril 2011

mis à jour le

#### 2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [ PPRn ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR n

oui  non

| approuvé | date | 28 juin 1996 | aléa | Inondation par débordement de la Boutonne |
|----------|------|--------------|------|---|
|          | date |              | aléa |   |
|          | date |              | aléa |   |
|          | date |              | aléa |   |

Les documents de référence sont :

Le PPRn approuvé

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

#### 3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [ PPR t ]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR t

oui non

|  |      |  |       |
|--|------|--|-------|
|  | date |  | effet |
|  | date |  | effet |
|  | date |  | effet |

Les documents de référence sont :

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

Consultable sur Internet

#### 4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R 563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité

|  |        |         |         |        |             |
|--|--------|---------|---------|--------|-------------|
|  | Forte  | Moyenne | Modérée | Faible | Très faible |
|  | zone 5 | zone 4  | zone 3  | zone 2 | Zone 1      |

### pièces jointes

#### 5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Le plan de zonage à l'échelle du 1/5 000 annexé au PPRN approuvé et comportant en légende les intensités de l' aléa inondation

#### 6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques »

Date 26 avril 2011

Le préfet de département