



**CONVENTION DE SOUS-OCCUPATION NON CONSTITUTIVE
DE DROITS REELS**

Pour la mise à disposition d'un bâtiment d'accueil, de terrains, d'un parking de 150 places et d'équipements situés sur l'espace naturel du Lac de CASTET

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLÉE D'OSSAU

1 avenue des Pyrénées – 64260 ARUDY,

Représentée par son Président en exercice, habilité à signer à l'effet des présentes par délibération en date du XX

ci-après dénommée « la CCVO »

d'une part,

L'ETABLISSEMENT PUBLIC DES STATIONS D'ALTITUDE

Immatriculée au R.C.S de PAU sous le numéro 782 354 096

Ayant son siège social Avenue Messier – 64260 ISESTE

Représentée par son Directeur général, Monsieur Arnaud LIBILBEHETY

ci-après dénommée « l'EPSA » ou « le Bénéficiaire »

d'autre part.

« la CCVO » et « l'EPSA » ou « le Bénéficiaire » ci-après dénommés conjointement « les Parties »

TABLE DES MATIÈRES

ARTICLE 1.	OBJET DE LA CONVENTION - DUREE	6
1.1	OBJET ET DESIGNATION DES LIEUX	6
1.2	DUREE	7
ARTICLE 2.	ETENDUE DE L'AUTORISATION D'ACTIVITE	7
ARTICLE 3.	CONDITIONS GENERALES RELATIVES A L'OCCUPATION	7
3.1	OCCUPATION NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS	7
3.2	ABSENCE DE BAIL COMMERCIAL SUR LE DOMAINE PUBLIC	8
3.3	POSSIBILITE DE CONSTITUTION D'UN FONDS DE COMMERCE	8
3.4	CARACTERE DE L'AUTORISATION	9
3.5	RENCONTRE	9
ARTICLE 4.	DESTINATION DES LIEUX	10
ARTICLE 5.	DEPENSES D'INVESTISSEMENT ET DE FONCTIONNEMENT	10
5.1	TRAVAUX POUR L'EXERCICE DES ACTIVITES DU BENEFICIAIRE	10
5.2	ENTRETIEN ET RENOUVELLEMENT DES EQUIPEMENTS EXTERIEURS LIBREMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC	11
ARTICLE 6.	FINANCEMENT DES TRAVAUX REALISES POUR L'EXERCICE DES ACTIVITES AUTORISEES	11
ARTICLE 7.	PRINCIPE GENERAUX	12
ARTICLE 8.	OBLIGATIONS RELEVANTES AUX LOCAUX OCCUPEES (HORS EQUIPEMENTS EXTERIEURS LIBREMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC)	12
8.1	ENTRETIEN ET REPARATIONS	12
8.2	MAINTENANCE - SECURITE	13
8.3	CARENCE	13
ARTICLE 9.	CONTRAINTES LIEES A L'ACTIVITE HYDROELECTRIQUE	14
ARTICLE 10.	RISQUES LIES AUX CRUES	14
ARTICLE 11.	OBLIGATIONS RELATIVES ACTIVITES EXERCEES	14
11.1	COMMUNICATION	14
11.2	CONTRAINTES LIEES A L'OUVERTURE PERMANENTE DES EQUIPEMENTS LIBREMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC	14
11.3	OUVERTURE DE LA MAISON DU LAC	14
11.4	FONCTIONNEMENT DES ESPACES	15
11.5	POLITIQUE COMMERCIALE ET QUALITE DE SERVICE	15
11.6	OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE	15
ARTICLE 12.	PERSONNEL RECRUTES PAR LE BENEFICIAIRE	16
ARTICLE 13.	REDEVANCES	17
13.1	PART FIXE DE REDEVANCE ANNUELLE	17
13.2	PART VARIABLE DE REDEVANCE	17
13.3	DEPOT DE GARANTIE	17
ARTICLE 14.	MODALITES DE PAIEMENT	18
14.1	REDEVANCE FIXE	18
14.2	REDEVANCE VARIABLE	18
ARTICLE 15.	EXPLOITATION DE LA LICENCE III	18
ARTICLE 16.	CLAUDE REEXAMEN	19
ARTICLE 17.	IMPOTS ET TAXES	20
ARTICLE 18.	RESPONSABILITES	22

ARTICLE 19.	ASSURANCES	22
ARTICLE 20.	SANCTIONS ET PENALITES.....	24
20.1	RETARDS DANS LE RESPECT DES DELAIS CONTRACTUELS.....	24
20.2	MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	24
20.3	DEFAUTS DE PRODUCTION DES DOCUMENTS PREVUS DANS LA CONVENTION	25
ARTICLE 21.	MESURES D'URGENCE.....	25
ARTICLE 22.	CAS DE FIN DE LA CONVENTION – DISPOSITIONS COMMUNES	26
ARTICLE 23.	CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME.....	26
ARTICLE 24.	RESILIATION DE LA CONVENTION	26
24.1	DISPOSITIONS COMMUNS	27
24.2	RESILIATION POUR FAUTE DU BENEFICIAIRE	27
24.3	RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL	28
ARTICLE 25.	RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE.....	28
ARTICLE 26.	INVENTAIRE DES LIEUX	29
ARTICLE 27.	ELECTION DE DOMICILE	29
ARTICLE 28.	PREAMBULE – SORT DES ANNEXES	29
ARTICLE 29.	REGLEMENT DES LITIGES.....	29
ARTICLE 30.	INDIVISIBILITE	29

PROJET

Etant préalablement exposé :

L'espace naturel du site du Lac de Castet, objet de la présente convention de sous-occupation du domaine public, est implanté sur la commune de BIELLE, quartier Ayguelade, au cœur de la vallée d'Ossau dans les Pyrénées-Atlantiques (30 km au sud de PAU).

Il se compose :

- d'un bâtiment d'accueil dénommé « La maison du lac » d'une surface globale de 164 m² ;
- des sentiers de promenade faisant le tour du site et équipés de plusieurs passerelles et pontons s'ouvrant sur différents bras d'eau et mares ainsi que sur le lac de Castet proprement dit (point de vue sur le village classé de Castet situé sur la rive opposée) ;
- d'une aire de pique-nique ;
- d'une aire de jeux ;
- d'un théâtre de verdure pouvant accueillir une centaine de places en extérieur ;
- d'une piste d'initiation VTT proposant trois parcours de niveaux différents agrémentée d'une station d'autoréparation de vélos ;
- d'un espace de stockage extérieur pour le matériel d'entretien et d'activités de loisirs (container de 30 m²)
- d'un parking de 150 places situé au sud du site (au droit du village de BIELLE) ;
- d'un parking de 150 places situé au nord du site (au droit du quartier Ayguelade)

Ce site est implanté sur des terrains appartenant pour sa partie septentrionale à l'Etat (qui les a concédé à la SHEM, exploitant hydroélectrique de la vallée d'Ossau) et pour sa partie méridionale à la Commission Syndicale Bielle-Bilhères (CSBB). Ces terrains font l'objet de deux conventions d'occupation signées avec la CCVO (**ANNEXE 1** : convention Etat/SHEM/CCVO - **ANNEXE 2** : convention CSBB/CCVO). En application de l'article 9 de la convention Etat/SHEM/CCVO et de l'article 3 de la convention CSBB/CCVO, dans le cadre de l'exploitation touristique du site, la CCVO est autorisée à consentir des sous-occupations pour l'utilisation à des fins économiques des terrains mis à sa disposition par l'Etat et la CSBB. Par ailleurs, il convient de préciser que les terrains appartenant à l'Etat font partie du domaine public tandis que ceux mis à disposition de la CCVO par la CSBB relèvent du domaine privé. Toutefois, dans la perspective de simplifier l'exécution de la présente convention de sous-occupation, les Parties sont convenues de soumettre l'ensemble des terrains et équipements situés sur les parties septentrionale et méridionale du site naturel de l'espace naturel du Lac de Castet au régime de la domanialité publique. Cependant, à l'expiration de la présente convention de sous-occupation, ce choix n'exercera aucune influence sur le régime de la domanialité applicable aux terrains appartenant à la CSBB et n'emportera en aucune manière le classement desdits terrains dans le domaine public de la Commission syndicale.

Cela étant rappelé, la CCVO a décidé d'initier une procédure de sélection préalable au sens des dispositions de l'article L. 2122-1-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) afin de désigner un opérateur économique qui sera autorisé à occuper les infrastructures ci-dessus énumérées pour l'exploitation d'activités touristiques et commerciales sur l'espace naturel du Lac de Castet.

La date limite pour le dépôt des offres était fixée au 26 janvier 2024.

A l'issue de la procédure de sélection préalable, après analyse des dossiers, la CCVO a décidé de retenir l'offre de l'EPSA (**ANNEXE 3**).

Par délibération en date du XX, le conseil communautaire a autorisé Monsieur le Président à signer la présente convention avec l'EPSA.

CECI ETANT EXPOSE, IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

PROJET

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1. OBJET DE LA CONVENTION - DUREE

1.1 OBJET ET DESIGNATION DES LIEUX

La CCVO autorise le Bénéficiaire à occuper les lieux désignés ci-après et tels que figurant sur les plans en **ANNEXE 4** de la présente convention sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels en vue de l'exploitation des activités définies à l'article 2.

Les lieux comprennent :

- un bâtiment d'accueil dénommé « La maison du lac » d'une surface globale de 164 m² ;
- la Maison du lac est l'équipement principal du site, depuis lequel toutes les activités commerciales sont proposées : activités terrestres (balades en karts, en VTT, en trottinettes), lacustres (kayaks, paddles et barques) et de restauration (de type rapide ou à emporter).

Son espace intérieur a été totalement rénové en deux phases :

- Phase 1 (2017) :
 - Réaménagement de l'espace accueil,
 - Réaménagement de la salle multifonctionnelle. Elle est adaptée à la réception de groupes, séminaire, conférence, expositions, restauration en cas de mauvais temps etc.)
 - Rééquipement de l'espace restauration.
- Phase 2 (2022) :
 - Extension de l'espace restauration ; matériel renouvelé et complété
 - Reconfiguration des sanitaires
- des sentiers de promenade faisant le tour du site et équipés de plusieurs passerelles et pontons s'ouvrant sur différents bras d'eau et mares ainsi que sur le lac de Castet proprement dit (point de vue sur le village classé de Castet situé sur la rive opposée) ;
- une aire de piquenique ;
- une aire de jeux totalement renouvelée avec des agrès adaptés à tous les âges dont une tyrolienne ;
- un théâtre de verdure pouvant accueillir une centaine de places en extérieur ;
- une piste d'initiation VTT proposant trois parcours de niveaux différents agrémentée d'une station d'autoréparation de vélos ;
- Une signalétique de cheminement interne (Circuit PLR n°8 « Le lac de Castet », proposé également en trail d'initiation) ;
- un espace de stockage extérieur pour le matériel d'entretien et d'activités de loisirs (container de 30 m²) ;
- d'un parking de 150 places situé au sud du site (au droit du village de BIELLE) ;
- d'un parking de 150 places situé au nord du site (au droit du quartier Ayguelade) Aménagé à 50 m de la Maison du lac avec accès direct depuis la D934 (axe Pau/Espagne) par une passerelle bois-métal pour véhicules légers, cyclistes et piétons.

Un état des lieux des infrastructures mises à disposition et un inventaire des matériels et équipements sont annexés à la présente convention (**ANNEXE 5 et ANNEXE 5 bis**).

1.2 DUREE

La présente convention est consentie pour une durée 5 ans à compter de la date signature par les Parties.
Elle n'est pas reconductible.

ARTICLE 2. ETENDUE DE L'AUTORISATION D'ACTIVITE

L'autorisation d'activité accordée par la présente convention porte sur les activités suivantes :

- Vente d'activités de loisirs de pleine nature proposées sur et à partir du site.
Les activités de loisirs proposées sur le site depuis nombre d'années et jusqu'en 2023 pourront être maintenues : activités nautiques (locations de paddles, barques, kayaks etc.) et terrestres (locations de karts, trottinettes, VTT etc.) ;
- Service de restauration, à emporter ou consommer sur place répondant aux demandes de la clientèle fréquentant le site pour les activités principales (balades, aires de jeux, activités de locations) avant, pendant ou après leur pratique.
Le Bénéficiaire proposera ces prestations dans le respect de la législation en vigueur (obtention d'un permis d'exploitation) depuis la Maison du Lac.
Les produits alimentaires issus des circuits courts (produits achetés directement auprès de producteurs locaux) et/ou de la filière biologique seront privilégiés, dans une optique alliant la qualité du service, un prix moyen raisonnable (la cible étant la clientèle familiale) et la valorisation des filières locales.
La CCVO détient une licence III pour l'activité de restauration. Elle reste la propriété de la CCVO qui la mettra gratuitement à disposition du Bénéficiaire pour toute la durée de la convention de sous-occupation.

Les activités seront proposées dans les conditions prévues dans l'offre formulée par l'EPSA et acceptée par la CCVO (**ANNEXE 6**). A ce titre, cette offre fait partie intégrante de la présente convention de sous-occupation et a une valeur contractuelle.

Tout ajout ou suppression d'activités sera soumis au préalable à l'agrément de la CCVO, étant rappelé que le risque d'exploitation des activités autorisées sera exclusivement supporté par l'EPSA (*V. Infra*).

Le matériel de loisirs en location ainsi que les appareils servant à assurer le service de restauration et appartenant à la CCVO (**ANNEXE 6**) sont rachetés par le Bénéficiaire dans les conditions prévues dans l'offre formulée par l'EPSA et acceptée par la CCVO (rachat sur la base de la valeur nette comptable). Les modalités de versement des sommes dues par le Bénéficiaire seront déterminées ultérieurement d'un commun accord entre les Parties. En cas de désaccord, les sommes dues seront versées au plus tard à la CCVO le XX.

ARTICLE 3. CONDITIONS GENERALES RELATIVES A L'OCCUPATION

3.1 OCCUPATION NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS

La présente convention ne confère pas à son Bénéficiaire un droit réel pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et les limites précisées dans la présente convention, les prérogatives et obligations du propriétaire.

3.2 ABSENCE DE BAIL COMMERCIAL SUR LE DOMAINE PUBLIC

La présente convention ne constitue pas un bail commercial. A savoir :

- La convention ne confère au Bénéficiaire aucun « droit au bail » ni aucun droit au renouvellement ;
- La convention ne saurait ouvrir droit au profit du Bénéficiaire à aucune indemnité d'éviction au sens du code de commerce ;
- La convention ne confère aucun droit de maintien dans les lieux après cessation ou résiliation pour quelque cause que ce soit.

Dans ces conditions, le Bénéficiaire reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir du régime des baux commerciaux sur le domaine public.

3.3 POSSIBILITE DE CONSTITUTION D'UN FONDS DE COMMERCE

Selon l'article L. 2124-32-1 du CG3P : « *Un fonds de commerce peut être exploité sur le domaine public sous réserve de l'existence d'une clientèle propre* ».

Selon l'article L.2124-33 du CG3P :

« Toute personne souhaitant se porter acquéreur d'un fonds de commerce ou d'un fonds agricole peut, par anticipation, demander à l'autorité compétente une autorisation d'occupation temporaire du domaine public pour l'exploitation de ce fonds.

L'autorisation prend effet à compter de la réception par l'autorité compétente de la preuve de la réalisation de la cession du fonds. »

Selon l'article L.2124-34 du CG3P :

« En cas de décès d'une personne physique exploitant un fonds de commerce ou un fonds agricole en vertu d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public, l'autorité compétente délivre à la demande de ses ayants droit, sauf si un motif d'intérêt général s'y oppose, une autorisation d'occupation temporaire du domaine public identique à celle accordée à l'ancien titulaire pour la seule poursuite de l'exploitation du fonds, durant trois mois.

Si les ayants droit ne poursuivent pas l'exploitation du fonds, ils peuvent, dans le délai de six mois à compter du décès, présenter à l'autorité compétente une personne comme successeur. En cas d'acceptation de l'autorité compétente, cette personne est subrogée dans les droits et obligations de l'ancien titulaire.

La décision est notifiée aux ayants droit ayant sollicité l'autorisation ou ayant présenté un successeur ainsi que, le cas échéant, au successeur présenté. Toute décision de refus est motivée. »

La CCVO attire ainsi tout particulièrement l'attention du Bénéficiaire sur la différence entre le bail commercial, qui ne saurait exister sur le domaine public, et le fonds de commerce, qui peut être constitué sur le domaine public dans les conditions déterminées par la loi.

Les Parties reconnaissent que le cadre juridique ci-dessus rappelé s'applique sur la partie mentionnée de l'espace naturel du Lac de Castet appartenant à la CSBB (V. Supra – préambule).

3.4 CARACTERE DE L'AUTORISATION

La présente autorisation est accordée à titre personnel au Bénéficiaire. Elle ne pourra donc être cédée qu'après accord exprès de la CCVO et seulement si la cession envisagée garantit le maintien d'une activité commerciale aux conditions financières minimales prévues initialement.

3.5 RENCONTRE

Le Bénéficiaire et la CCVO se rencontreront au moins 1 (une) fois par an et autant de fois que nécessaire sur sollicitation de l'une ou l'autre partie.

PROJET

CHAPITRE 2: CONDITIONS D'OCCUPATION

ARTICLE 4. DESTINATION DES LIEUX

Le Bénéficiaire occupe sous sa responsabilité et à ses risques et périls, les lieux attribués par la présente convention. Il est seul responsable à l'égard des tiers des dommages causés par son personnel ou par les installations dont il a la garde. Il fait également son affaire de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation envisagée.

Il est interdit au Bénéficiaire de faire des lieux occupés un usage qui ne corresponde pas à l'objet de l'autorisation et à la destination telle qu'elle est prévue à l'article 2.

Toute activité différente de celles prévues à la convention est interdite sous peine de résiliation de cette dernière. Aucune autre activité connexe ou complémentaire ne sera admise sans l'accord préalable et écrit de la CCVO qui sera formalisé par avenant signé par toutes les Parties.

Le Bénéficiaire s'engage à assurer, durant toute la durée de la convention, une qualité de prestations d'exploitation conforme à la qualité de représentation de l'image de la CCVO et à maintenir les espaces occupés dans un état de propreté maximale.

L'occupation des lieux sur les emplacements autorisés devra être assurée dans le respect des réglementations applicables à la sécurité et à la santé publique, notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP).

ARTICLE 5. DEPENSES D'INVESTISSEMENT ET DE FONCTIONNEMENT

5.1 TRAVAUX POUR L'EXERCICE DES ACTIVITES DU BENEFICIAIRE

Au cours de l'exécution de la présente convention, le Bénéficiaire fera son affaire de l'ensemble des dépenses directement liées à l'organisation et à la gestion de son activité commerciale : maison du lac, matériel et travaux pour la restauration et les activités de loisirs. Il en est ainsi des frais de remise en état ou d'aménagement des locaux pour permettre l'exercice de ses activités et des frais d'entretien et de propreté du site directement liés à ces activités.

