

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA LOIRE

NOMBRES DE MEMBRES		
Afférents Au Conseil Communautaire	En exercice	Qui ont pris part à la délibération
30	24	30
Date de la convocation		
05/12/2025		
Date d'affichage		
05/12/2025		

**EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS**
du Conseil de la COMMUNAUTE DE
COMMUNES du
"PAYS ENTRE LOIRE ET RHONE"
Séance du **jeudi 11 Décembre 2025 (20h)**
À SAINT-SYMPHORIEN DE LAY
L'an deux mil vingt cinq
et le onze décembre à vingt heures

Le Conseil Communautaire régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Jean-Paul CAPITAN, Président.

Etaient présents :

JUSSELME Jean-Paul (Chirassimont), CHATRE Philippe, CAPITAN Jean-Paul (Cordelle), LIEVRE Céline (Croizet sur Gand), NEYRAND Jean-François (Fourneaux), GIRAUD Jean-Marc (Lay), FOURNEL Béatrice (Machézal), DAVID Blandine, DOTTO Luc, ROFFAT Hubert (Neulise), BRUN Charles (Pradines), DAUVERGNE Jean-François, LAIADI Benabdallah (Régny), GIRARDIN Jean-Michel, REULIER Serge (St Cyr de Favières) ; COQUARD Romain, GIRAUD Stéphanie, GRIVOT Vincent, (St Just la Pendue) PERRIN Gérald (St Priest la Roche), GEAY Dominique, MARTEIL Frédéric, PIZAY Séverine (St Symphorien de Lay), CRIONAY Timothée (St Victor sur Rhins), BERT Pascal (Vendranges)

Excusés ayant donné pouvoir :

GIVRE Dominique (Neaux) a donné pouvoir à BERT Pascal (Vendranges) ;
FESSY Véronique a donnée pouvoir à BRUN Charles (Pradines) ;
MONTEL Fabienne a donnée pouvoir à LAIADI Benabdallah (Regny) ;
PRAST Lionel a donné pouvoir à COQUARD Romain (St Just la Pendue) ;
DADOLLE Aurélien a donné pouvoir à GEAY Dominique (St Symphorien de Lay) ;
BROSSETTE Maryline a donnée pouvoir à CRIONAY Timothée (St Victor sur Rhins)

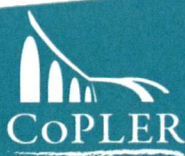
Excusée :

Secrétaire de séance : Timothée CRIONAY

Délibération : 2025-086-CC

OBJET : Approbation de la Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public avec le futur Groupement d'Intérêt Économique (GIE) « Base nautique de la Loire » à Cordelle

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône



44, rue de la Tête Noire 42470 Saint Symphorien de Lay

Tél. : 04 77 62 77 62 Fax : 04 77 62 77 63

copler@copler.fr - www.copler.fr

Délibération : 2025-086-CC

OBJET : Approbation de la Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public avec le futur Groupement d'Intérêt Économique (GIE) « Base nautique de la Loire » à Cordelle

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment ses articles L2122-1 et suivants,

Vu la délibération 2025-CC-XX en date du 11 décembre 2025 approuvant la constitution du Groupement d'Intérêt Économique (GIE) « Base nautique de la Loire »

Vu la propriété indivise de la base nautique de la Loire entre la CoPLER et la Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable (CCVAI) ;

Vu la convention d'autorisation d'occupation provisoire de parcelles du 3 mai 2024 signée entre EPL, la CoPLER et la CCVAI ;

Considérant qu'il est nécessaire de formaliser les conditions d'occupation temporaire et d'utilisation du domaine public relatif à la base nautique pour permettre au futur GIE d'exercer ses missions de gestion et d'animation du site ;

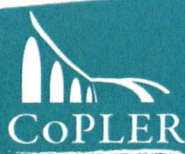
Considérant que l'occupation temporaire porte sur un bien en propriété indivise, conjointement possédé avec la CCVAI, et que la signature de cette convention se fera conjointement avec la CCVAI,

Après en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité :

