

PLATEFORME TERRASSE ACTIVITE NAUTIQUE

Convention d'occupation temporaire du domaine public

L'an deux mille vingt,
Le ...

Entre les soussignés

La « Commune de SAINT-JOUIN-BRUNEVAL » représentée par son Maire en exercice, Monsieur François AUBER, dûment habilité à cet effet par délibération n°32/2020 du conseil municipal en date du 18 juin 2020 et domicilié en cette qualité 2 place Stéphane Hessel 76280 Saint-Jouin-Bruneval,

Ci-après dénommée la « Commune »

D'une part,

Et

La société ... immatriculée sous le n°... au RCS du Havre représentée par ..., dûment habilité à cet effet,

Ci-après dénommée le « Preneur »

D'autre part,

La Commune de Saint-Jouin-Bruneval et la société étant ci-après collectivement dénommées les « Parties ».

I. SITUATION DES EQUIPEMENTS

La plateforme terrasse de l'activité nautique associée à un accès à la cale de mise à l'eau est située à l'entrée de la digue de Saint-Jouin.

II. DESIGNATION DES OUVRAGES

La Commune met à la disposition des occupants les ouvrages et équipements suivants :

- Une plateforme terrasse de 26 m² (6,5 m x 4 m) avec raccord à l'électricité.

Les abonnements sont souscrits par l'occupant.

III. PRESTATIONS FOURNIES PAR LE TITULAIRE

Le Preneur devra assurer :

- la fourniture et l'aménagement d'une construction saisonnière démontable pouvant occuper pour la structure globale une surface de 6 m x 3 m,
- la fourniture de l'équipement en matériel et mobilier,
- le montage et le démontage en début et fin de saison,
- le paiement de toutes les charges d'exploitation à une activité commerciale,
- l'entretien des lieux,
- la promotion, auprès de la clientèle, et le fonctionnement de l'établissement, pendant toute la saison.

IV. DUREE DE L'OCCUPATION

La convention d'occupation temporaire de la plateforme prendra effet à compter de la signature et de l'établissement de l'état des lieux.

La convention est conclue pour une durée de 1 an et pourra être renouvelée par tacite reconduction à la date anniversaire de la convention, sans excéder une durée maximale de 5 années, sauf dénonciation expresse conformément aux dispositions prévues.

A l'expiration de la convention d'occupation temporaire de la plateforme terrasse ou en cas de cessation de celle-ci pour quelle que cause que ce soit, le titulaire remettra gratuitement à la Commune tous les ouvrages mis à disposition, en état normal d'entretien et de fonctionnement.

Toute cession partielle ou totale de l'autorisation et du matériel mis à disposition est interdite.

V. CONDITIONS D'EXPLOITATION

A. Conditions générales

Conformément à la réglementation, les biens mis à la disposition du titulaire resteront la propriété de la Commune de Saint-Jouin-Bruneval.

Durant la saison, le Preneur devra s'engager à exploiter, de façon régulière et continue, et à ses risques et périls, la plate-forme attribuée.

Les commerces resteront si possible ouverts 7 jours sur 7, avec obligation de respecter, pour les personnels, la législation du travail en matière de repos hebdomadaire.

B. Sanctions

En aucun cas, le Preneur ne pourra changer l'affectation des ouvrages, aménagements et équipements.

L'exploitation pourra être interrompue pour travaux à la demande de la Commune ou du titulaire, après concertation avec la Commune.

Autre interruption par le Preneur, non justifiée par un cas de force majeure dûment constaté, entraînera la suppression de l'autorisation d'occupation.