La réalisation des travaux impliquant des modifications substantielles des lieux mis à disposition devront toujours faire l'objet d'un accord exprès, préalable et écrit de la CCVO et bénéficier de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment d'urbanisme.

Le Bénéficiaire ne pourra en aucune manière installer sur les terrains mis à disposition, de bâtiment de quelque nature que ce soit, fussent-ils précaires et/ou démontables sauf autorisation expresse de la CCVO.

Les travaux envisagés feront l'objet d'un calendrier prévisionnel de réalisation qui devra être communiqué à la CCVO lors de la demande d'autorisation.

Le Bénéficiaire s'engage à tenir informée la CCVO de l'avancement du projet dès que les travaux autorisés auront débuté.

5.2 ENTRETIEN ET RENOUELEMENT DES EQUIPEMENTS EXTERIEURS LIBREMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le site étant d'accès libre, la CCVO continuera à assurer l'entretien des équipements extérieurs qu'elle a aménagés (sentiers de promenade faisant partie du Plan Local de Randonnées, pontons, passerelles, aire de pique-nique, théâtre de verdure, piste d'initiation VTT, aire de jeux, aires de stationnement).

Sauf meilleur accord entre les Parties, le renouvellement des équipements extérieurs restera à la charge de la CCVO.

ARTICLE 6. FINANCEMENT DES TRAVAUX REALISES POUR L'EXERCICE DES ACTIVITES AUTORISEES

A l'exception de l'entretien et du renouvellement des équipements extérieurs librement accessibles au public (*V. Supra*), le Bénéficiaire s'engage à réaliser à ses risques et périls les études et travaux nécessaires à son activité et à en prendre en charge le coût final. Le montant de ces travaux permettra de fixer la valeur d'acquisition et les modalités d'amortissement à retenir en cas de rachat par la CCVO de ces investissements dans les cas prévus au chapitre relatif à la fin de la convention.

CHAPITRE 3 : OBLIGATIONS A LA CHARGES DU BENEFICIAIRE

ARTICLE 7. PRINCIPES GENERAUX

Sous peine de mise en œuvre des dispositions relatives à la résiliation de la convention (V. Infra), l'exploitation ne pourra pas porter atteinte au bon ordre, à la sûreté, à la sécurité et la salubrité publiques tels que définis à l'article L. 2212-2 du Code Général des Collectivités Territoriales. Il en sera de même pour toute atteinte à la tranquillité ou aux bonnes mœurs.

ARTICLE 8. OBLIGATIONS RELATIVES AUX LOCAUX OCCUPES (HORS EQUIPEMENTS EXTERIEURS LIBREMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC)

8.1 ENTRETIEN ET REPARATIONS

a) Charge de l'entretien

Le Bénéficiaire sera tenu aux réparations locatives ou de menu entretien énuméré par l'article 1754 du Code Civil et la liste publiée en annexe du décret 87-712 du 26 août 1987.

Le Bénéficiaire ne sera pas tenu aux grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil.

L'entretien, la maintenance et les réparations des installations, aménagements et équipements exécutés par le Bénéficiaire au sein des lieux attribués ou mis à sa disposition par la CCVO sont entièrement à sa charge.

Il appartient donc au Bénéficiaire de contracter avec tout prestataire spécialisé pour assurer l'entretien régulier et la maintenance de ces installations et équipements afin de les maintenir en bon état d'usage et de fonctionnement. La CCVO se réserve le droit de visiter les locaux afin de constater l'état des installations.

Le Bénéficiaire supportera le coût des aménagements ou équipements qui deviendraient nécessaires au développement de son exploitation, ces installations nouvelles devant être obligatoirement réalisées conformément à des plans et descriptifs techniques préalablement approuvés par la CCVO.

Il devra également supporter le coût des travaux de mise en conformité qui pourraient être imposés par la réglementation applicable à ses activités.

b) Modifications/améliorations

Le Bénéficiaire ne pourra effectuer dans les lieux mis à disposition, sans accord préalable et écrit de la CCVO, aucun changement de distribution des lieux (cloisonnement, percement, etc.).

Le Bénéficiaire s'engage à respecter la destination des espaces occupés et ne peut modifier en tout ou en partie cette destination ou procéder à des aménagements à caractère immobilier, ni exercer dans les locaux ou faire exécuter par qui que ce soit aucune autre industrie ni aucun autre commerce que celui prévu dans la présente convention sauf en cas d'accord préalable et écrit de la CCVO.

c) Bonne tenue des lieux / hygiène

Dans tous les espaces occupés, le Bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats y compris ceux liés à la bonne évacuation des déchets. Il procède au nettoyage et à l'entretien courant de l'équipement mobilier et à l'évacuation des ordures ménagères, cageots et emballages vides, vers les lieux prévus à cet effet.

Le Bénéficiaire devra fournir à première demande de la CCVO tous certificats de contrôle imposés par la réglementation afin qu'elle puisse s'assurer du caractère effectif des bonnes pratiques de l'établissement.

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

8.2 MAINTENANCE - SECURITE

La CCVO se réserve le droit de contrôler l'état des installations de sécurité et de les faire visiter par ses représentants, aux fins de prescrire au Bénéficiaire les travaux de remise en état qu'il jugerait nécessaire. La date de la visite sera fixée conjointement dans un délai d'un mois suivant la sollicitation écrite de la CCVO auprès du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire devra faire procéder à ses frais à l'ensemble des vérifications réglementaires par les organismes compétents.

Le Bénéficiaire assurera la maintenance technique de tous les équipements des espaces qui ne sont pas en accès direct du public, de manière à ce qu'ils puissent assurer en permanence l'usage auquel ils sont destinés.

Le Bénéficiaire sera tenu de respecter les consignes de sécurité incendie préconisées par la réglementation. Toute question relative à la sécurité contre l'incendie et la panique devra être obligatoirement traitée avec la CCVO qui se réservera le droit de saisir la commission de sécurité compétente. En revanche, le Bénéficiaire s'assure, sans recours possible contre la CCVO, du respect de la sécurité dans les lieux mis à disposition.

Il fera siennes toutes charges, taxes, contributions présentes et à venir normalement à la charge des locataires.

8.3 CARENCE

En cas de carence du Bénéficiaire dans l'exécution de son obligation générale d'entretien et de réparation des espaces occupés, la CCVO se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office aux frais du Bénéficiaire les travaux qu'elle estimerait nécessaires, après mise en demeure restée sans effet à l'expiration d'un délai d'un (1) mois, ramené à un (1) jour en cas d'urgence et / ou de risque pour le bon ordre, la sécurité et la salubrité publique.

ARTICLE 9. CONTRAINTES LIEES A L'ACTIVITE HYDROELECTRIQUE

Le Bénéficiaire est informé qu'une partie des terrains sur lesquels sont proposées les activités (dont la Maison du lac et les activités nautiques) fait partie du domaine public hydroélectrique de l'Etat concédé à la Société Hydro-Electrique du Midi (*V. Supra*).

Le Lac de Castet est une retenue artificielle faisant partie d'un réseau valléen exploité pour des besoins hydroélectriques. Le niveau du plan d'eau est donc directement lié aux conditions de cette exploitation, prioritaire à toute autre. D'autre part, il convient de souligner la proximité du barrage de Castet impliquant des règles de sécurité strictes devant être respectées par les usagers (non dépassement d'une ligne d'eau fixée de part et d'autre des deux berges et implantée à au moins 100m du barrage). L'information des usagers quant à ces règles sera de la responsabilité du Bénéficiaire.

ARTICLE 10. RISQUES LIES AUX CRUES

Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé et donne acte à la CCVO de ce que les terrains mis à disposition peuvent être submergés lors des crues liées à des phénomènes naturels. Le Bénéficiaire prendra en particulier à ce sujet toutes dispositions relatives à la sécurité des personnes et des biens. Par ailleurs, il ne pourra prétendre à bénéficier d'une quelconque indemnité de la part de la CCVO s'il venait à subir un préjudice consécutif à une inondation des terrains mis à disposition.

ARTICLE 11. OBLIGATIONS RELATIVES AUX ACTIVITES EXERCEES

11.1 COMMUNICATION

Le Bénéficiaire inscrira ses activités et sa communication en cohérence avec les projets et manifestations organisées par la CCVO. La CCVO fera ses meilleurs efforts pour communiquer la liste de ces projets et manifestations dans un délai raisonnable.

11.2 CONTRAINTES LIEES A L'OUVERTURE PERMANENTE DES EQUIPEMENTS LIBREMENT ACCESSIBLES AU PUBLIC

Le site de l'espace naturel du Lac de Castet est ouvert à tout public en accès libre. Ce public peut profiter des installations gratuites mises à sa disposition : sentiers de promenade, pontons, passerelles, aire de pique-nique, théâtre de verdure, piste d'initiation VTT, aire de jeux, aires de stationnement. Le Bénéficiaire veillera à laisser cet accès libre pendant toute la durée de l'autorisation.

11.3 OUVERTURE DE LA MAISON DU LAC

Les jours et horaires d'ouverture de la Maison du Lac seront fixés conformément à l'offre formulée par le Bénéficiaire et acceptée par la CCVO (**ANNEXE 6**).

En cas de changements, le Bénéficiaire communiquera à la CCVO un planning d'ouverture réactualisé 60 jours avant le début de la période comprise entre le mois d'avril et le mois de novembre de chaque année civile concernée par la présente convention.

La Maison du Lac sera fermé durant une période comprise entre le mois de décembre et le mois de mars de chaque année civile concernée par la présente convention.

Toute fermeture exceptionnelle durant la période comprise entre le mois d'avril et le mois de novembre devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la CCVO.

11.4 FONCTIONNEMENT DES ESPACES

Les modalités de fonctionnement des espaces mis à disposition restent à la charge du Bénéficiaire et exclusivement dans le cadre des activités autorisées à l'article 2.

Dans tous les espaces occupés, le Bénéficiaire est tenu de pourvoir à la bonne tenue des lieux et de leurs abords immédiats y compris ceux liés à l'évacuation des déchets.

Il est rappelé l'interdiction formelle de stockage à l'extérieur de tout matériel et matériaux.

Les déchets liquides et pâteux seront ainsi évacués par le Bénéficiaire dans les conditionnements appropriés. Le Bénéficiaire fera son affaire tant du compactage des cartons, emballages et du tri, etc. ainsi que des conditions sanitaires de stockage des ordures de tout type dans ses locaux (tout stockage à l'extérieur des espaces mis à disposition étant formellement interdit), et leur évacuation vers les lieux prévus à cet effet en fonction des horaires de ramassage applicables sur le site de l'espace naturel du Lac de Castet.

11.5 POLITIQUE COMMERCIALE ET QUALITE DE SERVICE

La politique commerciale et qualité de service sera mis en œuvre conformément à l'offre formulée par le Bénéficiaire et acceptée par la CCVO (**ANNEXE 6**).

En cas de changement significatif, le Bénéficiaire s'engage à communiquer spontanément à la CCVO sa nouvelle politique commerciale et qualité de service.

Le Bénéficiaire veillera à la qualité du service rendu aux clients et mettra en œuvre une démarche de qualité de service ayant pour objectif la satisfaction de la clientèle et l'application de la politique commerciale.

Afin de s'assurer du respect de cette qualité, le Bénéficiaire mettra en place les procédures nécessaires et contrôlera régulièrement leur application.

En complément à ces dispositions, des mesures de satisfaction de la clientèle et de vérification du respect des procédures pourront être réalisées par la CCVO (dont client mystère).

11.6 OBSERVATION DES LOIS, REGLEMENTS, CONSIGNES PARTICULIERES ET MESURES DE POLICE

Le Bénéficiaire est tenu de se conformer à toute disposition législative ou réglementaire applicable ou à venir à ses activités (notamment en ce qui concerne le stationnement, la publicité, la voirie, la salubrité, la police, l'inspection du travail, l'hygiène, la sécurité, le code de la santé publique etc.) de manière à ce que la

responsabilité de la CCVO ne soit jamais recherchée à ce sujet ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives à l'exploitation de la Maison du Lac et qu'à toutes consignes générales ou particulières, permanentes ou temporaires qui seraient mises en vigueur par la CCVO.

Il doit également se conformer à la législation en vigueur en matière de dépôt des matières dangereuses. En aucun cas, le Bénéficiaire ne pourra réclamer à la CCVO une indemnité ou une réduction de redevance pour le motif que son activité commerciale subirait une entrave quelconque du fait des lois, règlements ou consignes visés au présent article.

Le Bénéficiaire fournira à la CCVO tous les agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de ses activités et sera seul responsable de leur obtention.

ARTICLE 12. PERSONNEL RECRUTE PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire doit veiller à employer dans le cadre de l'exploitation de ses activités un personnel d'une qualité de compétence et de présentation conformes à l'image et à la vocation touristique du site doit former de façon continue son personnel aux techniques d'accueil et de prise en charge de la clientèle.

Le Bénéficiaire s'engage entre autres à ce que son personnel accueille la clientèle avec courtoisie, amabilité et politesse.

La CCVO peut à tout moment alerter par écrit le Bénéficiaire, sur la situation ou le comportement de tel ou tel membre du personnel qui ne lui paraîtrait pas compatible avec l'activité des espaces occupés.

Le personnel devra être en situation régulière au regard de la loi et notamment du code du travail, sous peine de résiliation immédiate de la convention sans indemnité possible pour le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire fera ses meilleurs efforts pour recruter localement des personnels en formation et/ou éloignés de l'emploi.

CHAPITRE 4 : CLAUSES FINANCIERES – CLAUSE DE REEXAMEN

ARTICLE 13. REDEVANCES

L'occupation des lieux désignés à l'article 1 donnera lieu à la perception d'une redevance domaniale annuelle composée d'une part fixe et d'une part variable sur le chiffre d'affaires réalisé par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire ne devra pas, sous peine de pénalités, laisser écouler un terme sans acquitter la redevance. En cas de retard dans le paiement des redevances, les sommes restant dues seront majorées d'un intérêt moratoire au taux en vigueur.

Ce taux est égal au taux d'intérêt appliqué par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement la plus récente majoré de 10 points de pourcentage. Le taux applicable pendant le premier semestre de l'année concernée est le taux en vigueur au 1er janvier de l'année en question. Pour le second semestre de l'année concernée, il est le taux en vigueur au 1er juillet de l'année en question. Les pénalités de retard sont exigibles sans qu'un rappel soit nécessaire. Le Bénéficiaire en situation de retard de paiement est de plein droit débiteur à l'égard de la CCVO, d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement, dont le montant est fixé par décret. Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, la CCVO peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification.

Le montant de la redevance sera réactualisé le 1er janvier de chaque année en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE, par rapport à la valeur de cet indice à la date de signature de la convention (mois de juin 2024 M0) selon la formule suivante :

$$CR = 0.15 + 0.85 (ln/lo)$$

- CR : coefficient de révision
- lo : valeur de l'indice ILAT au mois de juin 2024 M0
- ln : valeur de de l'indice ILAT au mois n

Le mois « n » retenu pour la révision est le mois où la révision s'applique

Lorsque la valeur finale de l'indice n'est pas connue à la date où doit intervenir la révision, il sera tenu compte de la dernière valeur d'indice publiée.

13.1 PART FIXE DE REDEVANCE ANNUELLE

Le montant de la part fixe de redevance annuelle est de 8 000 €. La redevance fixe n'est pas assujettie à la TVA.

13.2 PART VARIABLE DE REDEVANCE

La part variable de redevance correspondra à 2% du chiffre d'affaires hors taxe réalisé par le Bénéficiaire.

13.3 DEPOT DE GARANTIE

Les parties n'ont pas stipulé de dépôt de garantie.

ARTICLE 14. MODALITES DE PAIEMENT

14.1 REDEVANCE FIXE

La redevance fixe sera payable selon les modalités suivantes.

La CCVO émettra un titre de recette correspondant à la part fixe de la redevance de l'année N-1, chaque année N à la date anniversaire de la signature de la présente convention ;

Pour la première année d'exploitation, le Bénéficiaire versera à la CCVO la première moitié de la somme due, soit 4 000 €, en début d'exploitation. Le titre de recette correspondant à cette somme sera émis par la CCVO au plus tard le 31 juillet 2024. La deuxième moitié de la somme due, soit 4 000 €, sera versée à la CCVO en fin d'exploitation. Le titre de recette correspondant à cette dernière somme sera émis par la CCVO au plus tard le 31.12.2024.

Le Bénéficiaire devra assurer le règlement de la part fixe de redevance dans un délai de 30 jours suivant réception de chaque titre de recette.

14.2 REDEVANCE VARIABLE

La CCVO émettra un titre de recette correspondant à la part variable de redevance de l'année N-1, chaque année N avant le 30 mai.

Cette part variable sera calculée sur la base des comptes annuels de l'activité, transmis avant le 30 avril.

Le Bénéficiaire devra assurer le règlement de la part variable de redevance dans un délai de 30 jours suivant réception de chaque titre de recette.

En cas de déficit d'exploitation, aucune subvention d'équilibre ne pourra être versée par la CCVO.

ARTICLE 15. EXPLOITATION DE LA LICENCE III

Afin de faciliter l'exploitation des activités de restauration de la Maison du Lac et de conforter le rôle d'animation de cet équipement, la CCVO met à disposition à titre de commodat ou prêt à usage purement gracieux, en application des articles 1875 et suivants du Code Civil, pour s'en servir comme moyen d'exploitation de son commerce, à l'ESPA.

La licence d'exploitation de débit de boissons avec taux d'alcool inférieur ou égal à 18° de troisième catégorie dite petite licence de ventes à emporter/restaurant qui appartient à la CCVO pour lui avoir été accordée par les services de la Direction Générale des Impôts à la date du sous le numéro destinée à l'exploitation dans les locaux sus-désignés, à BIELLE (64260) – quartier Ayguelade.

Il est précisé qu'il s'agit d'une convention particulière et donc autonome de la présente convention d'occupation domaniale, quand bien même celle-ci serait insérée dans cette dernière.

1. Durée du prêt

La licence dont il s'agit est prêtée pour une durée égale à celle de la convention objet des présentes. Le prêt prendra automatiquement fin à l'expiration de la convention quelle qu'en soit la cause.

2. Conditions spéciales à la licence III

Le présent prêt est fait sous les conditions suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation immédiate des présentes.

Le preneur devra, le cas échéant, accomplir auprès de la CCVO toutes demandes, formalités et déclarations utiles pour faire transférer à son nom la licence qui lui est présentement prêtée ou afin de procéder à toute formalité qui se révélerait nécessaire au cours du présent prêt à usage.

Il acquittera personnellement toutes les taxes relatives à la licence prêtée, à compter du jour où elle aura été transférée à son nom.

Il devra à l'expiration du présent prêt procéder à toute diligence afin que la licence soit à nouveau transférée au nom de la CCVO.

A titre particulier, les Parties décident que le transfert de ladite licence dans une autre commune ou tout autre lieu demeura interdite même si elle se trouvait permise par la loi.

Enfin, la CCVO s'interdit de demander la restitution de la licence prêtée avant l'expiration du terme ci-dessus fixé quand bien même il lui surviendrait un besoin pressant et imprévu de cette licence, et ce par dérogation à l'article 1889 du Code Civil.