DECIDE

- **D'APPROUVER** le principe de la signature d'une convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public au profit du futur Groupement d'Intérêt Économique (GIE) « Base nautique de la Loire » à Cordelle, portant sur l'ensemble immobilier et les biens mis à disposition nécessaires à son activité sur la commune de Cordelle,

Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône



44, rue de la Tête Noire 42470 Saint Symphorien de Lay

Tél. : 04 77 62 77 62 Fax : 04 77 62 77 63

copler@copler.fr - www.copler.fr

Délibération : 2025-086-CC

OBJET : Approbation de la Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public avec le futur Groupement d'Intérêt Économique (GIE) « Base nautique de la Loire » à Cordelle

- **D'APPROUVER** le projet de convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public, annexé à la présente délibération,
- **DE PRECISER** que la CoPLER percevra la redevance domaniale pour le compte des deux EPCI et qu'elle reversera à la CCVAI sa quote-part, à savoir 50% de la partie fixe et un pourcentage de la partie variable correspondant au prorata de la population comme pour les autres dépenses et recettes de fonctionnement,
- **D'AUTORISER** le Président à finaliser et signer la convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du domaine public au profit du futur GIE « Base nautique de la Loire », ainsi que tout document y afférent, et à accomplir toutes les démarches nécessaires à son exécution.

Fait et délibéré les jours, mois et an susdit
Fait à Saint-Symphorien de Lay,
Le 11/12/2025

Le secrétaire de séance,

Timothée CRIONAY

Le Président,

Jean-Paul CAPITAN



**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
NON CONSTITUTIVE DE DROITS REELS**

ENTRE :

Communauté de communes du Pays entre Loire et Rhône (COPLER)

Dont le siège social est sis, 44 rue de la Tête Noire – 42 470 Saint Symphorien de Lay

Représentée par **Monsieur Jean-Paul CAPITAN**, Président ;

Et,

Communauté de communes des Vals d'Aix et Isable (CCVAI)

Dont le siège social est sis, 28 rue Robert Lugnier – 42260 Saint Germain Laval

Représentée par **Monsieur Georges BERNAT**, Président

Ci-après dénommées les « **Propriétaires** »

D'une part,

ET

Le Groupement d'Intérêt Economique « Base Nautique de Loire », dont le siège social est situé base nautique de la Loire, Presqu'île de Mars, 910 route du Camping à Cordelle, 42123, identifié sous le numéro SIREN [], immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de [], représenté [] dument habilité à cet effet.

Ci-après dénommé le « **Bénéficiaire** »,

D'autre part,

Ci-après collectivement dénommées les « **Parties** »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

1. Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,
2. Un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) a été constitué entre les Communautés de communes, Propriétaires, et plusieurs acteurs de la base nautique objet de la présente autorisation.

Il s'agit, via ce GIE et conformément à ses statuts, de mettre en commun toutes ressources fonctionnelles susceptibles d'être mutualisées afin d'optimiser et d'accroître l'utilisation des infrastructures de la base nautique, de ses équipements et moyens.

Les Communautés de communes, membres du GIE se sont assurées de disposer d'un contrôle étroit sur le GIE qui se voit attribuer le présent titre d'occupation dans les conditions prévues par l'article L. 2122-1-3 du Code général de la propriété des personnes publiques.

3. La présente convention (ci-après la « Convention ») est conclue afin d'établir les conditions d'occupation et d'utilisation du domaine public, de ses infrastructures et équipements (ci-après l'« Ensemble Immobilier »).

Sans préjudice des éventuelles sous-occupations qui seraient délivrées dans le respect de la présente Convention, cette dernière est consentie pour l'usage exclusif du GIE (ci-après le « Bénéficiaire »).

Les Parties sont d'accord pour constater que l'activité du Bénéficiaire présente un caractère exclusivement privé.

Le fait que cette activité s'exerce dans le cadre de la présente Convention sur le domaine public ne saurait en aucun cas avoir pour effet de la transformer en service public.

A ce titre, toutes les prérogatives données aux Propriétaires, prescrites par la présente Convention ont pour objet et pour effet de permettre aux Propriétaires de l'Ensemble Immobilier de contrôler l'utilisation du domaine public par le Bénéficiaire afin de s'assurer de la bonne conservation et de l'affectation dudit domaine.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 – Objet de la convention

La présente Convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles les Propriétaires consentent au Bénéficiaire une autorisation d'occupation temporaire du domaine public non constitutive de droits réels portant sur l'Ensemble Immobilier ci-après désigné.