Le Preneur devra assurer :

- la fourniture et l'aménagement de la construction saisonnière démontable appelée à occuper la plateforme terrasse sans sanitaire ni raccordement possible,
- la fourniture de l'équipement en matériel et mobilier,
- le montage et démontage en début et fin de saison,
- la souscription et l'interruption des divers contrats d'abonnement auprès des concessionnaires,
- le paiement de toutes les charges d'exploitations liées à une activité commerciale,
- la gestion et l'entretien quotidien de toute la plateforme terrasse :
 - o la gestion de son personnel
 - o l'entretien courant du site
 - o la perception des recettes auprès des clients
 - o le paiement des charges de fonctionnement
 - o la tenue de sa comptabilité
 - o le respect de la conformité des installations aux normes de sécurité et aux normes d'hygiène,
 - o le versement à la Commune d'une redevance de location de la plateforme terrasse et d'exploitation.
- la promotion de l'établissement saisonnier auprès de la clientèle, et son fonctionnement tout au long de la saison.
- l'ensemble des risques matériels et commerciaux liés à l'occupation d'une plateforme terrasse.

C. Conditions commerciales

L'exploitation des plateformes commence le 1^{er} avril et s'achève vers le 30 octobre.

Ne seront autorisées sur le site que des activités directement liées aux loisirs balnéaires ou nautiques.

Aucun appareil à sous ou distributeur automatique ne peut être installé sur la plateforme terrasse.

D. Conditions environnementales

Il est strictement interdit de remplir les réservoirs des engins de navigation sur l'eau, obligation est faite d'effectuer la manœuvre à terre sans que le carburant puisse aller en mer.

VI. CONDITIONS D'URBANISME ET D'ESTHETISME

A. Généralités

La Commune de Saint-Jouin-Bruneval tient à valoriser les sites naturels touristiques littoraux.

Cela sous-entend entre autres un effort constant d'amélioration des commerces saisonniers, de leur aspect, de leur entretien et de la qualité de leur offre de prestation.

Une parfaite intégration au sein de l'espace front de mer réaménagé par l'architecte Bruno SASS sera recherchée.

La qualité de l'aspect extérieur de l'établissement est aussi pour la clientèle le premier signe de la qualité et du sérieux.

Toute adjonction non autorisée fera l'objet d'une injonction de démolition, et pourra entraîner la résiliation de la présente convention

B. Prescriptions architecturales

Pour une bonne qualité architecturale d'ensemble, l'établissement devra être conçu par un professionnel :

Les constructions saisonnières peuvent être d'architectures diverses si elles respectent les principes suivants :

- **Volumétries et matériaux :**

Ces constructions démontables doivent se positionner sur la plateforme et se raccorder aux bornes-réseaux. Seul un conteneur de type isotherme, ou bien des constructions en menuiseries métalliques sont autorisés d'une dimension de 6 m x 3 m maximum.

- Le conteneur ne doit pas être d'une hauteur supérieure à 2,90m.
- En cas de construction en menuiserie métallique, leur hauteur ne doit pas excéder 2,90m en égout de toiture, et 3,50m au faîtage, enseignes comprises.
- En toitures, les matériaux d'étanchéité goudronnés sont interdits. Les toits plats devront être traités en terrasse non accessible.

Toutes modifications de la construction devront faire l'objet d'une nouvelle autorisation administrative.

- **Façades :**

Elles seront pour les parties pleines habillées de bois

- La qualité des revêtements de façade, de leur assemblage garantissant une tenue irréprochable, est primordiale.
- Outre la façade principale, aucune autre façade, latérale ou arrière ne doit être négligée. En cas de bandeau ou décor périphérique, celui-ci devra impérativement se refermer en courant sur l'ensemble du périmètre de l'installation.
- Les bandeaux devront présenter une finition irréprochable (épaisseur suffisante, rectitude, assemblage correct, etc...)
- Les bandeaux en toile tendue ou flottante sont possibles.

Le container devra être d'aspect conforme aux aménagements communaux et s'intégrer à la qualité architecturale globale.

- **Enseignes et dispositifs de présentation :**

Une enseigne doit se remarquer davantage par la qualité de sa conception et de sa réalisation, plus que par sa dimension.

Le nombre et la dimension des enseignes doivent être cohérents avec les dimensions et la volumétrie du bâti.

Le positionnement des enseignes est plus important que leur nombre ou leur dimension ; rien ne sert de les vouloir trop importantes ou situées le plus haut possible.

