



Grand Orb

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
EN LANGUEDOC

PROJET DE
CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
DU DOMAINE PUBLIC

**INSTALLATION D'UN ESPACE DE LOCATION DE MATERIEL DEDIE AUX
ACTIVITES DE PLEINE NATURE DANS LA MAISON DES APN DE LA BASE
DE LOISIRS DE LA PRADE A LUNAS LES CHATEAUX**

Entre :

GRAND ORB Communauté de commune en Languedoc
6 ter rue René Cassin
34600 BEDARIEUX
N° Siret : 200 042 646 00097

représentée par son Président en exercice, Monsieur Pierre MATHIEU, dument habilité.

Ci-après désignée « **Communauté de communes ou collectivité** »,

D'une part,

Et :

.....
.....
N° Siret :

Ci-après désigné « **le bénéficiaire** »,

D'autre part,

ARTICLE 1 – PREAMBULE

Au cœur du Parc Naturel Régional du Haut-Languedoc et du Géoparc Terres d'Hérault, le village de Lunas-Les-Châteaux, classé « Petite cité de caractère® » et « Station Verte », s'impose comme une destination privilégiée et sportive. Véritable porte d'entrée nord du Pôle de Pleine Nature « Montagnes du Caroux » dans la pittoresque vallée de l'Orb, Lunas-Les-Châteaux bénéficie d'une accessibilité remarquable via sa gare SNCF desservie par le Train de l'Aubrac qui relie quotidiennement Béziers à Clermont Ferrand. Ce village se situe dans un écrin de calme et de verdure à la croisée de prestigieux itinéraires de randonnées pédestres et cyclables (GR 653 vers Saint-Jacques de Compostelle, Grande Traversée du Massif Central, Passa Meridia, GR® de Pays Entre deux lacs Avène-Salagou).

Jouxtant le cœur du village, la Base de Loisirs de la Prade s'affirme chaque année comme un des moteurs touristiques du territoire. Son Aquaparc, située au cœur de la Base de Loisirs et ouvert en juillet et août, accueille plus de 35 000 visiteurs par saison, en progression constante. Il est ouvert du 1er juillet au 31 août, de 11 heures à 19 heures. Moyennant une participation de 6 euros, le public peut accéder au parc aquatique (piscines avec toboggans) et à de nombreuses animations et/ou ateliers (séances d'aquagym, cours de natation, lecture de contes etc.)

Plusieurs événements comme la Fête de Grand Orb, la Fête de la Randonnée, des festivals, des raids, trails, y sont organisés chaque année.

S'ajoutent toutes les visites en libre accès tout au long de l'année.

Aujourd'hui, cet écrin de verdure géré par la Communauté de Communes Grand Orb propose une expérience complète pour se ressourcer en famille ou entre amis :

- Espace Aquatique Ludique : 3 bassins, 3 toboggans (3^e toboggan inauguré en 2026) et une patageoire pour la détente et le jeu.
- Un Bike Park aménagé en 2025, soit un circuit VTT de 250 m jalonné de tables, de bosses simples, doubles et triples, de whoops et de virages relevés.

- Six nouveaux circuits VTT sont balisés au départ de la Base pour tous les niveaux et toutes les envies : Balades familiales, descentes Enduro, singles ludiques.
- Deux nouveaux PR® au départ de la base de loisirs, dont un PR Géorando®.
- Nouveauté Pêche : Un Parcours Pêche famille et handicap labellisé FFP (Fédération Française de Pêche), idéal pour s'initier ou pratiquer dans un cadre sécurisé.
- Un parcours de Disc-Golf flambant neuf, offrant une activité ludique et intergénérationnelle en pleine nature.
- Un lac aménagé avec arboretum, parcours pédagogique et équipements de fitness urbain en accès libre.
- Des espaces de pique-nique ombragés, des aires de jeux pour enfants et un snack-bar-restaurant ouvert à l'année.
- Structure de jeux gonflables aquatiques en saison estivale.
- 3 parcours d'orientation permanent
- 1 terrain de padel (en libre accès)
- 2 terrains de tennis (en libre accès)
- Parking gratuit

Au-delà du périmètre de la Base de loisirs, Lunas-Les-Châteaux rayonne par la richesse des activités de pleine nature qui l'entourent. Les amateurs de sensations fortes pourront se mesurer aux parois de la Via Ferrata des Balcons de l'Orb, le site d'escalade du Caussanel ainsi qu'à l'aire de parapente (à Dio) offrant des panoramas vertigineux sur la vallée. Pour une immersion plus douce, des randonnées équestres au cœur des paysages sauvages du Géoparc Terres d'Hérault sont proposées au départ du village. Entre escalade, équitation et sentiers de grande itinérance, la Prade est le point de départ idéal pour une immersion totale dans l'aventure Héraultaise.