En raison de la domanialité publique de l'Ensemble Immobilier, la présente Convention est régie par les règles du droit administratif et plus particulièrement du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable.

Le Bénéficiaire 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 dans les lieux.

L'autorisation d'occupation temporaire conférée par la présente Convention est accordée à titre personnel.

Le Bénéficiaire est tenu d'occuper lui-même et sans discontinuité l'Ensemble Immobilier.

Toutefois il pourra, après accord exprès des Propriétaires dans les conditions de l'article 3.2, autoriser des tiers à sous-occuper l'occupation d'une partie de l'Ensemble Immobilier dans le but de renforcer l'activité pour laquelle le Bénéficiaire a été créé. Dans ce cas, il demeurera responsable envers les Propriétaires et envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations imposées par la présente Convention.

Toute cession totale ou partielle de l'activité exercée par le Bénéficiaire sur l'Ensemble Immobilier ne peut intervenir, sous peine de résiliation de la Convention sans indemnité, qu'avec l'accord préalable des Propriétaires.

Les contrats passés en application du présent paragraphe ne peuvent avoir un terme allant au-delà de celui de la Convention, sauf autorisation expresse des Propriétaires.

Le Bénéficiaire se voyant octroyer la présente autorisation sous le bénéfice de l'article L. 2122-1-3 du Code général de la propriété des personnes publiques, les Propriétaires se réserve le droit, au regard d'un changement de contrôle sur le GIE – Bénéficiaire - de résilier par anticipation et sans indemnité la présente Convention.

Article 2 – Lieux mis à disposition

L'Ensemble Immobilier sur lequel le Bénéficiaire est autorisé à exercer son occupation domaniale est détaillé en Annexe 1 à la présente Convention (Annexe 1 - Périmètre de l'Ensemble Immobilier et présentation des biens mis à disposition du Bénéficiaire).

Certaines de ces parcelles non aménagées (n°588, 589 et 1195) sont exploitées par un agriculteur de Cordelle dans le cadre d'une concession d'usage temporaire (annexe 3) afin d'entretenir le foncier non utilisé. L'agriculteur peut en disposer jusqu'à la période de fenaison. A la suite de quoi, les parcelles peuvent servir au développement d'activités : parking complémentaire, terrain de sport, accueil d'animation... La convention peut être modifiée ou résiliée chaque année.

Le Bénéficiaire fait son affaire personnelle d'obtenir lesdits renouvellements de convention de mise à disposition à chaque échéance.

Sont également incluses dans le périmètre de la délégation des parcelles de l'Etablissement Public Loire (EPL) mises à disposition et faisant l'objet d'une convention d'autorisation d'occupation (annexe 4), conformément à l'article 6 de ladite convention qui autorise l'occupant à transmettre à un tiers tout ou partie des droits et obligations qu'il détient en vertu de cette convention. La présente convention emporte donc transfert de tous les droits et obligations y afférent. Toute utilisation de cet espace doit donc être conforme aux dispositions de la convention avec EPL et au règlement d'eau et aux principes de gestion du secteur de la retenue de Villerest qui y sont annexés.

Les parcelles concernées sont A907, C1444, D1376, C1194, C1093, C1090, C1088, C1085, C1086, C1082, C1077, C1071, D1036, D1038.

Le Propriétaire fait son affaire personnelle d'obtenir lesdits renouvellements de convention de mise à disposition à chaque échéance. Il ne saurait être tenu pour responsable en cas de non renouvellement par l'EPL.

Article 3 – Destination de l'Ensemble Immobilier mis à disposition et sous-occupation

3.1. Destination des lieux

Les lieux mis à disposition seront utilisés dans le respect des statuts du GIE et dans le cadre de l'objet qui est le sien.