- Les enseignes surdimensionnées, dévorantes, disparates, ou comportant trop de texte sont interdites.
- Le dépassement de la hauteur du bandeau donne généralement un aspect défavorable, mieux vaut situer judicieusement les enseignes sur les bandeaux ou sur le bâti.
- La dimension des lettrages ne pourra dépasser 2/3 de la hauteur du bandeau d'enseigne.
- Les enseignes en tube néon apparent sont interdites, ne sont autorisés que les lettrages éclairés en arrière-plan, ou bien directement par des spots.

- **Mobilier** :

- Il devra présenter une cohérence avec les autres matériaux et leurs couleurs.

- **Protections solaires** :

- Les parasols, tendelets, stores-bannes, drapeaux devront eux aussi être cohérents avec les autres matériaux et leur couleur.
- Une seule teinte sera autorisée par commerce, en harmonie avec le code couleur de commerce

- **Eclairage** :

- Si nécessaire, celui-ci est relié à l'installation privative du commerce concerné.
- Le dispositif choisi sera cohérent avec le reste du projet et l'architecture de l'établissement existant.
- Le type d'appareils et le projet d'installation devront être conformes aux normes en vigueur des établissements recevant du public.

VII. CONDITIONS TECHNIQUES

Le commerçant autorisé doit installer son container impérativement sur la plateforme terrasse.

Le Preneur doit faire effectuer le contrôle de son installation électrique par un professionnel (ex : Sociétés de contrôle électrique : Véritas, Apave, Socotec), avant ouverture au public.

Aucune livraison, aucun dépôt de matériel ne peut s'effectuer par l'allée d'accès à la digue de Saint-Jouin car la plateforme terrasse est située dans un espace piéton.

Un contrôle permanent de l'aspect physique et esthétique des installations sera instauré.

VIII. CONDITIONS SANITAIRES, DE SECURITE ET BONNES PRATIQUES

A. Règles sanitaires

Le Preneur devra tenir constamment les lieux en parfait état de propreté et d'hygiène, particulièrement au regard des normes de salubrité définies par les textes réglementaires en vigueur, et des remarques ou injonctions qui pourraient lui être adressées par les services de contrôle compétents de l'Etat et de la commune.

B. Déchets

Le Preneur d'une plate-forme doit maintenir propre l'espace dont il a la responsabilité et collecter les déchets dans un rayon de 4m autour de celui-ci.

Tout dépôt de déchets est interdit en dehors des conteneurs à ordures ménagères. Le tri sélectif est obligatoire.

Tout déchet ne pouvant pas être placé dans le conteneur seront transportés par le commerçant à la déchèterie de la Communauté urbaine Le Havre Seine Métropole.

C. Sécurité

Le Preneur doit être doté d'extincteurs en nombre suffisant et appropriés aux risques.

IX. ENTRETIEN ET REPARATIONS

A. A la charge de la Commune de Saint-Jouin-Bruneval

La Commune assurera uniquement les travaux de grosses réparations sur la plateforme terrasse béton.

B. A la charge du titulaire

Le Preneur tiendra constamment en parfait état d'entretien, de propreté, de salubrité et de sécurité les ouvrages, équipements mis à sa disposition qui se trouvent sur la plate-forme.

Il doit informer systématiquement la Mairie de toute dégradation.

X. CADRE JURIDIQUE GENERAL

Les commerçants admis à exercer sur la plage doivent présenter, annuellement, avant chaque début d'exploitation un extrait K bis du Registre du Commerce, ainsi qu'une attestation d'assurance responsabilité civile et un certificat de conformité électrique.

Les autorisations d'occupation des plates-formes sont délivrées sous forme de conventions après acceptation d'un dossier descriptif déposé par le demandeur.

Ensuite, toute modification du dossier initial doit faire l'objet d'un agrément municipal.

Les autorisations sont nominatives et ne peuvent être transférées avec la propriété de l'installation.

En cas de succession pendant la durée de l'autorisation, la Commune pourra accorder une autorisation au successeur présenté après agrément de son projet.