Le présent prêt à usage étant accordé intuitu personae, le bénéfice de cette licence ne pourra en aucune manière être cédée ou sous-loué au profit d'un tiers, à peine de caducité expresse et immédiate des présentes.

Il en sera notamment ainsi en cas de cession de son fonds par le preneur à un successeur, le bailleur devant préalablement accepter un transfert du bénéfice de ladite licence sur sa tête.

ARTICLE 16. CLAUSE REEXAMEN

L'équilibre de la présente convention pourrait être affecté en cas de survenance de certains événements. Si ces événements venaient à se produire et, sans pouvoir changer la nature globale du contrat, porter préjudice à l'un de ses éléments essentiels ou modifier substantiellement les éléments de la consultation, chacune des Parties pourra obtenir de l'autre, à condition d'en faire la demande par courrier dûment motivé, l'ouverture de négociations en vue de la conclusion d'un avenant permettant de rétablir l'équilibre du contrat pour l'un des motifs suivants :

- Changement législatif ou réglementaire impliquant, pendant la durée du contrat des modifications significatives des conditions d'occupation ;
- Mise en œuvre par décret d'un dispositif de circonstances exceptionnelles (exemple : crise sanitaire) ;
- Modifications, pour des considérations d'intérêt général, des modalités d'occupation à la demande de la CCVO ;
- Interruption de l'activité exercée supérieure à 60 jours en raison de travaux réalisés par l'Etat, la SHEMA, la CSBB ou la CCVO ;
- Retrait de l'occupation du domaine public consentie à la CCVO par l'Etat en raison de la fin de la concession accordée à la SHEMA ;
- Force majeure ;
- Imprévision ;

- Incapacité pour le Bénéficiaire de poursuivre l'exécution du contrat en raison d'une cause extérieure et indépendante de sa volonté. Sous réserve d'en informer préalablement la CCVO dans un délai de six mois, le Bénéficiaire pourra demander la résiliation du contrat sans indemnité.

Le réexamen peut avoir lieu à la demande soit de la CCVO soit du Bénéficiaire sur production de pièces justificatives et d'une demande argumentée.

Les mesures de rééquilibrage du contrat pourront porter sur :

- La suspension partielle ou totale de l'exécution du contrat en période de circonstances exceptionnelles ;
- La suspension du paiement de la part fixe de redevance d'occupation du domaine public ;
- La fin anticipée du contrat sans indemnité en raison de l'un des événements susvisés ;
- L'aménagement du régime des pénalités prévu au contrat durant une période de circonstances exceptionnelles.

Les Parties se concerteront pour procéder au réexamen et trouver un accord, dans un délai de 30 jours à compter de la saisine, sur les éventuelles modifications à apporter par avenant aux documents contractuels. À défaut, le différend est soumis au Tribunal administratif territorialement compétent par la Partie la plus diligente.

S'agissant de l'hypothèse du retrait de l'occupation du domaine public consentie à la CCVO par l'Etat en raison de la fin de la concession accordée à la SHEMA, qui entraînera automatiquement la résiliation de la présente convention de sous-occupation, les Parties sont convenues que la CCVO versera au Bénéficiaire une indemnité strictement limitée à la valeur nette comptable des investissements qui n'auraient pas été amortis à l'exclusion de tout autre poste de préjudice et notamment les pertes d'exploitation, les frais de remise en état du site, les frais de licenciements etc.

ARTICLE 17. IMPOTS ET TAXES

Le Bénéficiaire devra satisfaire à tous les impôts et taxes liés à son occupation et à ses activités, de manière à ce que la CCVO ne puisse jamais être inquiétée à ce sujet.

- a) Le Bénéficiaire acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son exploitation, et de l'utilisation donnée pendant la durée de l'autorisation, aux locaux occupés et notamment les impôts immobiliers (taxe d'habitation), patentes, licences, taxes, droits de douane et autres impôts ou contributions actuels et futurs, perçus soit par la CCVO soit par les collectivités locales ou d'autres personnes publiques.
- b) Il devra en outre rembourser à la CCVO en sus des frais prévus, tous les impôts auxquels viendrait à être assujéti la CCVO par suite de nouvelles constructions, aménagements et installations des locaux occupés et à ce titre notamment la taxe foncière et la redevance d'enlèvement des ordures ménagères.
- c) Le Bénéficiaire est tenu de déposer un exemplaire de la présente convention auprès du service des impôts dont il dépend et un autre exemplaire auprès du service des impôts dont relève la CCVO et ce, dans le mois qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat.

CHAPITRE 5 : DECLARATIONS DES PARTIES

Les parties déclarent avoir pris connaissance des dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement ainsi rédigé :

« 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, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

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.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

VI. — Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article.

VII. — Le présent article n'est pas applicable aux conventions mentionnées aux articles L. 323-14 et L. 411-37 du code rural et de la pêche maritime »

En conséquence, la CCVO déclare que les terrains, bâtiments et équipements mis à disposition sont situés :

- Dans une zone de sismicité de niveau 2 ;
- Dans une zone couverte par les plans de prévention des risques naturels prévisibles suivants :
 1. Inondation ;
 2. Mouvements de terrain.

La CCVO déclare par ailleurs n'avoir créé aucune servitude sur les terrains, bâtiments et équipements mis à disposition et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres sur celles résultant :

- de la situation naturelle des lieux ;
- des textes et règlements en vigueur sur l'urbanisme.

Le diagnostic de performance énergétique du bâtiment, de même qu'en matière d'amiante et de lutte contre le saturnisme sont joints en annexe de la présente convention (**ANNEXE 7**)

Des servitudes établies par conventions passées entre les propriétaires conformément à l'article 639 du code civil, peuvent grever le bien mis à disposition du Bénéficiaire relevant du domaine public, dans la mesure où leur existence est compatible avec l'affectation de ceux de ces biens sur lesquels ces servitudes s'exerçant et ceci en application de l'article L. 2122-4 du CG3P.

CHAPITRE 6 : RESPONSABILITES ET ASSURANCES

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables aux équipements extérieurs librement accessibles au public pour lesquels la CCVO conservera la garde et devra assumer toutes les conséquences dommageables du fait de leur utilisation par les usagers.

ARTICLE 18. RESPONSABILITES

Le Bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel et des biens dont il a la garde de tout dommage corporel, matériel et immatériel qui en sont la conséquence, ainsi que de toute dégradation survenant, par ou à l'occasion des travaux d'aménagement réalisés conformément, par et ou à l'occasion de l'occupation et ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- Au bâtiment, aux espaces occupés et à leurs dépendances,
- Aux biens d'équipement, matériels et marchandises de toute nature,
- Aux personnes physiques notamment usagers clients des espaces.

La CCVO est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux mis à la disposition du Bénéficiaire ainsi qu'en cas d'accidents survenus aux usagers des dits locaux ou aux personnels employés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'oblige à garantir et relever indemne la CCVO de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son encontre au titre de la responsabilité qui pourrait lui incomber dans le cadre de la présente convention.

Le Bénéficiaire est également seul responsable, pendant la durée d'exécution du contrat du bon achèvement, de la solidité et de l'étanchéité des ouvrages qu'il aurait réalisés ou qui auraient entraîné des modifications majeures sur le bâtiment remettant en cause la garantie décennale.

Le Bénéficiaire devra également informer sans délai la CCVO de tout sinistre ou dégradation dont il aura eu connaissance et impliquant une intervention sur le gros œuvre de l'immeuble ou relevant de l'article 606 du Code Civil, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour la Communauté de communes de ce sinistre.

ARTICLE 19. ASSURANCES

Le Bénéficiaire doit contracter dès la remise des clés des locaux par la CCVO, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

- Une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en vertu du droit commun en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés au tiers, y compris les clients,

du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La garantie souscrite ne saurait être inférieure aux montants suivants :

- Pour les dommages corporels, à ... € (...millions d'euros) par sinistre ;
- Pour les dommages matériels, à ... (... millions d'euros) par sinistre.

Un contrat d'assurance MULTIRISQUE incluant notamment incendie, explosion, foudre, dégât des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers, garantissant pour leur valeur réelle le matériel, le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux qui lui appartient.

Le Bénéficiaire doit également assurer sa responsabilité à l'égard de la CCVO, en ce qui concerne notamment les risques d'incendie, de dégâts des eaux et d'explosions, qui affecteraient le bâtiment.

Les polices d'assurances de "dommage ouvrage" en application de la loi n°78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction.

D'une façon générale, les contrats d'assurance souscrits devront préciser :

- Que la CCVO ne pourra en aucun cas être tenue responsable vis-à-vis du Bénéficiaire, du défaut d'entretien ou de surveillance concernant les espaces occupés ;
- Que les compagnies d'assurances ne peuvent se prévaloir de déchéance pour retard dans le paiement des primes de la part du Bénéficiaire, qu'un mois après notification par lettre recommandée à la CCVO de ce défaut de paiement.

La CCVO aura la faculté de se substituer à l'occupant défaillant pour effectuer ce paiement sous réserve de son recours contre le défaillant.

En cas de sinistre, l'indemnité versée par les compagnies au titre de la remise en état de l'ouvrage et de ses équipements sera intégralement affectée à cette destination.

Pour que les dispositions de la présente convention reçoivent leur plein effet, copie en bonne et due forme de la convention est remise aux compagnies d'assurances qui assurent les risques énumérés dans le présent article.

Mention de cette remise est faite dans les polices d'assurances.

Le Bénéficiaire doit adresser à la CCVO les polices qui lui sont proposées dans les trente (30) jours qui suivent la signature de la présente convention.

Le Bénéficiaire acquitte les primes d'assurances exclusivement à ses frais et doit justifier de leur paiement auprès de la CCVO par la transmission annuelle d'une attestation d'assurance pour les polices prévues dans le présent article.

Les risques assurés seront réévalués au moins tous les trois ans en fonction de l'indice INSEE annuel du coût de la construction.

La communication de ces justificatifs n'engage aucunement la responsabilité de la CCVO pour le cas où, à l'occasion d'un sinistre l'étendue ou le montant des polices s'avérerait insuffisant.

CHAPITRE 7 : SANCTIONS ET MESURES D'URGENCE

ARTICLE 20. SANCTIONS ET PENALITES

Dans les cas prévus ci-après, des pénalités pourront être prononcées à l'encontre du Bénéficiaire, sans préjudice de la mise en œuvre des pouvoirs de résiliation, ou, s'il y a lieu, de toute demande ultérieure de dommages et intérêts par la Communauté de communes.

20.1 RETARDS DANS LE RESPECT DES DELAIS CONTRACTUELS

En cas de retard affectant tout délai contractuellement prévu, la CCVO pourra mettre en œuvre des pénalités de retard selon les modalités décrites ci-dessous.

La CCVO adressera au Bénéficiaire une lettre recommandée avec accusé de réception de rappel des délais contractuels et de demande d'explications quant au retard.

Si le courrier est resté sans réponse dans un délai d'un (1) mois suivant réception et/ou si la CCVO estime les explications fournies infondées ou insuffisantes, elle pourra appliquer rétroactivement à compter du premier jour de retard des pénalités égales à :

- retard inférieur à deux (2) mois : 50 euros par jour de retard ;
- retard compris entre deux (2) et six (6) mois : 100 euros par jour de retard ;
- retard supérieur à six (6) mois : 150 euros par jour de retard.

En fonction des explications fournies par le Bénéficiaire et de la gravité du retard, la CCVO se réserve la possibilité de moduler à la baisse le montant des pénalités applicables.

20.2 MANQUEMENTS AUX OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

En cas de manquement du Bénéficiaire à une quelconque obligation que lui impose la présente convention, sauf cas de force majeure, de destruction totale ou partielle des locaux ou de retard imputable à la CCVO, la Communauté de communes pourra mettre en œuvre des pénalités selon les modalités décrites ci-dessous.

La CCVO procédera à une mise en demeure de se conformer à ses obligations contractuelles, par lettre recommandée avec accusé de réception, en précisant le manquement reproché au Bénéficiaire et en l'invitant à présenter des observations écrites ou orales.

Si, dans un délai d'un (1) mois suivant réception, le manquement perdure, la CCVO adressera au Bénéficiaire une seconde lettre recommandée avec accusé de réception l'informant de la mise en œuvre de pénalités décrites ci-dessous.

Les pénalités journalières pour manquement sont applicables à compter de la réception de la seconde lettre recommandée et ce, tant que le Bénéficiaire n'aura pas fourni la preuve, par tout moyen à sa convenance, que le manquement a cessé.

Les pénalités pour manquement sont fixées à 50 (cinquante) euros par jour.

En fonction de la gravité du manquement, la CCVO se réserve la possibilité de moduler à la baisse le montant des pénalités applicables.

20.3 DEFAUTS DE PRODUCTION DES DOCUMENTS PREVUS DANS LA CONVENTION

Il est expressément précisé que le défaut de production de tout document exigé par la présente convention sera considéré comme un manquement aux obligations contractuelles au sens du présent article.

ARTICLE 21. MESURES D'URGENCE

La CCVO se réserve le droit de prendre d'urgence, en cas de faute grave du Bénéficiaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, toutes mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire des espaces occupés.

Les conséquences financières des mesures prises à ce titre par la CCVO sont à la charge du Bénéficiaire, sauf cas de force majeure ou sauf destruction totale ou partielle des locaux ou retard imputable à la Communauté de communes.

CHAPITRE 8 : FIN DE LA CONVENTION

ARTICLE 22. CAS DE FIN DE LA CONVENTION – DISPOSITIONS COMMUNES

Le présent contrat cesse de produire ses effets dans les conditions prévues aux articles ci-après : 1 - A la date d'expiration du contrat prévue à l'article relatif à la « durée de la convention » ; 2 - En cas de résiliation de la Convention.

A la date de la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions, améliorations ou installation de caractère immobilier reviennent de plein droit en possession de la CCVO, quitte de tous privilèges et hypothèques, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater.

A la date de la fin de la convention, quelle qu'en soit la cause, le Bénéficiaire n'a aucun droit à son renouvellement.

A l'expiration de la durée de la présente convention, le Bénéficiaire n'a droit à aucune indemnité d'aucune sorte.

ARTICLE 23. CONSEQUENCE DE L'ARRIVEE DU TERME

a) D'une manière générale, le Bénéficiaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires ou à laisser prendre toutes mesures jugées nécessaires par la CCVO pour faciliter l'installation d'un nouvel occupant.

b) Retrait des équipements

A l'expiration du contrat, il est convenu que le Bénéficiaire est tenu de procéder au retrait des équipements mobiliers auxquels il a procédé, sauf dans l'hypothèse où la CCVO accepterait leur rachat à leur valeur nette comptable.

c) Six (6) mois avant l'expiration du contrat, la CCVO et le Bénéficiaire arrêtent, au vu d'un état des lieux établi contradictoirement, les travaux de remise en état et leur planning de réalisation qu'il appartiendra au bénéficiaire d'exécuter à ses frais.

Si les travaux de remise en état ne sont pas exécutés à l'expiration du délai prévu dans le planning de réalisation, la CCVO pourra faire procéder d'office et aux frais du bénéficiaire, à leur exécution, par l'entrepreneur de son choix.

ARTICLE 24. RESILIATION DE LA CONVENTION

Il pourra être mis un terme à la présente convention avant la date d'expiration prévue dans les conditions ci-après

24.1 DISPOSITIONS COMMUNS

Dans tous les cas, avant même de prononcer la résiliation, la CCVO invite le Bénéficiaire à présenter ses observations écrites dans un délai de quinze (15) jours.

Il sera fait application des dispositions prévues à l'article ci-dessous relatif à « la résiliation pour faute » étant précisé que le constat contradictoire prévu s'effectuera à la date de départ qui sera notifiée par la CCVO dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation de la convention.

Quel que soit le cas de fin anticipée de la présente convention, lorsque la prise en compte de la durée d'amortissement des investissements immobiliers est nécessaire pour calculer d'éventuelles indemnités, le terme de l'amortissement ne pourra jamais excéder le terme initial de la convention.

Il sera toujours entendu que les investissements s'amortissent sur une durée inférieure ou égale à celle du contrat.

24.2 RESILIATION POUR FAUTE DU BENEFICIAIRE

En cas de faute du Bénéficiaire, à moins que ses manquements ne soient imputables à des circonstances de force majeure dûment établies et sans préjudice des stipulations de la présente convention, la CCVO pourra prononcer la résiliation de la convention de plein droit sans formalité judiciaire.

Pour mettre en œuvre la présente clause de résiliation pour faute du Bénéficiaire, la CCVO devra adresser au Bénéficiaire une décision de résiliation dûment motivée et notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Bénéficiaire.

La résiliation pour faute ne peut prendre effet qu'après un délai minimum d'un (1) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Bénéficiaire.

Il sera cité comme cause de résiliation :

- **Tous manquements à l'une quelconque des stipulations de la présente convention**

Mais aussi notamment :

- Au cas où le Bénéficiaire viendrait à cesser, pendant plus de huit (8) mois, d'exercer dans les lieux l'activité prévue,
- En cas de désordre, d'infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux,
- En cas de condamnation pour crime ou délit lié aux bonnes mœurs pouvant nuire à l'image de la CCVO.

Les redevances payées le cas échéant d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises à la CCVO, sans préjudice du droit pour cette dernière de poursuivre le recouvrement de toutes les sommes restantes dues.

24.3 RESILIATION POUR MOTIF D'INTERET GENERAL

La CCVO peut mettre fin à la présente Convention avant son terme normal pour des motifs tirés de l'intérêt général.

La décision de résiliation pour motif d'intérêt général ne peut prendre effet qu'après un délai minimum de six (6) mois à compter de la date de sa notification dûment motivée, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au lieu du domicile du Bénéficiaire. La date d'effet de la décision de résiliation ne peut pas intervenir entre le 1^{er} juillet et le 15 septembre.

Dans ce cas d'une part, il sera fait application des dispositions prévues à l'article relatif aux « conséquences de l'arrivée du terme » (a), (b), (c), étant précisé que le constat contradictoire s'effectue à la date de départ du Bénéficiaire telle que notifiée par la CCVO dans la lettre recommandée avec accusé de réception de résiliation.

D'autre part, en ce qui concerne la réparation du préjudice, il est convenu qu'il sera versé une indemnité en prenant notamment en compte les éléments énumérés ci-après :

- Partie non amortie des travaux d'aménagement et équipement pris en charge par le Bénéficiaire au titre, étant précisé qu'en aucun cas le calcul de l'amortissement ne saurait excéder la durée de la convention ;
- Le manque à gagner résultant de l'éviction anticipée ;
- Les conséquences pécuniaires liées à la rupture des contrats que le Bénéficiaire aura conclus.

Sans préjudice de toute demande de dommages et intérêts, en cas de résiliation pour faute du Bénéficiaire, il sera également fait application des dispositions prévues à l'article relatif au « conséquences de l'arrivée du terme » (a), (b), (c).