Les Propriétaires conserveront le droit de s'opposer à l'exercice d'une activité autre que celle normalement prévue, en particulier, en cas d'absence de respect de la réglementation ou dans le cas où l'activité nouvelle n'aurait plus un rattachement suffisant avec les activités utiles à la vie et au développement des infrastructures mises à disposition par les Propriétaires. Les Propriétaires notifieront le Bénéficiaire par courrier recommandé avec accusé de réception.

En aucun cas, l'activité du Bénéficiaire ne pourra porter préjudice à l'organisation générale des activités développées sur l'Ensemble Immobilier.

De manière générale, le Bénéficiaire exploite librement l'Ensemble Immobilier à des fins commerciales privatives. Il fixe librement leurs tarifs et utilisation, et détermine seul la programmation de ses activités auxquelles ils servent de support.

3.2. Sous-occupation

Le Bénéficiaire pourra autoriser un tiers (le « Sous-occupant ») à occuper tout ou partie de l'Ensemble Immobilier.

Dans cette hypothèse, le Bénéficiaire doit obtenir préalablement, par écrit, l'agrément des Propriétaires quant au Sous-occupant proposé et à la nature de l'activité exercée par ce dernier sur l'Ensemble Immobilier.

Un exemplaire du contrat conclu entre le Bénéficiaire et le Sous-occupant est transmis aux Propriétaires dans les quinze (15) jours suivant sa signature par les deux parties concernées. Les Propriétaires dispose d'un (1) mois à compter de la réception de ce document pour agréer la sous-occupation. A défaut de décision expresse dans ce délai, la décision est réputée favorable.

Toute sous-occupation consentie sans agrément préalable entraîne la résiliation de plein droit de la présente Convention.

Si elle est dûment autorisée, cette sous-occupation ne peut, en tout état de cause, conférer au Sous-occupant plus de droits que ceux résultant de la présente Convention. Le Bénéficiaire s'oblige par ailleurs à communiquer au Sous-occupant l'ensemble des conditions d'occupation mentionnées dans la présente Convention, susceptibles de s'appliquer à lui. Le Bénéficiaire demeure, vis-à-vis des Propriétaires, personnellement responsable de l'accomplissement de toutes les obligations mentionnées dans la présente Convention et de tous les dommages pouvant découler de l'exploitation.

Le Sous-occupant ne peut en outre réclamer aux Propriétaires des indemnités pour quelque cause que ce soit et notamment en cas de non-renouvellement par les Propriétaires de la présente Convention.

Les termes de la présente clause devront être repris dans tout contrat entre le Bénéficiaire et le Sous-occupant, Sous-occupant qui ne pourra ignorer les dispositions de la présente Convention. Tout contrat de sous-occupation devra en outre stipuler la renonciation expresse du Sous-occupant à tous droits et actions ou mise en cause à l'encontre des Propriétaires.

Il est précisé ici que ne sont pas visés par les présentes dispositions, les sous-occupants occasionnels, soient les sociétés, associations ou particuliers n'ayant pas établi de résidence régulière sur l'Ensemble Immobilier.

Article 4 – Durée de la convention

Conformément à l'article L 1311-5 du code général des collectivités territoriales, compte tenu de l'activité exercée, des ouvrages autorisés et de leur importance, la présente Convention est conclue pour une durée de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2026.

Elle prendra fin le 31 décembre 2030. Elle pourra toutefois être résiliée par anticipation dans les conditions définies aux articles 12 et suivants.

Conformément au régime juridique de l'occupation du domaine public, la présente Convention est délivrée à titre précaire et révocable.

A l'expiration de la présente Convention, la circonstance que le Bénéficiaire ait pu se maintenir sur l'Ensemble Immobilier par tolérance des Propriétaires, ne peut être regardée comme valant renouvellement de la présente Convention. Le Bénéficiaire n'a aucun droit acquis au maintien et au renouvellement de son titre d'occupation.

La Convention ne pourra en aucun cas être prorogée par tacite reconduction.

Article 5 – Redevances

Le Bénéficiaire verse annuellement aux Propriétaires une redevance domaniale composée d'une partie fixe et d'une partie variable.

Le montant de la partie fixe est fixé à 7 595 EUR net de TVA.

La part variable a pour assiette les recettes tirées par le Bénéficiaire de l'exploitation de l'Ensemble Immobilier.