Forte de son dynamisme, la Communauté de communes Grand Orb continue de moderniser le site. Pour diversifier l'offre estivale, la base s'enrichit désormais d'une Maison des Activités de Pleine Nature, avec 3 espaces :

- Accueil info Activités de Pleine Nature
- Location de matériel pour la pratique d'activités de pleine nature
- Espace (salle + terrasse) surplombant le lac, permettant notamment la pratique d'activités sportives et bien-être ou l'organisation d'événement

Ce projet, confié via une Convention d'Occupation Temporaire du Domaine Public, permet de mettre en valeur les activités de pleine nature dans le Grand Orb, confirmant ainsi sa place de destination phare en Occitanie.

ARTICLE 2 – OBJET DE LA CONVENTION

La Collectivité met à disposition de l'entreprise un local situé sur la base de loisirs de La Prade à Lunas-Les-Châteaux, pour y exercer les activités de location de VTT, VTTAE, Gravel, disc golf, paddle, matériel de pêche, raquettes de tennis et padel, baudrier & casque de via ferrata (éventuellement trottinette électrique tout terrain et tout autre matériel lié aux APN, qui ne fonctionne pas à moteur thermique).

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé à occuper un périmètre sur le domaine public inter-communal.

Elle est conclue sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public. En conséquence, l'occupant ne pourra en aucun cas se prévaloir des dispositions sur la propriété commerciale ou d'une autre réglementation quelconque susceptible de conférer un droit au maintien sur le domaine et à quelque autre droit.

Intuitu personae : La convention est conclue en raison des qualités personnelles de l'entreprise. Celle-

ci ne peut ni céder ni sous-louer le local sans accord écrit préalable de la Collectivité.

ARTICLE 3 – DESIGNATION DES LIEUX MIS A DISPOSITION

L'espace ainsi mis à disposition permet d'exploiter :

- Un espace de stockage de 55,80m² équipé de racks suspendus par la roue avant, d'une armoire ignifugée avec prises intégrées, de racks horizontaux muraux (pour paddle), de casiers ventilés (casques, baudriers, disc golf, etc.), d'une étagère de rangement pour canne à pêche et d'une station de réparation de VTT
- Une aire de lavage / gonflage / exposition de 26,30m² (espace ouvert avec gonfleur et lance de lavage à disposition du public)
- Un espace de réparation / entretien / accueil / boutique de 24,50m²

Cf. Annexe 1 : plan de la Maison des Activités de Pleine Nature

Le bâtiment APN dispose également de sanitaires accessibles au public dont le nettoyage et l'entretien sera assuré par la collectivité.

ARTICLE 4 – MODIFICATION AFFECTANT LES INSTALLATIONS OU LEUR UTILISATION

Le bénéficiaire s'engage à respecter la destination de l'espace occupé et ne peut modifier en tout ou 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.

Le périmètre dont le plan est joint en annexe, doit être affecté exclusivement à l'exploitation des activités confiées au bénéficiaire.

Ce dernier ne peut abriter dans le périmètre mis à disposition, que des éléments destinés à son activité.

ARTICLE 5 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Dans le cadre de l'exercice de son activité, le bénéficiaire s'engage à prendre en charge l'ensemble des démarches administratives, juridiques et réglementaires nécessaires ~~à son bon déroulement~~.

Le bénéficiaire s'engage à se conformer à la législation en vigueur, au code du sport, au règlements appropriés et à respecter toutes les obligations légales liées à l'exercice de son activité.

ARTICLE 6 – PLAGES ANNUELLES ET HORAIRES D'OUVERTURE

Le créneau annuel d'ouverture imposé est de 7 mois du 1er avril au 31 octobre avec une ouverture 7 jours / 7 pendant juillet et août avec la possibilité d'ouvrir sur une période plus large sans coût supplémentaire pour la redevance.

Les plages horaires d'ouverture de l'activité sont autorisées de 7h00 à 20h00 tous les jours.

Des événements nocturnes (Mai à Vélo, sorties nocturnes, etc.) pourront être programmés par le bénéficiaire. Le projet et la date de chaque événement devront être présentés à la Communauté de communes et à la Mairie de Lunas les Châteaux 2 semaines à minima avant la manifestation.

Ces événements nocturnes ne pourront avoir lieu sans l'accord préalable des 2 collectivités.