Toutefois, le constat contradictoire prévu à l'article « conséquences de l'arrivée du terme » (c) est effectué à la date de départ notifiée par la CCVO dans la lettre recommandée avec accusé de réception constatant la résiliation pour faute.

ARTICLE 25. RESILIATION PAR LE BENEFICIAIRE

Le Bénéficiaire peut à tout moment résilier la présente convention sous réserve d'un préavis de six (3) mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce cas, le Bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur y compris à toute indemnité de rachat de ses investissements.

CHAPITRE 9 : DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 26. INVENTAIRE DES LIEUX

Lors de l'entrée du Bénéficiaire dans les lieux, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les Parties ainsi qu'un inventaire estimatif préalable des objets mobiliers.

Cet état des lieux et l'inventaire seront joints en **ANNEXE N°5 et 5 bis** de la convention.

Les mêmes opérations seront effectuées après travaux ainsi que lors de l'expiration de la convention d'occupation.

La comparaison des états des lieux et des inventaires servira, le cas échéant, à déterminer les travaux de remise en état et à fixer les indemnités correspondantes qui seront mises à la charge du Bénéficiaire.

En cas de modification dans la consistance des lieux, d'adjonction ou de suppression d'installations fixes ou mobiles, de matériel et de mobilier effectué ou imposé par la CCVO, des états des lieux et des inventaires complémentaires seront établis en tant que de besoin.

ARTICLE 27. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente convention, le Bénéficiaire fait élection de domicile en son siège social.

ARTICLE 28. PREAMBULE – SORT DES ANNEXES

Les Parties conviennent que le préambule et les annexes font partie intégrante de la présente convention et peuvent s'y référer en tant que de besoin.

Toutefois, en cas de contradiction sur quelques points que ce soit entre les termes contenus dans les annexes et ceux de la présente convention, cette dernière prévaudra.

ARTICLE 29. REGLEMENT DES LITIGES

Les litiges relatifs à la présente convention seront soumis au Tribunal Administratif de PAU.

ARTICLE 30. INDIVISIBILITE

De la commune volonté des Parties, toutes les clauses de la présente convention sont de rigueur. Chacune est la condition déterminante de la présente convention sans laquelle les Parties n'auraient pas contracté.



Fait à ARUDY, en deux exemplaires originaux

Date : XX

Signatures :

Pour la CCVO

Pour l'EPSA

--- XXX ---

Liste des annexes :

PROJET

**Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine
Public Hydroélectrique de l'État**

Concession de Castet

VU le décret en date du 14 octobre 1960 concédant à la SNCF la chute de Castet.

VU le décret du 27 décembre 1991, par lequel l'État a substitué la SHEM à la SNCF dans cette exploitation.

VU le code général de la propriété de la personne publique.

VU le code du domaine de l'État.

ENTRE

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO),
4, avenue des Pyrénées, 64260 Arudy, représentée par M. Jean-Paul CASAUBON,
Président de la CCVO, désignée ci-après « le **Bénéficiaire** ».

D'UNE PART

et

La Société Hydro-Électrique du Midi (SHEM),
Société anonyme au capital de 60 000 000 euros, ayant son siège social 1 rue Louis
Renault – 31 133 Balma, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de
Toulouse sous le numéro 552 139 388 RCS Toulouse, représentée par Monsieur
Pierre CHAMBON, en qualité de Directeur Général, agissant en tant que
concessionnaire de la concession hydroélectrique de Castet et désigné ci-après « le
Concessionnaire »

D'AUTRE PART

et

L'État

Représenté par:

M. Thierry NESA, Directeur Départemental des Finances Publiques des Pyrénées-
Atlantiques dont les bureaux sont situés à Pau, 8 place d'Espagne conformément à
la délégation de signature donnée par Monsieur le Préfet des Pyrénées-Atlantiques
aux termes d'un arrêté n°2013282-0001 du 09/10/2013.

assisté de

Mme Emmanuelle BAUDOIN, Directrice de la Direction Régionale de
l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement d'Aquitaine (DREAL Aquitaine),
Cité administrative - Rue Jules Ferry – CP55, 33090 Bordeaux cedex agissant en
exécution du code du domaine de l'État et du code général de la propriété des
personnes publiques en vertu et par délégation de signature donnée par M. le Préfet
du département des Pyrénées-Atlantiques, autorité concédante de la concession de
Castet désignée ci-après « le **Concédant** »

DE TROISIÈME PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE

100
122
PC JIC

L'État, par décret du 14 octobre 1960, a concédé à la SNCF les installations de la chute de Castet (la **Concession**) jusqu'au 31 décembre 1982.

Par décision ministérielle suivant application des dispositions de l'article 13 de la loi du 16 octobre 1919 (Abrogé par Ordonnance n°2011-504 du 9 mai 2011 - art. 4), la durée de la concession a été prorogée de 30 ans jusqu'au 31 décembre 2012.

Par décret du 27 décembre 1991, la SHEM s'est substituée à la SNCF.

La Concession a pour objet l'établissement et l'exploitation d'un bassin de compensation sur le gave d'Ossau permettant, notamment, de lisser le phénomène d'éclusées en provenance des installations hydroélectriques amont.

Cette fonction de compensation a ainsi justifié, à elle seule, la présence du barrage et nécessite une variation possiblement importante du plan d'eau (marnage) afin de répondre à l'objectif fixé par le cahier des charges du 7 juillet 1960 en maintenant à l'aval du barrage un débit le plus constant possible et dont les valeurs minimales (article 15 du cahier des charges) ne peuvent descendre en deçà de:

- 4,5 m³/s le mois d'août,
- 5,5 m³/s les mois de juillet et de septembre,
- 6 m³/s pendant les neuf autres mois.

En outre, la Concession autorise l'exploitation d'une usine hydroélectrique accolée au barrage.

Afin de régulariser l'occupation du domaine public de la Concession permettant la pratique d'une activité touristique autour de la retenue de Castet, le Concédant, le concessionnaire et le bénéficiaire décident ensemble de conclure la présente convention désignée ci-après « la Convention ».



Ceci étant exposé, les parties ont convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet de la Convention

Dans le respect du cahier des charges de la concession de Castet dont l'objet est rappelé supra, la Convention autorise l'occupation temporaire et révoicable au sens des dispositions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L.2122-6 et suivants, et partielle, des terrains constituant les dépendances immobilières de la Concession dont les références cadastrales sont les suivantes:

Commune	Section	N°Parcelles
Bielle	A1	691
Bielle	A1	692
Bielle	A1	693
Bielle	A1	959

Ces parcelles représentent une surface totale de 64 535m².

Un plan des terrains mis à disposition figure en annexe de la présente convention.

Sur ces parcelles le Concédant et le Concessionnaire autorisent le Bénéficiaire à organiser temporairement une activité:

- de prestation d'accueil à vocation touristique,
- d'exploitation temporaire d'ouvrages précédemment construits par le Bénéficiaire et constitués d'un bâtiment baptisé « maison du Lac » et d'aménagements récréatifs (pontons, aires de jeux, tables...),
- de navigation au moyen d'embarcations à rames et d'une barque de secours à moteur.

La nature de ces activités ne peut remettre en cause la fonction initiale de compensation de la retenue de Castet. Toute autre activité sur le site ou toute autre utilisation des biens mis à disposition devra faire l'objet d'une autorisation préalable, expresse et écrite du Concédant et du Concessionnaire.

La validité de la Convention reste subordonnée à l'obtention par le Bénéficiaire des autres autorisations administratives nécessaires en l'espèce, notamment l'autorisation d'exploitation de l'activité.

 
R JA

Article 2 – État des terrains

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper les terrains dans leur état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre le Concédant ou son Concessionnaire pour quelque cause que ce soit, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices mêmes cachés, et sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Les ouvrages précédemment entrepris par le Bénéficiaire et existants à la date des présentes sont:

- un bâtiment d'accueil sur pilotis en béton,
- un pont en bois,
- deux pontons,
- des barrières en bois,
- chemins et sentiers,
- des jeux d'enfants,
- des espaces signalétiques.

Le Bénéficiaire déclare avoir connaissance et faire son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever ces terrains et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la commune de Bielle. Le Bénéficiaire s'engage à respecter l'exercice de ces servitudes.

Article 3 – Utilisation des lieux

Aménagements

Sauf autorisation écrite et préalable accordée par le Concédant et le Concessionnaire, le Bénéficiaire ne peut édifier tout nouvel ouvrage de quelque nature que ce soit sur les parcelles de la concession (bâtiment, extension de bâti, jeux, pontons, sentier...).

En cas de réalisation d'ouvrages, de constructions ou d'installations sans l'accord préalable écrit du Concédant et du Concessionnaire, le Concessionnaire et, à défaut, le Concédant pourra exiger leur démolition, enlèvement ou démontage immédiat aux frais, risques et périls du Bénéficiaire.

Navigation sur la retenue

Le Concédant et son Concessionnaire autorisent le Bénéficiaire sous réserve du respect de la réglementation en vigueur ou à intervenir, à organiser depuis les



berges de la concession une activité de promenades au moyen d'embarcations à rames ainsi qu'une barque de secours à moteur.

Les dispositions propres à assurer la sécurité des usagers seront assurées par le Bénéficiaire sous sa responsabilité.

En raison des risques inhérents au fonctionnement des ouvrages du barrage l'approche des embarcations à moins de cent mètres de celui-ci est formellement interdite. Un panneautage et des balises seront réalisés à la charge du Bénéficiaire pour l'information du public et la matérialisation de la limite d'évolution des barques. Le Bénéficiaire s'engage à faire respecter cette interdiction.

Article 4 – Sujétions d'exploitation de la retenue

Fluctuation du niveau de l'eau

La retenue devant assurer la démodulation en aval du barrage de Castet, aucune garantie ne peut être donnée quant à la tenue d'une côte de plan d'eau. Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé et donne acte au Concessionnaire de ce que le plan d'eau subit des variations de niveau lors d'opérations d'exploitation des ouvrages et de leurs conséquences et renonce en conséquence à tout recours contre le Concédant et son Concessionnaire pour ce motif. En outre, il ne pourra bénéficier d'indemnité s'il subit un préjudice du fait de ces variations dans le cas d'une exploitation normale des ouvrages par le Concessionnaire.

Travaux nécessitant une vidange partielle ou totale de la retenue

Le Concessionnaire communiquera au Bénéficiaire, en décembre de l'année N-1 le planning des abaissements de plan d'eau importants et des travaux susceptibles d'intervenir dans la période de mai à octobre.

Article 5 – Travaux

Travaux exécutés par le Bénéficiaire

Les travaux entrepris par le Bénéficiaire sur la concession devront préalablement être autorisés par écrit par le Concessionnaire et le Concédant.

L'accord éventuel du Concessionnaire et du Concédant pour la réalisation de travaux ne saurait en aucun cas entraîner de leur part une quelconque reconnaissance de responsabilité, ni dégager la responsabilité du Bénéficiaire réalisant les travaux.

Préalablement au commencement des travaux, le Bénéficiaire devra sur demande du Concessionnaire ou/et du Concédant justifier de toutes les autorisations et



assurances nécessaires pour réaliser les travaux envisagés.

L'installation dans les emprises du domaine public de canalisations souterraines ou aériennes en dehors des parcelles mises à disposition est soumise aux conditions administratives, techniques et financières en usage pour ce domaine public, et fait l'objet d'une autorisation séparée donnée par le Concessionnaire et le Concédant.

Lors de l'exécution de tout travail par le Bénéficiaire, le sol en surface sera rendu net et nivelé dans son état primitif à ses frais et ceci dans les délais les plus courts compatibles avec l'exécution du travail. Les réseaux enterrés et ouvrages enfouis dans les tréfonds supporteront, le cas échéant et sans recours contre le Concédant et son Concessionnaire, les dégâts qui pourraient leur être occasionnés par le passage des charrois en surface. A cet égard, le Bénéficiaire aura à prendre toutes les précautions nécessaires.

Les réseaux aériens et ouvrages ne devront pas créer de gêne pour les besoins d'exploitation du Concessionnaire. Les employés du Bénéficiaire et ceux des entreprises dûment accrédités par lui pourront pénétrer sur le domaine concédé pour la surveillance et l'entretien des ouvrages du Bénéficiaire après accord et sous le contrôle du chef de groupement du Concessionnaire territorialement compétent.

Travaux exécutés par le Concessionnaire

Le Bénéficiaire doit supporter sans pouvoir prétendre à aucune indemnité la gêne résultant de travaux entrepris par le Concessionnaire ou toute entité autorisée par lui et qui seraient rendus nécessaires pour les besoins de l'exploitation de la concession, la sécurité publique ou l'intérêt général, quelle qu'en soit la durée.

En ce cas le Bénéficiaire prendra en charge les travaux nécessaires à la protection de ses ouvrages partout où ceux-ci sont susceptibles d'être gênants pour les travaux du Concessionnaire.

Le Concessionnaire pourra, si les nécessités d'exploitation, d'équipement, de sécurité publique ou d'intérêt général l'exigent, requérir à tout moment le déplacement voire la suppression des ouvrages autorisés, aux frais du Bénéficiaire. Le Concessionnaire devra alors prévenir le Bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception un mois avant le début des travaux.

Le Concessionnaire conservera le droit, et sans aucune indemnité au profit du Bénéficiaire, de maintenir, poser réparer et entretenir toutes canalisations (eau, égouts, électricité, etc.) dans le sol du terrain concédé, sous réserve d'une remise en état des lieux à ses frais dès l'achèvement des travaux. Les conditions de réalisation de ces travaux seront déterminées d'un commun accord.

 
f JAC

Article 6 – Nettoyage entretien et réparations

Le Bénéficiaire jouira de l'emplacement mis à disposition en bon père de famille et l'entreendra, à ses frais, risques et périls de manière à ce que le site reste propre et sans danger pour le public, les usagers et pour son personnel et celui du Concessionnaire. Il en sera ainsi pour les mares, bras d'eau, bâtiment d'accueil et des autres aménagements touristiques énumérés à l'article 2.

Cette obligation implique notamment:

- les réparations locatives,
- les travaux de clos et de couvert du bâtiment d'accueil,
- l'entretien des sols de l'emplacement, des chemins ou sentiers pour la circulation du public,
- l'entretien des clôtures qu'il aura construites,
- la réparation des dégradations et/ou pollutions de son fait.

Le Concessionnaire peut obliger le Bénéficiaire à effectuer, à ses frais, les travaux de nettoyage, d'entretien ou de réparation rendus nécessaires à la bonne conservation des « constructions ».

En cas d'infraction, et après une mise en demeure restée sans effet pendant un délai d'un mois, le Concessionnaire peut effectuer ou faire exécuter les travaux aux frais du Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire s'engage à laisser pénétrer les agents du Concessionnaire et du Concédant sur l'emplacement mis à disposition y compris dans les « constructions », pour constater notamment l'état d'entretien des locaux, les mesures prises pour la prévention des incendies et le bon état des appareils d'extinction installés par le Bénéficiaire et à ses frais, en application de la réglementation en vigueur ou à intervenir.

Ce contrôle ne saurait, en aucun cas, engager la responsabilité du Concessionnaire ou du Concédant en cas de dommages ou défaillance de quelque nature que ce soit.

Entretien du lit principal du gave de la retenue.

Le Concessionnaire conserve à sa charge les sujétions de curage, enlèvement des bois et embâcles consécutifs aux crues qui s'imposeront dans le cadre de l'exploitation hydraulique de la retenue.

Le Bénéficiaire supportera les frais des curages des biefs qu'il aura jugés nécessaires pour la pratique du canotage.

Par ailleurs, le Bénéficiaire s'engage à renflouer et à enlever les épaves en cas de sinistre survenant aux embarcations utilisées dans le cadre de la présente autorisation.



Article 7 – Secours aux accidentés

S'étant engagé par la présente convention à ne rechercher la responsabilité ni du Concessionnaire ni du Concédant et à s'abstenir de tout recours éventuel, sauf si la responsabilité du concessionnaire ou du concédant devait être démontrée, le Bénéficiaire fera son affaire exclusive, dans le cadre des activités qu'il aura mises en place sur le site, de la sécurité de ses préposés et usagers, de la constitution et de la mise en œuvre des moyens de secours adaptés ainsi que de la souscription de toutes les assurances nécessaires.

Article 8 – Respect de la législation et de la réglementation en vigueur ou à intervenir

L'autorisation demeure soumise aux restrictions résultant des dispositions légales ou réglementaires en vigueur ou à intervenir en matière de police, d'équipement, de salubrité et de protection de la retenue, de sécurité et de santé.

Le Bénéficiaire s'oblige, à ses frais, risques et périls, à remplir toutes formalités administratives ou de police et à exécuter toutes modifications imposées pour l'exploitation de l'activité projetée, le Concédant et son Concessionnaire étant déchargés de toute obligation de garantie à raison du refus de ces autorisations ou des conditions auxquelles elles sont subordonnées.

Il appartient au Bénéficiaire de respecter et prendre toutes les mesures utiles pour faire respecter par les tiers les dispositions susvisées, ainsi que toute législation ou réglementation en lien avec l'activité du bénéficiaire, sur l'emplacement mis à disposition.

Cette autorisation ne relève pas de la législation de droit commun. En particulier les dispositions légales relatives aux baux d'habitation, commerciaux ou ruraux ne sont pas applicables.

Le bénéficiaire ne pourra pas invoquer le bénéfice des lois sur la propriété industrielle ni commerciale, lesquelles sont inconciliables avec le caractère de la domanialité du terrain occupé.

Article 9 – Sous-occupation

L'autorisation d'occupation est accordée personnellement au Bénéficiaire.

Toutefois, il est autorisé, dans le cadre de l'exploitation touristique du site à conclure



un contrat de sous-occupation avec une ou plusieurs personnes physiques ou morales, tout ou partie de l'emplacement mis à disposition. Le Bénéficiaire ne peut accorder plus droits qu'il n'en détient au titre de la présente autorisation.

Le sous-occupant devra avoir eu, préalablement, à la conclusion d'une convention de sous occupation, connaissance des termes et conditions de la présente convention.

Les contrats de sous-occupation devront être soumis au Concédant et à son Concessionnaire pour accord préalable de leur part. Une fois ces accords obtenus et la convention signée, un exemplaire de la convention leur sera transmis dans le mois suivant leur conclusion.

Le Bénéficiaire reste seul responsable de l'exécution de ses obligations vis-à-vis du Concédant et du Concessionnaire et le sous-occupant ne bénéficie d'aucun droit ni action à l'encontre du Concessionnaire et du Concédant

A l'expiration, ou en cas de résiliation de la Convention, il s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de la libération des lieux par le ou les sous-occupants dans les délais qui lui sont impartis par le Concédant.

Article 10 – Réserve des droits des tiers

Il est notamment rappelé que le droit de pêche assorti d'un droit de circulation sur les berges de la retenue appartient à l'État, et que par suite, la présente convention ne donne au Bénéficiaire ou à ses sous occupants ou usagers éventuels aucun droit à ce sujet.