En aucun cas, la date de fin de validité de l'autorisation donnée au successeur ne pourra excéder celle fixée initialement pour le prédécesseur.

Le Preneur reste seul responsable des dommages qui proviennent du fait de ses installations.

Il doit contracter une assurance multirisque, la plate-forme et ses propres installations.

Toute sous-location totale ou partielle de la plate-forme est interdite.

Tout client devra avoir pris connaissance du règlement du site de la cale de mise à l'eau et des règles de navigation, en particulier dans le chenal d'accès du port de service d'Antifer.

A la mise en exploitation de la cale de mise à l'eau dans le port de service d'Antifer, la plage sera interdite aux véhicules à moteur, aux bateaux à moteur, et aux engins nautiques à moteur.

XI. CONDITIONS D'ACCES AU PLAN D'EAU

L'attribution de la plateforme terrasse activité nautique et concomitante avec un accès à la cale de mise à l'eau pour la pratique d'activité nautique.

Un badge sera délivré permettant un accès illimité à la cale de mise à l'eau.

Le nombre de véhicules de navigation autorisé en mer pour l'activité nautique est de 5. L'immatriculation et la police d'assurance de chaque véhicule doit être communiquée avant chaque début de saison.

Les engins seront stockés sur le site de la capitainerie d'Antifer.

XII. RETRAIT ANTICIPE DE L'AUTORISATION

Il pourra être mis fin à l'autorisation d'occupation pour les raisons suivantes :

- Pour des raisons d'intérêt général, dûment motivée ;
- Non justification de la qualité de commerçant en début de saison ;
- Non justification au 1^{er} avril du certificat de conformité électrique ;
- Non-respect des prescriptions physiques et esthétiques ;
- Modification de l'exploitation commerciale sans accord de la Commune ;
- Non-respect des normes sanitaires ;
- Non-respect des conditions d'accès au plan d'eau, des règles de navigation dans le port de service d'Antifer, sur la plage et son chenal d'accès.

XIII. DECISION DU GPMH – DECISIONS PREFERATORALES

En aucun cas, la Commune, malgré la présente convention, ne pourra être tenue responsable des décisions du GPMH ou arrêtés préfectoraux concernant d'éventuelles interdictions d'accès au site.

En aucun cas, la Commune, malgré la présente convention, ne pourra être tenue responsable des conséquences économiques et commerciales résultant des décisions prises par le GPMH ou la préfecture.

En cas de travaux ou de force majeure qui nécessiterait l'occupation d'une ou plusieurs plateformes, sans que le titulaire puisse prétendre à une indemnité ou réduction de la redevance.

XIV. REDEVANCE ET FORFAIT D'EXPLOITATION

En contrepartie de l'occupation de l'emplacement, le titulaire versera à la Commune de Saint-Jouin-Bruneval, une redevance annuelle de 3 000.00 € pour la plateforme terrasse.

Aux fins du calcul de la redevance due, le titulaire adressera à la commune une attestation de son comptable au plus tard le 01 février de chaque année.

La part fixe de cette redevance est révisable chaque année en fonction de la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction du 4^{ème} trimestre de l'année.

La redevance et le forfait seront perçus en un terme au 1^{er} mars de l'année suivant l'année d'exploitation.

XV. REGLEMENTATION RELATIVE AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La Commune, conformément aux dispositions des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement, déclare que le bien présentement loué :

- est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques prescrit par arrêté préfectoral en date du 6 février 2010,
- est situé dans une zone de sismicité de type 1
- est concerné par un plan Communal de Sauvegarde (PCS) notifié par le maire le 8 juillet 2010.

L'article susvisé impose :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. [...].

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente. [...]. »

En application de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, la commune déclare que pendant la période antérieure les biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances et que, par ailleurs, il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

XVI. ENREGISTREMENT

La présente convention est dispensée de la formalité de l'enregistrement.

XVII. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile en mairie de Saint-Jouin-Bruneval.

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu lecture.

Fait en deux exemplaires à Saint-Jouin-Bruneval, le

La Société «...»

Le Maire
M. François AUBER