ARTICLE 7 – DUREE DE LA CONVENTION

La présente convention est consentie pour une période initiale de douze mois reconductible 2 fois tacitement, à partir du 1^{er} janvier 2027.

A l'issue de chaque période, le bénéficiaire devra renouveler l'ensemble des demandes d'autorisation décrites à l'article 5.

ARTICLE 8 – REDEVANCES ET CHARGES

Le montant de la redevance annuelle est fixé à 5 000 € (eau et électricité comprises).

Cette redevance est payable en une seule fois ou en plusieurs échéances établies à l'avance en accord avec le service finances de la collectivité.

La totalité de la redevance annuelle (5 000 €) devra être versée impérativement avant le 30 septembre de l'année en cours.

Ce montant de redevance (5 000 €) s'applique quelle que soit la durée d'ouverture du site (7, 8, 9, 10, 11 ou 12 mois dans l'année).

Une caution de 2 500€ sera versée dès la signature de la présente convention au plus tard le 31/01/2027.

Tout manquement au paiement de la redevance forfaitaire constituera un motif valable et sérieux de non ouverture de la saison suivante.

Le bénéficiaire acquitte directement les impôts de toute nature auxquels il peut être assujéti du fait de son activité et de l'utilisation du périmètre autorisé au titre des présentes.

Il est précisé qu'aucune redevance ne sera due pour l'année 2026 si l'installation débute en fin d'année et que l'inauguration de la Maison des Activités de Pleine Nature est prévue pour la fin de l'hiver / début du printemps 2027.

ARTICLE 9 – CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION DU PERIMETRE

Le bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et sans discontinuité le périmètre mis à sa disposition.

L'autorisation au droit de la présente ne peut en aucun cas être cédée ou déléguée (sous-traitance), sans avoir au préalable obtenu l'accord de la Communauté de communes.

Le bénéficiaire, s'il s'agit d'une personne morale (société), devra informer la Communauté de communes de tout changement de gérant.

Le périmètre se trouvant sur le domaine public, les activités du bénéficiaire ne devront en aucun cas gêner l'accès au public et laisser les passages et circulations libres (accès Bike Park, passerelle, base de loisirs, restaurants, Disc Golf, modules de fitness... ou toutes autres activités adjacentes).

ARTICLE 10 – CONDITIONS D'EXPLOITATION

Le bénéficiaire s'engage, dans le cadre de son activité, à respecter les prescriptions de la présente convention et de son projet d'exploitation mis en annexe 2 de la présente.

Il se conforme aux prescriptions de qualité y figurant en matière de signalisation, de publicités et de décoration.

Il s'engage par ailleurs à respecter les prescriptions impératives en matière de sécurité publique, d'hygiène et de respect du voisinage.

Il s'engage également à maintenir le périmètre occupé en état de propreté maximale. Il en va de même des abords des poubelles dont il fait usage pour assurer l'évacuation des ordures ménagères et du tri sélectif, sous peine de pénalités financières.

Le bénéficiaire fait son affaire du tri, du compactage des cartons et emballages, ainsi que des conditions sanitaires de stockage des ordures dans ses locaux.

En cas de manquement à l'une de ses obligations, la Communauté de communes se réserve le droit de faire procéder à l'exécution d'office, aux frais du bénéficiaire, des nettoyages ou évacuations nécessaires, et ce dès lors que ledit manquement nuit à l'image de l'ensemble du site.

Le bénéficiaire a obligation de veiller à la propreté de l'espace naturel autour du plan d'eau, dans les périmètres mis à disposition. De plus, il doit installer des poubelles individuelles dans son périmètre.

Le stationnement des véhicules, que se soit ceux des usagers ou ceux du personnel employé, n'est autorisé que sur le parking existant à l'entrée du site. Aucun stationnement ou déplacement de véhicules n'est autorisé autour du plan d'eau et dans les espaces enherbés.

Le local de stockage peut être utilisé toute l'année, même si l'activité est fermée.

La vente de produits de restauration ou de boissons est interdite.

ARTICLE 11 – RESPONSABILITES

Le bénéficiaire exploite, sous sa responsabilité et à ses risques et périls, l'activité définie à l'article 2 de la présente convention et sur le périmètre autorisé conformément au plan ci-joint en annexe 1.

Le bénéficiaire est tenu de se conformer à toutes dispositions législatives ou réglementaires applicables à son activité ainsi qu'à toutes les prescriptions relatives au bâti démontable, installé à cette fin, notamment au regard de la sécurité publique et de l'hygiène sanitaire.

Il fait son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations administratives nécessaires à l'exploitation de son activité via les services compétents.