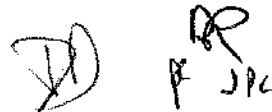
Le cas échéant, le Bénéficiaire devra faire son affaire, en concertation avec les administrations compétentes et les organismes accrédités, de l'élaboration de tous règlements ou consignes qui s'avèrent nécessaires à l'exercice de diverses activités en présence dans les meilleures conditions possibles.

Le Concessionnaire se réserve la possibilité de proposer des modifications aux projets de règlements ou consignes qui lui seront soumis.

En tout état de cause, le Bénéficiaire se porte garant vis-à-vis du Concessionnaire et du Concédant, de tous litiges susceptibles de s'élever du chef d'une éventuelle coexistence entre les activités dévolues au Bénéficiaire et celles qui lui seraient étrangères.

Article 11 – Responsabilité – Assurances

La Convention s'exerce sous l'entière responsabilité du Bénéficiaire qui s'engage:



- à souscrire toutes assurances pour garantir les dommages matériels, immatériels et corporels que l'exercice de la présente convention ou la réalisation de travaux pourrait causer au Concessionnaire, ses préposés, son personnel et tous tiers à la présente convention (usagers, invités, mandataires...),
- à exiger de ses assureurs l'inscription dans les contrats d'une clause de renonciation à tous recours contre le Concessionnaire et le Concédant.

Les dommages causés aux ouvrages exploités par le Concessionnaire du fait de l'activité touristique seront pris en charge par le Bénéficiaire. Si ces dommages sont eux-mêmes générateurs de préjudices envers les tiers, les usagers de l'aménagement hydroélectrique ou les participants aux travaux, le Bénéficiaire garantira le Concessionnaire et le Concédant dans le cas où une réclamation ou une action en responsabilité serait intentée à leur encontre pour autant que la faute du Bénéficiaire soit établie.

Le Bénéficiaire sera seul responsable des accidents ou dommages corporels et matériels causés tant à ses employés qu'aux tiers dans le cadre de la présente convention. Il s'oblige, en conséquence, à relever et garantir le Concessionnaire et le Concédant de tout recours qui viendrait à être exercé contre eux à l'occasion desdits accidents ou dommages sauf dans l'hypothèse où la responsabilité du Concédant ou du Concessionnaire serait démontrée.

Le Bénéficiaire s'engage à procéder à toutes les déclarations de sinistre nécessaires et à procéder aux démarches utiles jusqu'au règlement du sinistre.

Le Bénéficiaire sera responsable de plein droit de toutes conséquences dommageables pouvant survenir en raison de la présence et de l'exploitation de l'activité. Le Bénéficiaire s'engage en outre à relever et à garantir le Concessionnaire et le Concédant de tout recours qui viendrait à être exercé à son encontre à l'occasion de dommage ou accidents quelconques.

Les pertes de production subies par le Concessionnaire à l'occasion des dommages de toute nature causés à ses installations par la réalisation de la Convention seront indemnisées par le Bénéficiaire si sa faute est démontrée. Il en sera de même en l'absence de tout dommage matériel aux installations, en cas de gêne apportée au fonctionnement desdites installations induisant une perte significative de production. Cette indemnité sera payée au vu des justifications apportées par le Concessionnaire du préjudice subi. A défaut d'accord amiable, le juge compétent sera saisi par la partie la plus diligente.

Les dommages causés aux ouvrages, constructions et installations exploités par le Bénéficiaire et listés à l'article 2 de la présente convention, du fait de l'existence ou de l'exploitation des ouvrages hydroélectriques seront pris en charge par le Concessionnaire si sa responsabilité est démontrée.

Si ces dommages sont eux-mêmes générateurs de préjudices envers les tiers, les usagers de l'activité de navigation ou les participants aux travaux, le



Concessionnaire ou son assureur garantira le Bénéficiaire dans le cas où une action en responsabilité serait intentée à son encontre et pour autant que la faute du Concessionnaire soit établie.

Le Bénéficiaire s'engage à prévenir le Concessionnaire de tout incident en lien avec l'exploitation hydroélectrique qui interviendrait sur le site mis à disposition.

Article 12 – Risques liés aux crues

Le Bénéficiaire déclare être parfaitement informé et donne acte au Concessionnaire de ce que les terrains mis à disposition peuvent être submergés lors de crues liées à des phénomènes naturels. Le Bénéficiaire prendra, en particulier à ce sujet, toutes dispositions relatives à la sécurité des personnes et des biens. Il ne pourra pas bénéficier d'indemnité s'il subit un préjudice du fait d'inondation de ces terrains.

Article 13 – Informations relatives à l'état des risques naturels et technologiques

En application de la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages, le Bénéficiaire reconnaît avoir pris connaissance des risques naturels et technologiques repris dans le formulaire annexé à la présente convention.

Article 14 – Redevance d'occupation


Le bénéficiaire paiera d'avance au concessionnaire (SHEM), une redevance annuelle de 500 € (cinq cent euros) à réception de la facture par chèque ou par virement.

Article 15 – Constitution de droits réels

La Convention n'est pas constitutive de droits réels sur les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier réalisés.

Article 16 – Charges

L'ensemble des charges liées à l'activité, telles que les dépenses de raccordement aux réseaux publics, la location des compteurs, les consommations d'eau, de gaz



d'électricité, de téléphone, le chauffage, etc. sont acquittées directement par le Bénéficiaire auprès des administrations ou organismes concernés.

Article 17 – Impôts taxes et autres redevances

Le Bénéficiaire s'acquittera de tous les impôts, taxes, droits et redevances pouvant être dus à l'État, au Département, aux communes ou autres collectivités du fait de l'exécution de la présente convention.

Article 18 – Durée de la Convention

La Convention est valable jusqu'à l'expiration de la Concession, prorogée conformément aux dispositions de l'article L. 521-16 du code de l'énergie.

A l'expiration de la Concession prorogée, la Convention sera automatiquement résiliée, y compris si le concessionnaire retenu pour l'exploitation de la future concession est le même que le Concessionnaire (actuel). Une nouvelle convention devra être établie dans l'hypothèse où le concédant autoriserait le bénéficiaire à maintenir l'occupation au-delà de la présente concession conformément à l'article 20.

A la date d'expiration de la présence convention, faute d'avoir obtenu une autorisation de maintien de l'occupation, le Bénéficiaire devra se conformer à la libération des emprises telles que prévues au 3^{ème} paragraphe « Libération des lieux » de l'article 20 « Dispositions applicables à l'expiration ou la résiliation de la Convention ».

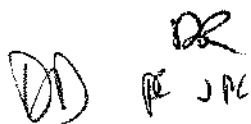
Article 19 – Résiliation

Résiliation à l'initiative du Concédant

Le Concédant peut résilier à tout moment la Convention au motif de l'intérêt général, notamment si l'avancée de la procédure de renouvellement le nécessite. Il notifiera sa décision au Bénéficiaire par pli recommandé avec accusé de réception au moins six (6) mois avant la date de résiliation qu'il prescrit.

En raison de la confidentialité encadrant la procédure de renouvellement, il n'a pas à en justifier la raison.

La résiliation de la Convention à l'initiative du Concédant à quelque moment qu'elle intervienne, n'ouvre pas droit à indemnisation.



L'occupation cessera de plein droit aux conditions définies par l'article 20 « Dispositions applicables à l'expiration du contrat ».

Résiliation à l'initiative du Concessionnaire

Le Concessionnaire se réserve le droit de résilier la Convention, à toute époque, en totalité ou en partie dans le cas où ce retrait s'imposerait par les nécessités de l'exploitation des installations hydroélectriques ou leur gestion, ou tout motif d'intérêt général, à la condition d'en aviser le Bénéficiaire six (6) mois au moins à l'avance par pli recommandé avec accusé de réception.

La résiliation à l'initiative du Concessionnaire n'ouvre pas droit à indemnité de la part du Concessionnaire au profit du Bénéficiaire.

Résiliation pour manquement du Bénéficiaire à l'une quelconque de ses obligations légales, réglementaires ou conventionnelles

En cas d'inobservation par le Bénéficiaire de l'une de ses obligations légales, réglementaires ou conventionnelles, le Concessionnaire et le cas échéant le Concédant le mettra en demeure par pli recommandé, avec accusé de réception, d'avoir à s'y conformer dans le délai d'un (1) mois.

A défaut de se conformer à ses obligations dans le délai imparti, le Concessionnaire et le cas échéant le Concédant pourra, par pli recommandé avec accusé de réception, mettre fin immédiatement à l'autorisation sans que cela ouvre droit à indemnité au profit du Bénéficiaire.

Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire peut résilier la Convention, à toute époque. Il avise par pli recommandé avec accusé de réception le concessionnaire et le concédant de la date à laquelle il rendra les terrains libres de toute occupation et en bon état d'entretien conformément à l'article 18 « Dispositions applicables à l'expiration ou la résiliation de la convention ».

La résiliation à l'initiative du bénéficiaire n'ouvre pas droit à indemnité de la part du Concessionnaire ou du Concédant.

Article 20 – Dispositions applicables à l'expiration ou la résiliation de la Convention

Demande de maintien de l'occupation au terme de la concession

Dans l'année précédente et au plus tard 6 mois avant l'expiration de la concession,

DD
RR
PC J PL

le bénéficiaire adressera par courrier recommandé au concédant une demande faisant part de son souhait de prolonger l'occupation au-delà de l'actuelle concession.

Consécutivement à cette saisine et dans les 3 mois restant à courir avant l'échéance de la concession, le concédant indiquera au Bénéficiaire et au Concessionnaire, s'il autorise le maintien de l'occupation par le Bénéficiaire et la conservation des ouvrages, constructions et installations édifiés par le Bénéficiaire. Dans l'affirmative, le Concessionnaire sera dégagé de son obligation de remise en bon état d'entretien pour lesdits ouvrages, constructions et installations. Une nouvelle convention d'autorisation d'occupation du domaine devra alors être établie pour la future concession.

L'absence de réponse de la part du concédant dans les 3 mois précédant la fin de concession emporte le refus d'autoriser l'occupation par le bénéficiaire et la conservation des aménagements.

Libération des lieux

Les parcelles occupées doivent faire retour au Concédant en bon état d'entretien franches et quittes de tout privilège.

Si la Convention expire avant le terme de la Concession prorogée, ou faute de notification par le Concédant de son autorisation de conserver les ouvrages conformément à l'alinéa précédent, le Bénéficiaire devra, à ses frais démolir et évacuer tous les ouvrages, constructions et installations édifiés par lui. Aucune fondation et aucun réseau ayant raccordé celles-ci devra subsister.

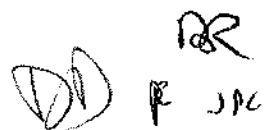
Le Concédant pourra saisir les parties afin de s'assurer que la libération des emprises s'établit conformément aux présentes et respecte la date d'expiration ou de résiliation.

Conformément au cahier des charges, le Concessionnaire reste pleinement responsable vis-à-vis du Concédant de la libération effective des parcelles et du retour en bon état d'entretien dû en fin de concession.

Expulsion

A défaut de libération dans les délais impartis, le Concessionnaire et le cas échéant, le Concédant, engagera une procédure d'expulsion qui sera prononcée par simple ordonnance de référé ou toute autre décision de justice.

Article 21 – Révision de la Convention



En cas de modification substantielle des conditions d'exécution de la Convention, les parties se rapprocheront à l'initiative de l'une d'entre elles, pour examiner ensemble les modifications qu'il conviendrait d'apporter à la présente Convention. Ces modifications feront l'objet d'avenants ou de l'établissement d'une nouvelle convention rendant la présente caduque.

Article 22 – Dispositions relatives à la réattribution de la concession

Le Concédant s'engage à informer le Bénéficiaire en temps utile de la désignation du nouveau concessionnaire de la concession.

Article 23 – Litiges

En cas de divergence sur l'application et l'interprétation de la présente convention, le litige ne devra être porté devant la juridiction compétente après que l'échec d'une tentative d'accord amiable ait été constatée par les parties au plus tard dans un délai de 60 jours à partir de la naissance du litige.

Le recours à ces procédures ne devra en aucun cas empêcher la réparation effective du dommage jugée nécessaire par l'une ou l'autre des parties.

Article 24 – Entrée en vigueur

La Convention entre en vigueur à compter de sa signature par l'ensemble des parties.

Art 25 – Dispositions diverses

La Convention se substitue à toutes autres dispositions ou accords préalables ayant pu avoir cours précédemment dans le cadre de l'exercice d'activités touristiques sur la retenue de Castet.

Article 26 – Enregistrement

Les frais de timbre et d'enregistrement des présentes seront à la charge du

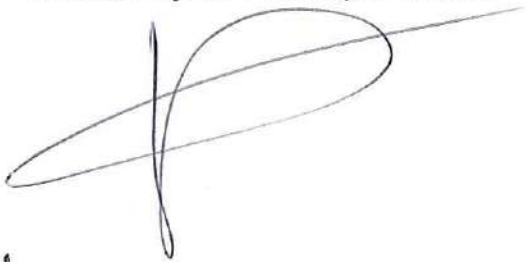
DD P RR
JPC

Bénéficiaire. Cette formalité, non obligatoire, ne sera accomplie que si l'une des parties le requiert.

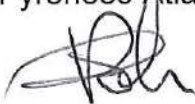
Les parties acceptent de se soumettre sans restriction, ni réserve aux présentes conditions.

Fait en 4 exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir eu le sien.

Le Directeur Général de la
Société Hydro-Électrique du Midi



P/ Le Directeur Départemental
des Finances Publiques
des Pyrénées-Atlantiques



Le Président de la
Communauté de
Communes
de la Vallée d'Ossau



La Directrice de la
Direction Régionale de
l'Environnement
de l'Aménagement et du
Logement d'Aquitaine

22 DEC. 2015

Le Directeur par intérim

Dominique DEVIERS

Annexe:

Plan des terrains mis à disposition





Convention d'occupation du domaine public

AVENANT N° 1

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC HYDROELECTRIQUE DE L'ETAT CONCESSION DE CASTET

Entre :

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO), 1 avenue des Pyrénées, 64260 Arudy, représentée par M. Jean-Paul CASAUBON, Président de la CCVO, désignée ci-après « **Le Bénéficiaire** »

D'UNE PART

et

La Société Hydro-Electrique du Midi (SHEM), SA au capital social de 60 000 000 euros, Siège social 1, rue Louis Renault 31133 BALMA, Immatriculée au RCS de Toulouse sous le numéro 552 139 388, représentée par M. Michel TRAN, en qualité de Directeur Régional 64/65, agissant en tant que concessionnaire de la concession hydroélectrique de Castet et désigné ci-après « **Le Concessionnaire** ».

D'AUTRE PART

Il a été exposé ce qui suit :

Par convention signée le 22 décembre 2015 (ci-après « la Convention »), l'Etat et la SHEM concédaient à la CCVO une occupation temporaire sur son domaine concédé de Castet. Le 24 janvier 2023, par courriel adressé par M. Fernand MARTIN, vice-président de la CCVO, à l'attention de M. Julien MOULUQUET, chef du groupement du Hourat et M. Cyrille FLOURETTE, interlocuteur territorial au sein de la Direction Régionale 64/65, le Bénéficiaire

a sollicité le Concessionnaire afin de l'informer d'un projet à venir de liaison en stabilisé entre le parking de l'espace naturel du lac de Castet et la maison du lac. Ce projet s'inscrit dans un programme d'aménagement de la véloroute de la vallée d'Ossau.

La SHEM et la DREAL acceptent la réalisation des travaux d'aménagement de la liaison entre le parking de l'espace naturel du lac de Castet et la maison du lac moyennant le respect des dispositions faisant l'objet du présent avenant.

Ceci exposé, les parties ont convenu de ce qui suit :

ARTICLE 1 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA LIAISON ENTRE LE PARKING ET LA MAISON DU LAC

L'Etat et le Concessionnaire autorisent le Bénéficiaire à réaliser les travaux d'aménagement de la liaison entre le parking de l'espace naturel du lac de Castet et la maison du lac.

Les parcelles du domaine public hydroélectrique concédé sont identifiées **A1042**, **A1040** et **A0959** (cf plan de situation, vue aérienne et maîtrise foncière en annexe 1).

Les travaux, qui ont fait l'objet d'un permis d'aménager (cf annexe 2) délivré par le M. le Maire de la commune de Bielle, consistent à améliorer l'assise du chemin existant, construit en gravier en 1997 lors de l'aménagement du site de l'espace naturel du lac de Castet. En raison de la dégradation importante de l'assise en gravier au fil des années, dans le cadre de la réfection de la voie, la CCVO a opté pour la mise en place d'une couche en stabilisé de 2.50 m de largeur et 4 cm d'épaisseur, l'épaisseur de la sous-couche prévue étant de 10 cm (GNT 0/31,5).

Cette voie offrira notamment aux personnes à mobilité réduite un accès à la maison du lac en toute sécurité. Elle améliorera par ailleurs les conditions de circulation des nombreux cyclistes sur cet axe faisant partie de boucles VTT du Plan Local de Randonnées en proposant ainsi un tracé alternatif à la voie verte de la vallée d'Ossau.

ARTICLE 2 - OBLIGATIONS DE L'OCCUPANT

Dans le cadre de certaines opérations de maintenance telles que le curage de la queue de retenue du lac de Castet ou l'enlèvement d'embâcles, des travaux engagés par le Concessionnaire auront pour conséquence que des engins de chantier du type tombereaux ou pelles mécaniques n'auront d'autre possibilité que de circuler sur une partie de la liaison véloroute.

La maintenance des installations doit rester prioritaire sur le domaine public hydroélectrique concédé. Lors des opérations de maintenance ayant pour conséquence que des engins de chantiers circulent sur une partie de la liaison véloroute, le bénéficiaire s'engage à prendre les dispositions sécuritaires visant à interdire l'accès à la liaison véloroute, notamment par une signalétique très en amont des travaux afin que la zone soit évitée, et à mettre en place un dispositif physique interdisant l'accès à la portion de véloroute concernée par les travaux. Les dégradations causées par les passages des engins seront intégralement à la charge du bénéficiaire.

Le Bénéficiaire devra, à l'issue de l'occupation, soit au plus tard au terme de la concession, restituer les infrastructures en bon état, y compris celles créées pendant l'occupation. L'occupant ne pourra se contenter de restituer les lieux dans l'état d'origine.

ARTICLE 3 – ENTREE EN VIGUEUR - DUREE

Le présent avenant entre en vigueur à compter de sa date de signature par les parties concernées.

En cas de rachat, de déchéance, d'expiration ou de non-renouvellement de la concession au profit de la SHEM, l'État sera substitué de plein droit à celle-ci pour l'application de la présente convention.

L'exécution du présent avenant reste toutefois subordonné à sa validation préalable par les services de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine.

ARTICLE 4 – AUTRES DISPOSITIONS

Toutes les autres dispositions de la Convention précitée non modifiées par le présent avenant demeurent pleinement applicables.