Il devra être en mesure de produire les documents attestant de l'obtention de l'ensemble de ces autorisations, à la première demande de la Communauté de communes.

Il est tenu, à ses frais, aux divers contrôles imposés par la législation et la réglementation en vigueur au regard de son activité.

Il est également tenu de fournir à la Communauté de communes l'ensemble des attestations de contrôle effectuées par les organismes agréés ou entreprises habilitées.

Le bénéficiaire est seul responsable à l'égard des tiers et de leurs biens, des dommages et dégradations causés de son fait, de celui de son personnel, des biens dont il a la garde ou de celui des installations qu'il a mis en place sur le périmètre objet de la présente convention.

La Communauté de communes est dégagée de toute responsabilité en cas de disparition ou détérioration de matériel ou marchandises dans les locaux du bénéficiaire.

La Communauté de communes est également dégagée de toute responsabilité en cas d'accidents survenus aux usagers dans le périmètre de son activité (voir plan annexé) ou aux personnels employés par le bénéficiaire.

ARTICLE 12 – ASSURANCES

Le bénéficiaire contracte l'ensemble des assurances nécessaires au regard de son activité ainsi que pour les installations qu'il implante sur le périmètre autorisé. Il en communique chaque année les attestations à la Communauté de communes avant la date d'ouverture de la structure au public. A défaut, elle ne pourra pas ouvrir ses portes à la date prévue.

La Communauté de communes ne pourra en aucun cas être tenue responsable vis-à-vis du bénéficiaire de défaut d'entretien ou de surveillance concernant le périmètre autorisé.

De même, la collectivité ne pourra en aucun cas être tenue responsable de tout dommage aux biens ou aux personnes (personnel employé ou usagers) intervenant sur le périmètres mis à disposition, qui relève de la responsabilité exclusive du bénéficiaire.

ARTICLE 13 – CONTROLE D'EXPLOITATION

Chaque année, à l'ouverture, la Communauté de communes vérifie auprès du bénéficiaire le respect des prescriptions du cahier des charges ci-joint (annexe 2) et de la présente convention.

ARTICLE 14 – FIN DE LA CONVENTION

La convention prendra fin à l'expiration du délai prévu dans l'article 7 de la présente.

Le bénéficiaire est tenu de remettre le périmètre autorisé en l'état et de le libérer de tous les aménagements qu'il y aura implanté afin de redonner définitivement au site son allure d'espace naturel.

A défaut, la Communauté de communes pourra faire procéder d'office et aux frais du bénéficiaire,

à leur enlèvement par l'entrepreneur de son choix.

En cas de non-respect par le bénéficiaire d'une quelconque des dispositions de la présente avant l'arrivée du terme de la convention, la Communauté de communes procédera à une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception qui, si elle est restée infructueuse pendant une durée de 15 jours, conduira à la résiliation de la convention. La redevance restera due et ne sera pas remboursée au bénéficiaire.

En cas de manquement grave du bénéficiaire dans l'exécution de ses obligations contractuelles, la Communauté de communes se réserve le droit de prendre d'urgence toutes les mesures qui s'imposent, y compris la fermeture temporaire de la structure. Dans cette hypothèse, les conséquences financières restent à la charge du bénéficiaire, sauf cas de force majeure.

Le bénéficiaire peut résilier la présente convention à chaque date anniversaire, après un préavis de 3 mois donné par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans ce cas, il renonce à toute indemnité en sa faveur.

ARTICLE 15 – DOCUMENTS CONTRACTUELS

La convention se compose du présent document ainsi que du plan d'implantation annexe 1 et du projet d'exploitation annexe 2 établi lors de l'appel à candidature.

ARTICLE 16 – RESILIATION

Compte tenu du caractère précaire et révocable de l'occupation du domaine public, la Communauté de communes peut mettre fin à la présente convention, nonobstant la durée définie à l'article 7 pour tout motif d'intérêt général, moyennant un préavis de 3 mois et sans indemnité.

La Communauté de communes peut également tirer les conséquences d'un non-respect grave et/ou répété par le bénéficiaire de ses obligations contractuelles en résiliant de plein droit la présente convention, après mise en demeure non suivie d'effets dans un délai ne pouvant être inférieur à 15 jours.

ARTICLE 17 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout différend quant à l'interprétation des présentes fera l'objet d'un règlement amiable. En cas d'échec, les parties conviennent de s'en remettre au tribunal administratif de Montpellier.

Fait à Bédarieux, le

En 2 exemplaires originaux,

Pour la Communauté de Communes,

Pour le Bénéficiaire,