Pour le Bénéficiaire
Le Président

Pour la SHEM
Le Directeur Régional 64/65

Jean-Paul CASAUBON

po.Michel TRAN



Société Hydro-Electrique du Midi
(S.H.E.M.)
1 rue Louis Renault
BP 13383
31133 BALMA CEDEX

Pour le Préfet des Pyrénées-Atlantiques, ou par délégation le Directeur Régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Nouvelle-Aquitaine

A C. M. O. G. E. S., le 28 JUIL. 2023

~~P/ le Directeur et par délégation~~
Le Chef du Département Ouvrages Hydrauliques

Jean HUART

ANNEXES

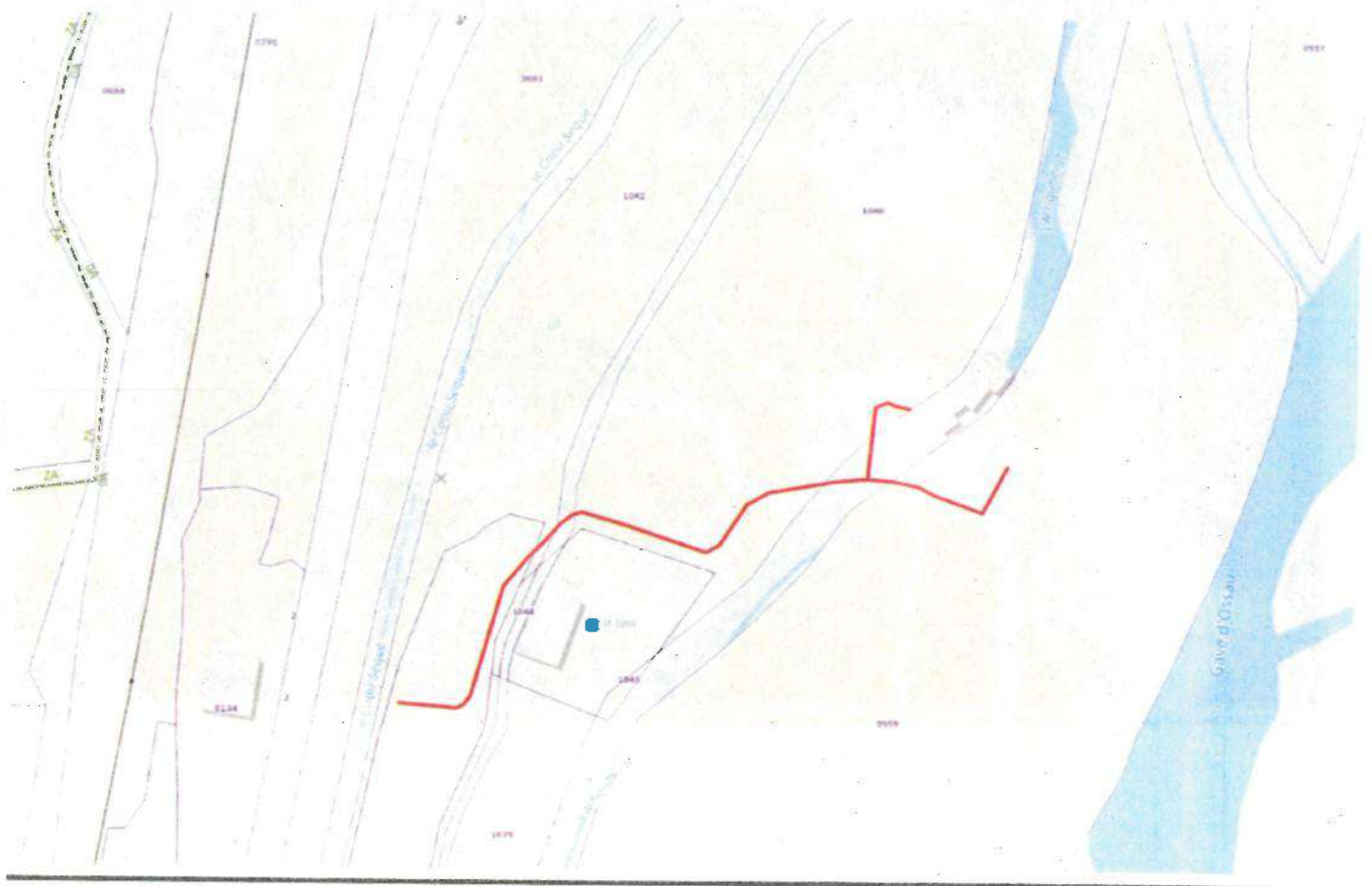
ESTRATÉGIE

Le Chef du Département Ouvrages Hydrauliques
Le Directeur et par délégation

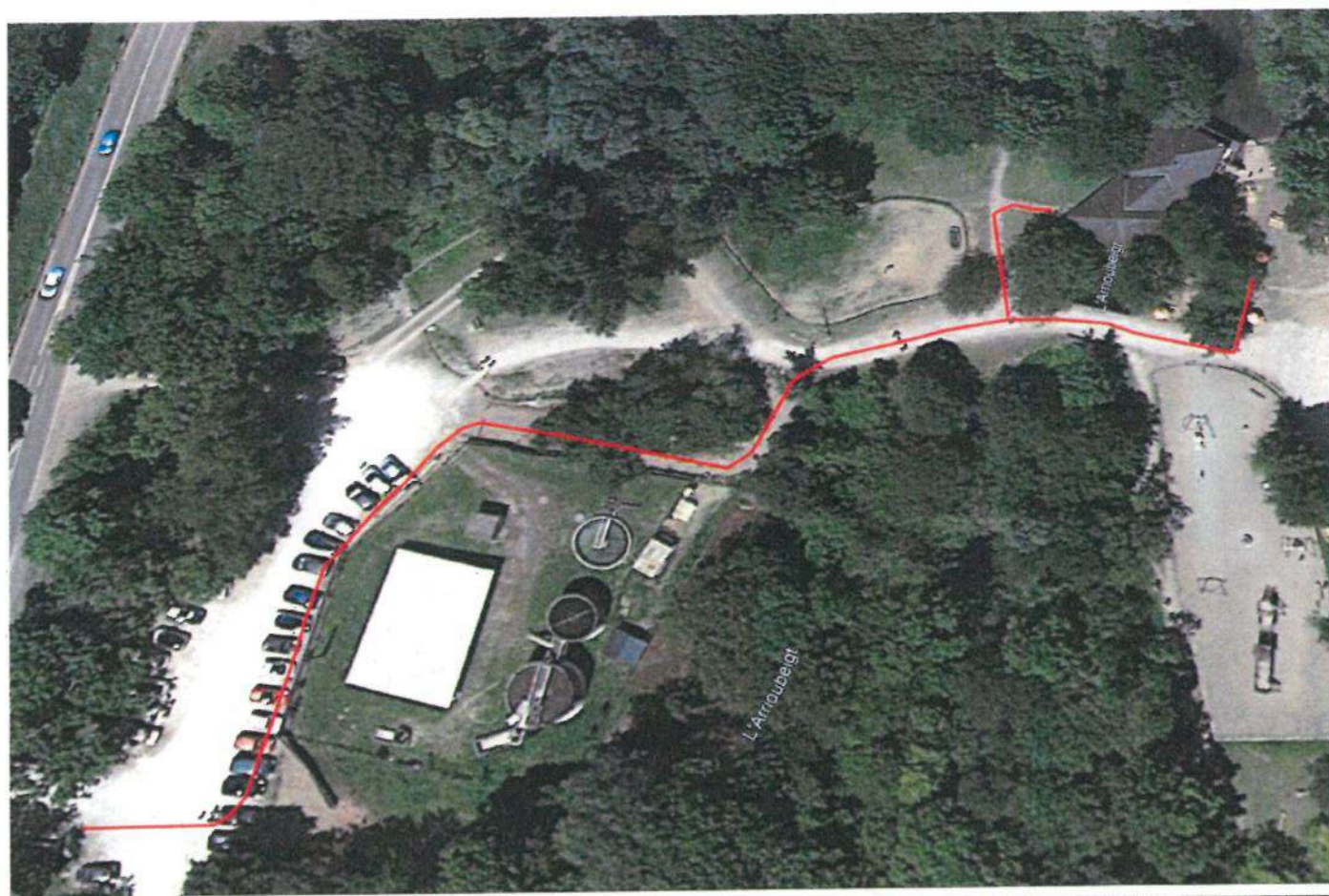
Jean HUART

ANNEXE 1

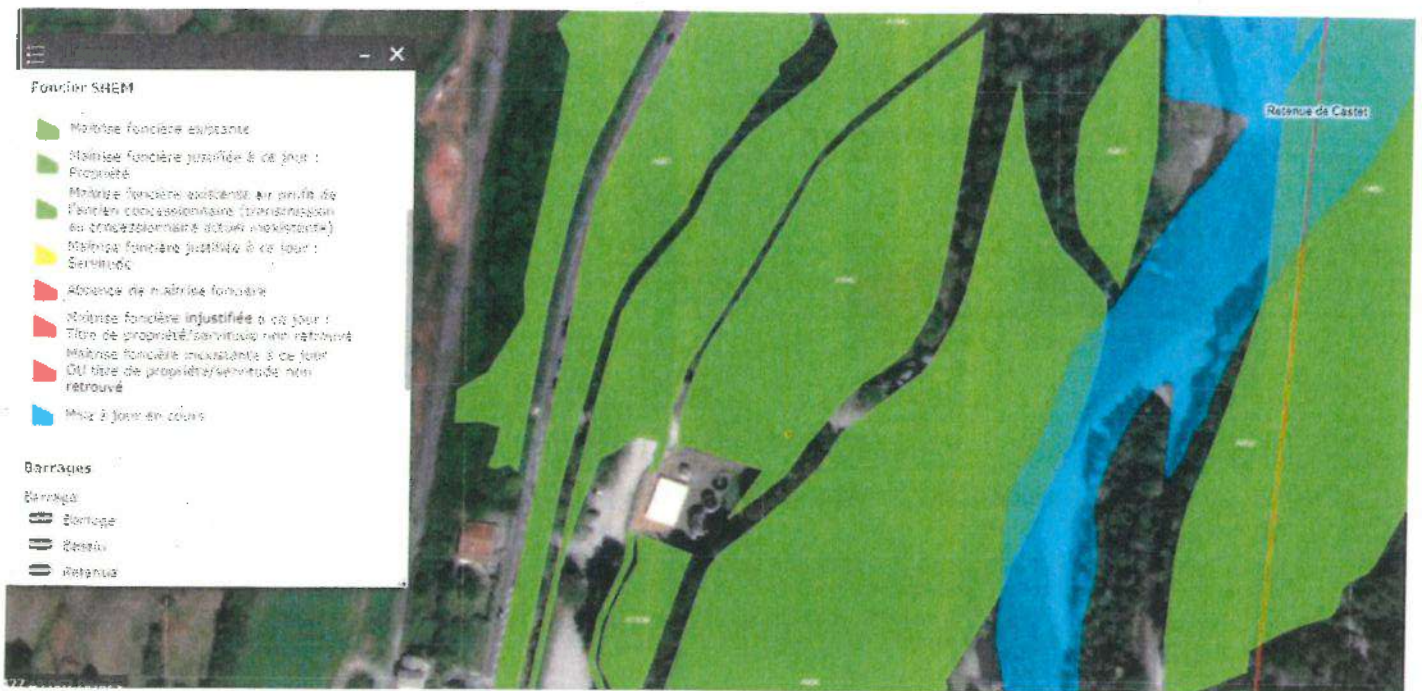
Plan de situation



Vue aérienne



Maitrise foncière S²EM des parcelles concernées A1042, A1040 et A0959 par le périmètre du projet



ANNEXE 2

Permis d'aménager

Commune de BIELLE	PA06412722L0002
 <p>Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p>	<p>Demande déposée le : 15/05/2022 Comptée le : Par : Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CC de la Vallée d'Ossau) Représenté par : Jean-Paul CASABONH Demeurant : 1 AVENUE DES PYRENNES 64200 Arudy Pour : Sur un terrain sis : SILLACONTRE 64200 Bielle Cadastre : Section 0A-0127, 0A-1942, 0A-1940, 0A-0859 Superficie du terrain : 59018 m² Surface de plancher créée 1 m² Destination :</p>

Permis d'aménager délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire,

Vu la demande de permis d'Aménager susvisée ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.421-1 et suivants, et R.421-1 et suivants ;

Vu la loi n°85-30 du 09/01/85, modifiée par la Loi n°2016-1888 du 28/12/2016 relative à la modernisation, développement et protection des territoires de montagne et par la loi n° 2018-1021 du 23/11/2018,

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 6 décembre 2019,

Vu Plan de Prévention des Risques avalanches, moudations, mouvements de terrain et séismes de la commune de Bielle approuvé par arrêté préfectoral du 26 juin 2007, zone rouge 2°X "Multi phénomènes hors chutes de blocs",

Vu la loi du 02 mai 1930 modifiée relative à la protection des monuments historiques et des sites,

Vu l'avis "sans observation" de Monsieur l'architecte des bâtiments de France (ABF) de PAU en date du 06 octobre 2022,

Considérant que le projet se situe en zone Nr pour la parcelle A 127 et N1, pour les autres du Plan Local d'urbanisme (PLU) susvisé,



Considérant que le projet est situé dans le site usuel "ensemble des villages de Bielle et de Castet (SI 1570/1976)";

ARRÊTÉ :

ARTICLE 1 : Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Fait à Bielle, le 07 novembre 2022

Le Maire,
Jean MONTOLIEU



Observations complémentaires :

- Les terrains sont situés en zone agricole A
- Les terrains sont situés dans une zone d'aléa faible concernant le phénomène de retrait-gonflement des argiles

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

CARACTÈRE EXÉCUTOIRE D'UNE AUTORISATION : Une autorisation d'urbanisme est exécutoire dès qu'elle a été délivrée et les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à cinq années. En cas de retard dans l'autorisation, le délai de validité est suspendu pendant toute période judiciaire susceptible.

DURÉE DE VALIDITÉ : Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, une autorisation d'urbanisme est pérenne si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à cinq années. En cas de retard dans l'autorisation, le délai de validité est suspendu pendant toute période judiciaire susceptible.

COMMENCEMENT DES TRAVAUX ET AFFICHAGE : Le bénéficiaire de l'autorisation peut commencer les travaux après avoir adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier de manière à effectuer l'affichage prévu à l'article L.424-1 et L.424-18 du code général des collectivités territoriales. Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale doit être informé de la date à laquelle cette déclaration a été effectuée.

L'affichage est effectué par les soins du bénéficiaire sur un panneau dont les dimensions sont supérieures à 80 centimètres. Le panneau d'affichage doit être installé de telle sorte que les renseignements qu'il contient demeurent lisibles de la voie publique sur deux exemplaires successifs au passage. Il doit indiquer le nom, le numéro ou la dénomination locale du bénéficiaire, la date et le numéro du permis, la nature du projet. Il doit également mentionner l'adresse de la mairie où le dossier peut être consulté.

Il indique également si le projet prévoit des aménagements, la surface de parking aménagée ainsi que le nombre de la ou des essai(s), installés en mètres par rapport au sol naturel, si le projet prévoit un aménagement, le nombre maximum de tels travaux et le projet peut être un terrain de sport, ou une installation de loterie, le nombre total d'aménagements et, s'il y a lieu, le nombre d'aménagements réservés à des installations sportives de tennis, si le projet prévoit des aménagements, la surface de ces deux aménagements à décrire.

Le panneau d'affichage doit également comporter la mention suivante : "Droit de recours : Le délai de recours contentieux est de deux mois à compter du premier jour d'une période ouverte de deux mois d'affichage sur le terrain des travaux autorisés (art. R.424-1 du code de l'urbanisme). Tout recours administratif ou tout recours contentieux doit, à peine d'irrecevabilité, être notifié à l'autorité de la décision et au bénéficiaire du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable. Cette notification doit être

adressée par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de quinze jours francs à compter du dépôt du recours (art. R.800-1 du code de l'urbanisme).”

Le modèle de permis, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-18, est disponible sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des mairies de métropole.

DELAIS ET VOIES DE RECOURS : Attention : Une autorisation d'urbanisme n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours :

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal.

Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire de l'autorisation et de lui permettre de répondre à ses observations. Si vous entendez contester la présente décision, vous pouvez saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de sa notification. Vous pouvez également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réponse. (L'absence de réponse au tenu d'un délai de deux mois vaut rejet implicite).

DROITS DES TIERS : L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par le méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme.

OBLIGATION DE SOUSCRIRE UNE ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES : Cette assurance doit être souscrite par la personne physique ou morale dont la responsabilité délictuelle peut être engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1702 et suivants du code civil, dans les conditions prévues par les articles L.241-1 et suivants du code des assurances.

Convention d'occupation de terrains

Entre les soussignés :

La Commission Syndicale Bielle Bilhères, autorisée par délibération en date du ~~13/07/17~~ ^{13/07/17}, ci-après dénommée la CSBB et représentée par Jean Montoulieu, son Président

Et

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau, autorisée par délibération en date du 28 septembre 2017, ci-après dénommée la CCVO et représentée par Jean-Paul Casaubon, son Président

Il est exposé ce qui suit :

Le 27 septembre 2000, la Commission Syndicale Bielle-Bilhères signait avec le Syndicat Mixte du Lac de Castet une convention d'occupation des terrains lui appartenant, aménagés à des fins touristiques dans le cadre de l'espace naturel du lac de Castet.

Le 01 janvier 2009, la Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau (CCVO) s'est substituée au Syndicat Mixte du Lac de Castet.

Le terme de la convention étant fixé au 31 décembre 2012 (fin théorique de la concession hydroélectrique), il y a lieu de procéder à l'établissement d'une nouvelle convention.

Compte tenu de la destination des terrains loués, les droits et obligations des parties sont régis, en dehors des dispositions du présent contrat, par les seules dispositions supplétives du Code Civil relatives au louage de choses.

Article 1 – Désignation des biens

La CSBB autorise la CCVO à occuper les terrains situés au sud de l'espace naturel du lac de Castet cadastrés sur la Commune de BIELLE comme suit :

- A 961
- A 968 sur la partie non occupée par le camping de l'Ayguelade
- A 973

La délimitation des terrains est figurée par un liseré rouge sur le plan annexé aux présentes.

Article 2 – Utilisation des lieux

Le terrain est loué à la CCVO en vue du développement d'activités touristiques et pour la mise à disposition du public d'espaces aménagés dans ce cadre.

Les installations sous la responsabilité de la CCVO sont les suivantes :

- Le parking réparti en trois modules avec deux petits bâtiments d'accueil (guérite côté ouest, toilettes publiques côté est) et plusieurs panneaux d'information

- L'aire de stationnement pour camping-cars
- Le théâtre de verdure aménagé en limite nord du parking avec raccordement au réseau électrique permettant la programmation de spectacles
- Un réseau de sentiers de circulation à travers le site
- Les tables d'interprétation situées sur le chemin de halage
- Les ponceaux en bois implantés sur le chemin du sous-bois
- Les panneaux de signalétique directionnelle de randonnée pédestre et VTT sur les deux chemins
- L'aire de pique-nique avec tables et poubelles

Les aménagements ci-dessus, quel que soit leur propriétaire pendant la durée du contrat, demeurent ou deviennent propriétés de la Commission syndicale à l'échéance du présent contrat.

L'ensemble du site a été réhabilité par le biais de plantations adaptées au milieu de zone humide.

Conformément à l'arrêté municipal du 09/08/2005, les camping-cars seront autorisés à stationner la nuit sur le parking.

Article 3 – Sous-occupation

L'autorisation d'occupation est accordée à la CCVO. Toutefois, dans le cadre de l'exploitation touristique du site, la CCVO pourra autoriser une ou plusieurs personnes physiques ou morales, à occuper tout ou partie de l'emplacement mis à sa disposition.

Article 4 – Clauses et conditions d'utilisation

4.1 Nettoyage et entretien

La CCVO s'engage à ce que les terrains mis à disposition soient entretenus et nettoyés dans le cadre strict de l'exploitation touristique et notamment :

- L'entretien paysager des aménagements créés (plantations, chemins piétonniers, arbres)
- L'entretien des mobiliers (panneaux, tables d'interprétation, tables de pique-nique, mobilier d'ordures ménagères)
- L'entretien des bâtiments d'accueil incluant les toilettes
- La mise en place de containers à poubelles
- Les équipements liés à la mise à niveau de l'aire de camping-cars (aire de vidange, dispositifs d'adduction d'eau et d'électricité,...)

4.2 Jouissance des biens

La CCVO jouira de la propriété raisonnablement, sans commettre ni souffrir qu'il y soit fait des dégâts ou des dégradations.

Elle s'opposera à tous empiètements et à toutes usurpations et préviendra immédiatement la CSBB s'il en est commis afin qu'elle puisse agir directement.

Article 5 – Travaux d'aménagement

Tout nouveau projet d'aménagement envisagé par la CCVO sur les terrains concernés par la présente convention sera soumis à l'approbation préalable de la CSBB et fera l'objet d'un avenant à la présente.

Article 6 – Accès au site

L'intérieur de la zone aménagée ne sera pas accessible aux véhicules à moteur exception faite de l'exploitant du site, des services de la CCVO, des véhicules de secours et de police et d'éventuels exploitants de coupes de bois dûment autorisés par la CSBB.

Article 7 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer payé en nature et constitué par l'entretien réalisé tel que décrit à l'article 4.1.

Article 8 – Responsabilité-Assurances

Tout accident ou dommage quelconque provoqué par l'inobservation des prescriptions légales et réglementaires entraîne la responsabilité de la CCVO.

La CCVO supporte seule les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature qui pourraient être causés aux tiers utilisateurs du site.

La CCVO s'engage à souscrire toutes assurances pour garantir les dommages matériels, immatériels et corporels que l'exercice de la présente convention pourrait causer à la CSBB.

Les mesures de police et leur application restent de la compétence du Maire de Bielle qui en informera la CCVO.

Article 9 – Etat des risques naturels, miniers et technologiques

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L.125-5 III du Code de l'Environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les preneurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, est intervenu pour le département des Pyrénées-Atlantiques le 9 mars 2011 sous le n° 2011-066-0028. La Commune de BIELLE, sur le territoire de laquelle sont situées les terres objet des présentes, est listée par cet arrêté, au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité, en zone moyenne.

Les informations mises à disposition par le Préfet (fiche communale) font mention de l'existence sur la commune de BIELLE d'un Plan de Prévention des Risques Inondations, Mouvements de terrain et Séismes.

Article 10 –Classement du site

Le site est situé dans le périmètre des zones classées aux monuments historiques des communes de Bielle et de Castet. Il est également classé en zone naturelle.

Article 11 – Durée de la convention

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 6 années entières et consécutives commençant à courir à la signature du présent contrat. A l'échéance, il se renouvellera par périodes d'une année, sauf dénonciation par l'une des parties adressée à l'autre partie, par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant l'échéance.

Article 12 – Résiliation

À l'initiative de la CCVO : la CCVO peut résilier la convention à toute époque avisant, par pli recommandé avec accusé de réception, la CSBB de la date à laquelle elle rendra les terrains libres de toute occupation et en bon état d'entretien.

À l'initiative de la CSBB : en cas d'inobservation par la CCVO de l'une de ses obligations, la CSBB la mettra en demeure par pli recommandé avec accusé de réception d'avoir à s'y conformer dans un délai de trois mois. À défaut, la CSBB pourra mettre immédiatement fin à l'autorisation, par pli recommandé avec accusé de réception.

Fait en 2 exemplaires

À Arudy,

Le 29.06.18

Le Président de la CCVO,
Jean-Paul Casaubon



Le Président de la CSBB,
Jean Montoulieu



Candidature à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) de l'espace naturel du lac de Castet en vue d'une exploitation économique

Une ambition à partager pour l'espace naturel du lac de Castet : contribuer au développement d'un site touristique de référence pour la vallée d'Ossau et au-delà.

L'EPSA au service du développement touristique de son territoire

L'EPSA (Etablissement Public des Stations d'Altitude) est un établissement public gérant les stations de montagne de Gourette et de la Pierre Saint Martin et le train de la Rhune. Avec plusieurs décennies d'expertise dans la valorisation de sites touristiques, dans l'attention à la clientèle et le développement des montagnes basques et béarnaises.

L'engagement responsable pour notre territoire, une vocation touristique au service de sites exceptionnels sont les raisons d'être de l'EPSA et au cœur de notre projet d'entreprise (cf PJ et www.epsa.fr)

C'est le sens de la candidature de l'EPSA pour l'exploitation et le développement de l'espace naturel du lac de Castet, avec l'ambition d'être partenaire de la CCVO en vue d'un développement touristique qualitatif.

Plusieurs raisons nous amènent à répondre à l'appel d'offres, et principalement de croire à un développement touristique de la vallée d'Ossau et de ce site d'activités nautiques et de loisirs familiales :

- **Sur le plan de l'image** : la vallée d'Ossau est une porte d'entrée des Pyrénées et une zone de passage à fort potentiel pour le développement du site. La valorisation de sites naturels exceptionnels fait partie du savoir-faire de l'EPSA.
- **Sur le plan marketing** : sur notre territoire le marché des consommateurs de loisirs sportifs et familiaux est en grande partie identique l'hiver et l'été. Notre expertise, nos outils marketing et les compétences de nos personnels nous permettent de bien connaître et répondre aux attentes de la clientèle locale et régionale, de la clientèle de proximité et en séjour, de la clientèle française et internationale.
- **Sur le plan commercial** : l'EPSA dispose d'un pool de commerciaux, d'hôtes de vente et de responsables billetterie sur ses 3 sites. Avec notre réseau commercial existant, nos partenaires et nos outils de communication digitaux (gourette.com, Rhune.com, N'Py.com), il nous sera facile de mettre en oeuvre des complémentarités avec nos sites et de développer l'attractivité de l'espace naturel du lac de Castet.
- **Sur le plan opérationnel et technique** : des approches d'organisation, de management et technique très semblables sur les stations de montagne en été comme en hiver que sur l'espace naturel du lac de Castet. Des équipements, des moyens et des compétences techniques immédiatement mobilisables, tant sur le site de Gourette que sur le site d'Izeste.
- **Sur le plan de la gestion des ressources humaines** : des complémentarités évidentes d'emplois saisonniers entre l'hiver et l'été, entre la station de Gourette et l'espace naturel du lac de Castet, des compétences internes diversifiées disponibles et un staff administratif et technique garant de la qualité, de la performance et de la satisfaction de la clientèle. La consolidation d'emplois pérennes dans la vallée d'Ossau participe de la réussite du projet.

- **Sur l'aspect de l'environnement** : l'expertise dans les actions de développement durable pour le compte d'une collectivité territoriale, le souci de l'équilibre économique et du respect des engagements techniques et financiers. Voir charte RSE en annexe.

L'EPSA s'engage sur un niveau qualitatif pour l'espace naturel du lac de Castet

L'ensemble de la prestation sera effectuée par l'EPSA en conformité avec la démarche QSE (Qualité – Sécurité – Environnement) car l'EPSA est certifié : Qualité ISO 9001 depuis 2003 et Environnement ISO 14001 depuis 2007. Ces certifications nous permettent notamment d'assurer en interne la maintenance des remontées mécaniques et de nombreuses installations techniques.

Cette démarche QSE met au centre de ses actions la satisfaction du client et l'amélioration continue.

Les principes d'accueil du public de l'espace naturel du lac de Castet seront ceux que nous appliquons sur les stations de Gourette, de La Pierre St-Martin et du Train de la Rhune.

L'organisation dévolue à la gestion de l'espace naturel du lac de Castet sera bâtie à partir d'une organisation autour d'une ossature de personnel permanent polyvalent qui sera renforcée, en fonction de l'activité et des périodes, par du personnel saisonnier.

Le vivier des compétences de l'EPSA sur les postes de restauration, de vente, d'activités sportives, de maintenance permettra de disposer de personnel compétent travaillant sur des postes similaires en station. Voir plus bas le tableau des compétences.

En ce qui concerne le point important qu'est la sécurité des usagers, l'EPSA est doté d'une expertise incontestable et nos personnels des stations de montagne disposent de toutes les qualifications pour traiter ces sujets pour des flux journaliers de plusieurs milliers de personnes. Du personnel qualifié sera mis à disposition de l'espace naturel du lac de Castet et des procédures strictes mises en place, que ce soit pour la sécurité des usagers ou des personnels. Les gilets de sauvetage et autres équipements de sécurité des activités de loisirs seront expertisés et gérés par nos personnels qualifiés en suivi d'Equipements de protection individuelle (EPI), selon les procédures utilisées sur l'ensemble de l'EPSA.

L'EPSA dispose sur son siège social d'Iseste d'un atelier technique avec plusieurs pôles pouvant intervenir sur l'espace naturel du lac de Castet comme :

- un atelier soudure avec 2 postes à souder, un découpeur plasma récents de la marque Fronius ainsi que deux soudeurs qualifiés ISO 9606-1, ISO 9601
- une cabine à peinture et du personnel pouvant réaliser des réparations en fibre de verres et de la peinture au pistolet pour les diverses réparations et productions
- une zone pour la maintenance des vélos, karts et trottinettes avec de l'outillage adapté
- un atelier mécanique auto et matériels d'espace vert avec deux mécaniciens
- 2000 m2 de stockage avec les moyens de manutention adaptés (transpalette, chariot élévateur 3,5t, ...)
- des véhicules de transport : fourgon, camion-grue.

Les activités de loisirs que l'EPSA proposera sur l'espace naturel du lac de Castet et la grille tarifaire envisagée : activités nautiques sur le lac, activités terrestres sur et à partir de l'espace naturel.

L'EPSA se propose à l'exploitation des activités nautiques et terrestres sur le site touristique comme suit :

En 1^{ère} année d'exploitation reprise à l'identique de l'offre existante :

Activités nautiques : barques, kayaks & StandUp Paddle (Parc existant CCVO) : il sera expertisé et si besoin rénové par les personnels qualifiés de ces activités (voir plus bas le tableau des compétences)

Location kart à pédales (Parc existant CCVO). Il sera remis en état par les équipes de maintenance de l'EPSA

Complétée par une offre de location de 14 VAE (10 adulte et 4 enfants) : situation idéale à proximité de la voie verte et du pump-track.

- Compte tenu des enjeux sécuritaire, il sera demandé à la CCVO de s'engager, avant le démarrage de l'exploitation, sur un programme de réhabilitation et/ou sécurisation du ponton existant.

En 2^{ème} année d'exploitation, nous serons éventuellement amené à faire évoluer l'offre d'activité de loisirs au vu des retours clients et de l'analyse commerciale de la première saison.

- Réalisation d'une activité familiale immersive, à l'exemple de ce qui a été réalisé en été 2023 sur le plateau de Bézou à Gourette : sentier sensoriel et sentier immersif (investissement et réalisation EPSA)
- Equipements de loisir : à titre d'exemple sont envisagés des trampolines à élastique et/ou des jeux d'enfants et des activités de découverte gratuites de type parcours sensoriel, à l'image de ce qui a été réalisé en été 2023 à Gourette.

Leur implantation ne sera réalisée qu'après concertation avec la CCVO.



Détails de la tarification envisagée pour 2024 :

Activités nautiques (tarification identique à 2023) :

Canoe-Kayak 1 place : 8€/1h ; 12€/2h ; Canoe Kayak 2 place : 10€/1h ; 15€/2h ;

Barque : 10€/1h ; 16€/2h

Stand up paddle : 8€/1h, 12€/2h, 16€ la demi-journée, 20€ la journée

Activités terrestres :

Location de karts à pédales (tarification identique à 2023) : 1 place : 5€/30 min, 8€/1h ; 2-4

places : 10€/30min, 16€/1h

Location VTT & VAE :

VTT enfant : 5€/30 min, 7€/1h, 11€/2h, 15€ la demi-journée, 19€ la journée

VTTAE adulte : 20€/1h, 25h/2h, 35€ la demi-journée, 55€ la journée

Une ambition de territoire : l'espace naturel du lac de Castet nouvelle destination touristique phare de la vallée d'Ossau

L'EPSA ambitionne de contribuer au côté de la CCVO à transformer l'espace naturel du lac de Castet en destination touristique majeure de la vallée d'Ossau.

L'attractivité touristique de la vallée d'Ossau souffre d'un déséquilibre territorial avec des sites sur-fréquentés en haute vallée alors que le cœur du territoire est un lieu de passage méconnu.

L'élément aquatique est indéniablement un facteur d'attractivité touristique et de loisir particulièrement fort, que les épisodes de canicule vont encore renforcer dans le futur.

L'espace naturel du lac de Castet pourrait ainsi devenir un site touristique sans équivalent en vallée d'Ossau et au-delà. En effet il n'y a pas d'offre concurrentielle à proximité (les équipements les plus proches sont le parc aquatique AquaBéarn, le lac de Baudreix).

Avec plusieurs centaines de milliers de véhicules qui empruntent annuellement la RD 934, il est envisageable de capter ces flux pour proposer une offre de loisirs familiale. La proximité de l'agglomération paloise permettra de disposer d'un bassin de clientèle de proximité pour le printemps et l'hiver.

L'espace naturel du lac de Castet dispose du potentiel pour devenir une destination touristique et de loisir majeure s'il est doté d'équipements attractifs tels que proposés ci-dessous.

- L'EPSA propose à la CCVO de cofinancer une étude de faisabilité pour identifier les équipements réalisables sur le site et leur potentiel de développement.

Présentation du développement des activités envisageables pour le moyen et long terme

- Création d'un sentier de découverte et d'interprétation autour de l'eau en collaboration avec la SHEM : investissement SHEM et/ou CCVO
- Développement d'activités aussi bien aquatiques que ludiques :
 - Dans la ripisylve, dans la zone d'eau calme et éventuellement en bordure de gave : création d'un parcours « aquabranche » : parcours accrobranche à proximité de l'eau mais sans baignade, ponctué d'ateliers ludiques.
Il est envisagé une installation flottante pour gérer les problématiques de variations du niveau du lac et s'abstraire des phénomènes de crues. L'équipement serait à base de filets ce qui permet un parcours sécurisé pour tout public, sans avoir à l'équiper par des EPI ni assurer une surveillance individualisée.

Bien évidemment cet équipement devra prendre en compte les prescriptions environnementales et les contraintes de la SHEM.

Investissement CCVO et/ou EPSA, selon la durée d'amortissement de l'équipement. Cet équipement serait payant et d'accès réservé pour des raisons de sécurité.

- Dans la zone ouverte au public et en libre accès : création de jeux d'enfants autour de l'eau. Ces équipements seraient à l'écart du lit du gave pour limiter les risques. Voir quelques exemples ci-dessous. Investissement CCVO et/ou SHEM.



- Equipement de traversée du lac permettant la visite du village de Castet depuis l'espace naturel. Il pourrait être de type « bac » guidé pour sécuriser le parcours et prendre en compte les problématiques de variation du niveau comme du débit.
- Tyrolienne du château de Castet au travers du lac pour un retour vers la maison du lac.

L'objectif est la création d'un véritable parc nature ludique autour de l'eau sur l'espace naturel du lac de Castet, idéalement placé au centre de la vallée d'Ossau et qui bénéficie d'un accès facile sur l'axe Pau-Espagne.

Marketing, attractivité du site & développement de partenariats

Le personnel de caisse de Gourette sera formé pour la vente des prestations de l'espace naturel du lac de Castet (logiciel de gestion de locations).

Le site internet de Gourette comportera une page dédiée à l'espace naturel du lac de Castet. Un dépliant sera édité et distribué auprès de tous les hébergements touristiques de la vallée d'Ossau et des environs ainsi que des professionnels du tourisme du territoire.

Afin de développer l'attractivité et la fréquentation du site, plusieurs actions seront mises en œuvre :

- Développement d'activités culturelles autour du théâtre de verdure et de la maison du lac dans le cadre de l'été ossalois

- Accueil des prestataires tourisme et loisir pour faire du site un point de rencontre des professionnels du tourisme de la vallée
- Organisation de pot d'accueil le samedi ou le dimanche pour les nouveaux arrivants, en concertation avec les socio-professionnels du territoire
- Partenariats avec le Comité départemental kayak eaux-vives et le Comité départemental de pêche
- Partenariats avec les hébergements touristiques (campings, gîtes, ...) de la vallée d'Ossau

A court terme, après concertation avec la CCVO et sous réserve des autorisations adhoc :

- Implantation d'un panneau d'entrée du site le long de la RD
- Déplacement et remise en état du panneau de basket flottant pour identifier le site

La restauration : proposition, origine des produits et grille tarifaire envisagée

Nom provisoire de la restauration de la Maison du lac : Castet K'Fé.

L'EPSA dispose d'une expérience de plus de 10 ans dans la gestion d'établissement de restauration de tailles différentes : Restaurant Le Cairn, Gourette ; snack-bar Le Snow K'Fé, Gourette ; Restaurant Le Pas de l'Ours, La Pierre-St-Martin ; snack-bar La Palombière La Pierre-St-Martin ; snack-bar Larrun Borda(actuellement fermé), Sare.

Le service restauration de l'EPSA à Gourette réalise un chiffre d'affaires saisonnier de 560 K€, avec une moyenne de 250 couverts par jour. L'équipe restauration de Gourette est composée d'un permanent et de 16 saisonniers.

Notre équipe restauration possède toutes les compétences pour porter le projet de la Maison du lac « Castet K'Fé » et encadrer l'équipe dédiée.

Elle est composée de : Sophie Ramos (15 ans d'expérience restauratrice, 10 ans d'expérience chef de cuisine Cairn, 2 ans d'expérience responsable restauration Gourette) et de Patrick Brossé (30 ans d'expérience de l'hôtellerie restauration haut gamme et de sites touristiques, chef de cuisine, chef d'entreprise, consultant, référence Michelin).

Un technicien de maintenance spécialisé sur les fluides et les bâtiments et les équipements techniques de restauration est en poste à l'année à Gourette. Il interviendra en tant que de besoin sur la Maison du lac - Castet K'Fé.

Ouverture au public :

Les jours et les horaires d'ouverture de la Maison du Lac sont indiqués à titre prévisionnel, ils seront susceptibles d'être adaptés selon la fréquentation, la météo et les animations sur le site :

Avril, Mai, Juin, Septembre, Octobre et début novembre : mercredi, samedi, dimanche, vacances et jours fériés, de 11h30 à 18h30

Juillet et Aout : tous les jours de 11h00 à 19h30 (des ouvertures en soirée sont envisagées dans le cadre d'évènements particuliers).

Personnel restauration du « Castet K'Fé » :

5 personnes en haute saison afin de respecter les temps de travail et les repos hebdomadaires compte tenu d'une ouverture 7 jours sur 7, dont 2 contrats saisonniers et 3 contrats à durée déterminée (juillet et août) + les renforts ponctuels et les interventions techniques du personnel de l'EPSA (maintenance, entretien, ...).

Dans le temps, le nombre de salariés pourra varier selon l'évolution du chiffre d'affaires.

Responsable Restauration Castet K'fé : 5 ans d'expérience, saisonnier hiver EPSA Gourette

Cuisinier Castet-K'fé : 3 ans d'expérience restauration rapide, saisonnier hiver EPSA
Gourette

Employé polyvalent 1 : 4 ans d'expérience saisonnier EPSA restauration Gourette

Employé polyvalent 2 : 3 ans d'expérience employé polyvalent EPSA Gourette

Proposition de plats, menus et tarifs

Le restaurant de la maison du lac sera adapté à la clientèle familiale et proposera des plats à base de produits locaux, en restauration sur place ou vente à emporter.

L'EPSA est partie prenante de la démarche départementale « Manger Bio, Local et Terroir » et « Manger béarnais ». Les approvisionnements de nos restaurants se font majoritairement avec les producteurs locaux et en circuit court.

Nos producteurs fermiers et nos partenaires

La Ferme Biscar, 64230 Arbus ; Euskal Pastak, 64130 Gotein-Libarrenx ; La [Ferme Peyrecor](#), 64870 Escout ; [Les confitures de Haute Soule](#), Maison Haritchague, 64470 Alos Sibas Abense ; [Salines de Salies-de-Béarn](#), 64270 Salies-de-Béarn ; [Les Délices du Luy de France](#), 64410 Malaussanne ; La Ferme Cazalé, 64290 Bosdarros ; EARL Xemiania, 64120 Béguios ; La Ferme Hourticq ; Ossau Mets, 64440 Laruns ; Ogeu boissons ; boucherie et boulangerie locales

Exemple des propositions de restauration :

Les Casse-Croûtes

- Jambon du Pays /Tomate /Huile d'Olive /Salade, 6.00€
- Jambon du Pays/Fromage Brebis/Tomate /Huile d'Olive, 7.00€
- Ventrêche/ Fromage Brebis/Tomate, 7.00€
- Jambon blanc /Beurre /Enfant (-12 ans), 4.00€

Formule enfant : Lou Pitchoun (-12 ans) à 10.00€

Jambon Blanc ou Petite salade composée

Frites + 1 eau d'Ogeu au choix

Yaourt Fermier « Ferme Peyrecor » ou Compote Locapot « bio » 64

Assiettes composées et plats

L'ardoise de Fromage, 15,5€ : Tomme de vache-Pur Brebis-Chèvre-fruits

L'Ossaloise, 16€ : Truite Fumée des Pyrénées, Salade, Citron, Fraises

Planche de Charcuterie, 18€ : Jambon de pays /Jambon blanc /Rosette /Confit de porc / Fromages/Beurre /Cornichons

Assiette fraîcheur, 16 € : Radis beurre, Truite fumée, Céréales, Salade, Pur Brebis, Cerises Fraîches

Assiette fermière, 16€ : Chou /Confit de porc, salade, Epeautre, Tomme de vache, fraises

Assiette Pyrénéenne, 16€ : Tomates, Côte d'agneau, Quinoa, Salade, Tomme de Chèvre, Pêche

Exemples de desserts :

- Yaourt Fermier « Ferme Peyrecor » 64870), 2.50 €
- Compote Locapot « bio » 64120 Alos-Sibas-Abense, 2.50€
- Crêpe au sucre, 3.50€
- Crêpe Myrtilles, 4.00€
- Gâteau Basque « Ossau Mets » 64440, 5.00
- Glaces Artisanales « Les Marmottes Givrées » (65200), 5.50€

Coupes Glacées du lac, 7.50€

Vanille ,sorbet myrtilles, amandes chantilly

Sorbet Fraise,Cerise ,Mara des bois,Fraise,Chantilly

Glace Foret Noire,Caramel Salé, Noix de Pécan,Chantilly

Les moyens matériels et humains mis en oeuvre pour remplir la mission.

- Compte tenu des enjeux sanitaires et d'hygiène, il sera demandé à la CCVO de s'engager, avant le démarrage de l'exploitation, sur le réaménagement et la mise au norme du bar ainsi que sur un programme de mise aux normes et/ou sécurisation de la maison du lac. Il est proposé de procéder à un état des lieux détaillé pour identifier précisément les équipements concernés (huisseries, couverture, alarme, arrivées des fluides, armoire électrique, ...)

L'ossature de l'encadrement de l'exploitation de la Maison du lac et de l'espace naturel du lac de Castet, tant pour la restauration que pour les activités de loisir, sera faite en s'appuyant sur les ressources permanentes de l'EPSA.

Le pilotage global sera assuré par le directeur général de l'EPSA et le directeur de site de Gourette, assistés des chargés de mission des fonctions support (basés à Iseste) : un responsable qualité et environnement, un responsable système d'information.

Sur le plan administratif et comptable, la responsable administrative et financière de l'EPSA et son équipe de 4 personnes dont 1 régisseur de recettes (basé à Iseste). En tant qu'EPIC, l'EPSA applique les règles de la comptabilité publique et est soumis à la validation des actes et des comptes par un agent comptable du Trésor Public. En conséquence la traçabilité et la transparence de l'EPSA vis-à-vis de la CCVO sera totale.

L'encadrement de la billetterie de Gourette et le personnel d'accueil et de caisse de Gourette Pour les ressources humaines, la responsable des ressources humaines et son équipe de 3 personnes (basés à Iseste).

Sur le plan technique, le responsable technique de l'EPSA et son équipe de techniciens de maintenance (mécaniciens, électromécaniciens, électroniciens, soudeurs, peintres, menuisiers), (basés à Iseste), ainsi que l'équipe VTT et location de cycles de Gourette (3 personnes).

Pour le suivi opérationnel, les responsables de service de la station de Gourette, ayant l'habitude de gérer des équipes de 20 à 100 personnes et les moyens afférents.

Pour l'aspect commercial, le responsable commercial de l'EPSA (basé à Iseste).

Pour le domaine communication, animation et activités sports et nature, le responsable animation et communication (accompagnateur en moyenne montagne) et le community manager de Gourette

Pour la restauration, le conseiller technique restauration de l'EPSA (basé à Iseste) et la responsable restauration de Gourette.

Pour les renforts au regard de la variation de l'activité, surtout sur les mois de juillet & aout, du personnel saisonnier avec les compétences nécessaires à l'activité.

Ressources humaines et techniques de l'EPSA spécifiques aux activités de loisir de l'espace naturel du lac de Castet (inventaire des compétences professionnelles et diplômes des personnels permanents et saisonniers de Gourette et Izeste

Compétences Sport et Nature des personnels de Gourette et Izeste

Brevet d'Etat Eaux vives Kayak Rafting MotoNautisme : 3 saisonniers

Brevet National Surveillant de baignade : 3 saisonniers

Réparation cycle : 1 permanent, 2 saisonniers

Animation/BAFA : 6 saisonniers
Brevet d'Etat VTT : 2 saisonniers
Brevet d'Etat randonnée, animation sportive, gymnastique : 1 permanent, 6 saisonniers
Guide touristique : 1 saisonnier
Accrobranche, Cordiste : 8 saisonniers

Les compétences mobilisées et la méthodologie pour l'exécution des prestations

Des moyens matériels seront acquis ou mis à disposition de l'espace naturel du lac de Castet et de la Maison du lac par l'EPSA :

- matériels informatique et de communication utilisés en hiver sur la station de Gourette,
- système de billetterie et supports caisses et TPE utilisés en hiver sur la station de Gourette,
- tenues et équipements de protection individuelle pour le personnel,
- moyens nécessaires à l'entretien des cycles
- moyens nécessaires à l'entretien du bâtiment et des abords
- moyen de locomotion,
- Tous les équipements loués à la clientèle (gilets, pagaies, ...) seront révisé et remis à neuf.

Montant de la redevance

Part fixe : 8000 €, versée pour moitié en début d'exploitation, à l'émission du titre de recettes par la CCVO et la deuxième moitié en fin d'exploitation, à l'émission du titre de recettes par la CCVO. Redevance fixe sauf cas de force majeure (crue, évènement exceptionnel, ..) rendant impossible l'exploitation du site en tout ou en partie. Dans ce cas la part fixe de la redevance serait proratisée, après concertation entre l'EPSA et la CCVO.

Part variable : 2% du chiffre d'affaires hors taxe.

Le chiffre d'affaires prévisionnel pour l'année 1 (restauration et activités de loisirs faisant l'objet de l'AOT par la CCVO) a été estimé à 200 000 €.

Le chiffre d'affaires a été estimé à partir des informations provenant du précédent exploitant et transmises par la CCVO et calculé compte tenu de la fréquentation relevée sur le site (58 000 visiteurs selon les données CCVO), d'un taux de captation réaliste et de notre connaissance de la clientèle (comportements de consommation et ticket moyen).

Le versement de la part variable de la redevance sera effectué après la clôture des comptes par l'EPSA et sa présentation auprès de la CCVO.

Il convient de préciser que la comptabilité de l'EPSA est établie selon les règles de la comptabilité publique et validée par un agent comptable du Trésor Public. En conséquence toutes les recettes sont dûment enregistrées et les compte qui seront présentés à la CCVO sont parfaitement justes, sincères et exhaustifs.

Le prix de rachat du mobilier de loisirs et des équipements du restaurant

La proposition a été établie sur la base d'une estimation de la valeur nette comptable des équipements sur la liste fournie par la CCVO, à partir d'une estimation des durées d'amortissement et de la visite effectuée le 09/01/2024.

Matériel de restauration (durée d'amortissement 5 et 7 ans) : 10 506,40 €

Mobilier extérieur (durée d'amortissement 7 ans) : 1 845,29 €

Matériel de loisirs (durée d'amortissement 3 ans) : 1 165,00 €

Soit un total de 13 516,69 €.

Gouvernance de l'espace naturel du lac de Castet

Afin d'assurer le meilleur suivi de la valorisation touristique de l'espace naturel du lac de Castet et d'avoir un partenariat constructif, il est proposé de mettre en place un comité de pilotage de l'autorisation temporaire d'occupation, composé de représentants de la CCVO et de l'EPSA et pouvant s'adjoindre toutes les personnes qualifiées concernées par l'espace naturel du lac de Castet (maires, SHEMA, Conseil départemental, ...).

Il pourrait être réuni à minima en début et en fin de saison.

Attestation de visite

Cf pièce jointe.

Iseste, le 26 janvier 2024

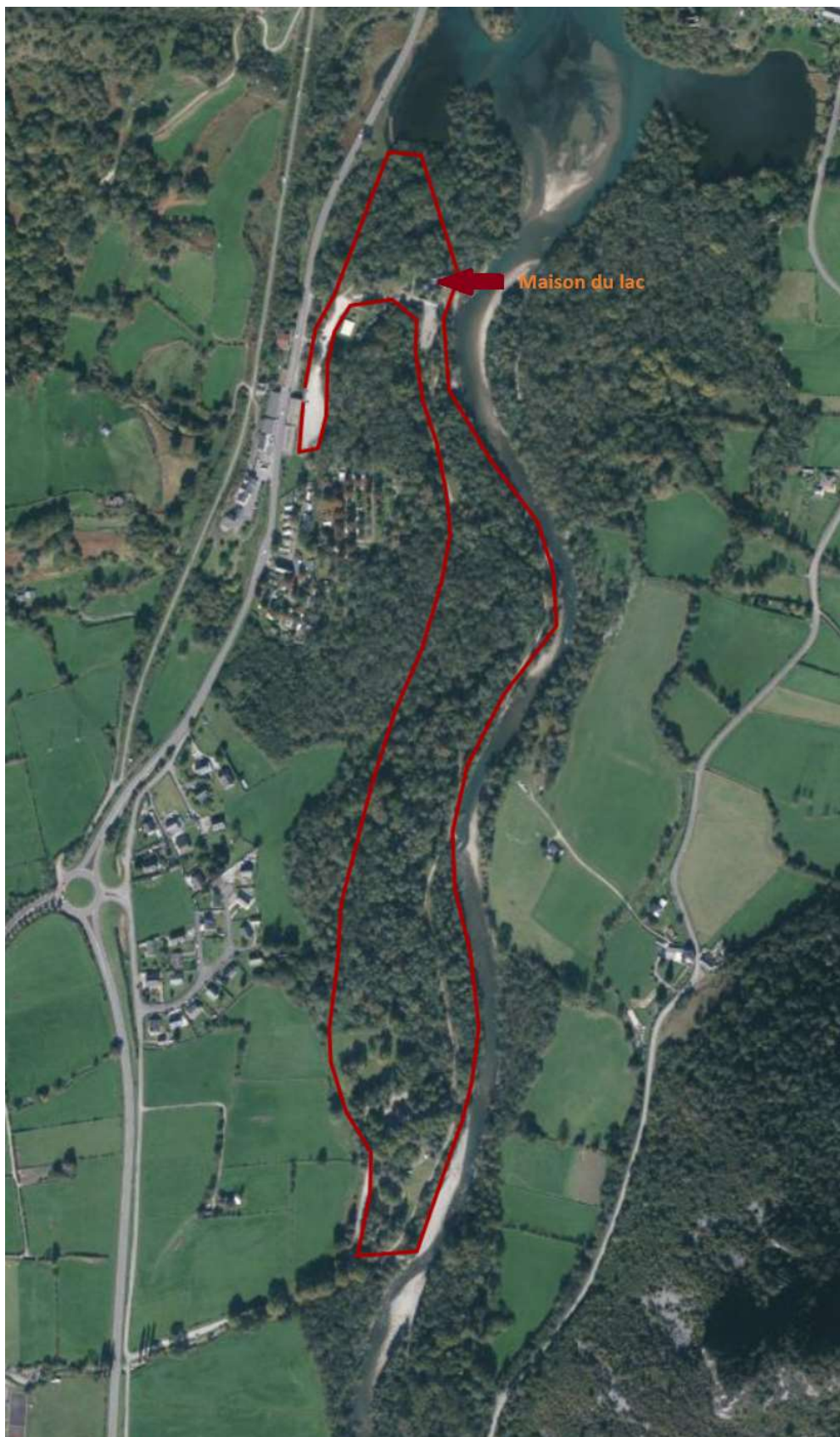
Le Directeur général

Arnaud Libilbéhéty

**Arnaud
LIBILBE
HETY ID**

Signature
numérique de
Arnaud
LIBILBEHETY ID
Date :
2024.01.26
11:48:46 +01'00'

Annexe 1 – Périmètre



Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le

ID : 064-246400337-20240606-D2024_101-DE



Annexe 5 – Etat des lieux des infrastructures

(à compléter)

Envoyé en préfecture le 19/06/2024

Reçu en préfecture le 19/06/2024

Publié le



ID : 064-246400337-20240606-D2024_101-DE

Annexe 5bis – Inventaire Matériel et Equipements

(à compléter)

Annexe 4 - Matériel de restauration et d'activités de loisirs CCVO

	Quantité	Année d'acquisition	Fournisseur	Valeur d'achat	
				Unitaire	Totale
Restauration					
Mobilier					
Portant et cintres	1	2017	Rouxel	135	135
Table pliante	10	2017	Rouxel	863	863
Etagère murale pleine	2	2022	Sarrat	93	186
Etagère murale pleine	1	2022	Sarrat	86	86
Etagère four	1	2022	Sarrat	263	263
Table inox avec étagère basse	1	2022	Sarrat	429	429
Plonge	1	2022	Sarrat	1416	1416
Arrière de bar avec 3 portes vitrées	1	2022	Sarrat	900	900
					4 278
Froid					
Table froide	1	2017	Metro	1780	1780
Armoire froide négative	1	2017	Metro	799	799
Armoire positive Fagor	1	2022	Sarrat	1450	1450
					4029
Electrique					
Four	1	2017	Metro	445	445
Lave-verres	1	2017	Metro	725	725
Machine à glaçons	1	2017	Metro	1110	1110
Toaster	1	2017	Metro	219	219
Crêpière	1	2018	Metro	300	300
Gaufrier	1	2018	Metro	700	700
Lave-vaisselle	1	2019	Metro	1130	1130
Friteuse électrique 2x8 litres et accessoires (dosseret/support)	1	2022	Sarrat	2 402	2 402
Hotte	1	2022	Sarrat	6 392	6 392
					13 423
Gaz					
Table avec 2 feux gaz et accessoires (dosseret)	1	2022	Sarrat	736	736
Plancha gaz et accessoires (dosseret/support)	1	2022	Sarrat	2272	2272
					3008
					24 738
Mobilier extérieur					
Table de piquenique	5	2018	Batiland	129	645
	6	2020	Batiland	129	774
Container d'occasion	1	2022	Resotainer	1 990	1 990
					3409
Matériel de loisirs					
11 barques					
Barques récentes Armor 400	3	2021	Euroloisirs	974,25	2922
Barques anciennes	8	Avant 2009			
Barque de service	1	2017	Euroloisirs	1186	1186
Moteur, 2 batteries et chargeur barque de sécurité	1	2017	Euroloisirs	810	810
					4918
8 paddles					
Paddles occasion	2	2019	Pieds dans l'eau	166	333
Paddles Beach cross 1 place	5	2020	Pieds dans l'eau	582	2912
Paddles Beach cross 2 places	1	2020	Pieds dans l'eau	624	624
					3869
14 kayaks					
Kayaks bleus Tahé Bilbao 1 place	1	2020	Pieds dans l'eau	524	524
Kayaks bleus Tahé Tobago 2 places	3	2020	Pieds dans l'eau	724	2 172
Kayaks orange Tahé 1 place	3	2017	Pieds dans l'eau	329	987
Kayaks orange Tahé 2 places	7	2017	Pieds dans l'eau	482	3 377
					7060
9 karts					
Kart 1 place Berg basic BFR	2	2017	Recre-go	349	698
Kart 1 place Berg Buddy orange	2	2018	Recre-go	221	442
Kart 1 place Berg Black Edition BFR	1	2022	Clepsydre	654	654
Kart 1 place Berg Jeep Révolution BFR	1	2022	Clepsydre	562	562
Rosalie Berg gran Tour 2 places	1	2017	Recre-pro	1581	1 581
Rosalie Berg gran Tour 4 places	1	2017	Recre-pro	1707	1707
Rosalie Berg gran Tour 4 places	1	2022	Clepsydre	2 279	2 279
					7923
					23 770