Ces recettes sont identifiées à l'aide d'une comptabilité analytique.

Tranche de recettes annuelles au titre du dernier exercice connu	Taux marginal applicable
Recettes issues de la mise à disposition des équipements publics propriétés des Communautés de communes	90%

Le Bénéficiaire s'acquittera de cette redevance auprès de la CoPLER via le trésor public de Roanne selon les modalités suivantes :

- Au 3^{ème} Trimestre de chaque année, soit le 30 septembre au plus tard :
 - La part fixe dû au titre de l'exercice N,
 - Un acompte sur la part variable correspondant à la période courant du 1/1 au 31/08 de l'exercice N.
- Pour la part variable, une régularisation intervient au plus tard le 31 mars de l'exercice N+1 en fonction du chiffre d'affaires définitif de l'année N, tel qu'arrêté dans les comptes du Bénéficiaire.

La part fixe de la redevance et les tranches de recettes annuelles auxquelles s'applique la part variable ne font l'objet, sur la durée de la présente convention, d'aucune révision.

En cas de retard dans les paiements, la redevance échue portera annuellement intérêt de plein droit au profit des Propriétaires au taux de l'intérêt légal augmenté de deux points, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard. Les fractions de mois seront négligées pour le calcul de ces intérêts. Les intérêts dus à chaque échéance porteront eux-mêmes intérêt au même taux à partir du jour de cette

échéance jusqu'au jour de paiement, pourvu qu'il s'agisse d'intérêts dus au moins pour une année entière.

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

En cas d'occupation après résiliation, la redevance reste due pour la durée d'occupation, à titre d'indemnité pour les Propriétaires, sans préjudice des dommages et intérêts qui pourraient être réclamés.

Sauf dans le cas de résiliation pour motif d'intérêt général, les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises aux Propriétaires, sans préjudice du droit pour ces derniers de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant leur être dues.

Article 6 – Conditions générales

Les lois et règlements relatifs à l'hygiène et à la sécurité du travail, à l'urbanisme, à la police, à l'environnement (notamment concernant la gestion des déchets et des eaux usées) et à la retenue du lac de Villerest et, d'une manière générale les lois et règlements applicables devront être strictement respectés par le Bénéficiaire.

Le Bénéficiaire fera son affaire des demandes d'autorisation qui relèvent de la compétence des autorités publiques.

Le Bénéficiaire s'engage, durant la durée de la Convention à produire et communiquer les informations nécessaires sur requête motivée des Propriétaires visant à justifier du respect des présentes clauses contractuelles.

Si elles le jugent utile, les Propriétaires pourront faire procéder à toutes constatations de commissaire de justice, sans qu'il puisse être fait obstruction de la part du Bénéficiaire.

Article 7 – Travaux réalisés par le Bénéficiaire

Le Bénéficiaire déclare avoir une parfaite connaissance de l'Ensemble Immobilier, le prendre dans son état pour l'avoir vu et visité, sans recours contre quiconque pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire sera tenu de déposer, avant tout éventuel aménagement, une demande d'autorisation d'urbanisme, qu'il soumettra préalablement aux Propriétaires pour autorisation. Il joindra en même temps aux Propriétaires, le devis estimatif correspondant et le descriptif technique. Les aménagements devront être édifiés conformément aux dispositions réglementaires. Ces travaux ne doivent pas, sauf accord exprès des Propriétaires, modifier ou dégrader les éventuelles installations immobilières existantes. Tout modificatif ou additif au projet initial devra être porté au préalable à la connaissance des Propriétaires, accompagné du devis estimatif et descriptif technique correspondants.

Le Bénéficiaire devra faire son affaire de toutes les autorisations légales et réglementaires en vigueur et se soumettra à tout règlement, notamment en ce qui concerne l'urbanisme, la protection de la santé publique, la sécurité, de manière à ce que la responsabilité des Propriétaires ne puisse jamais être recherchée de quelque manière que ce soit.

Le Bénéficiaire exécutera lui-même ou fera exécuter, sous sa seule responsabilité, par la personne de son choix et à ses frais, les travaux ayant reçu les autorisations préalables des Propriétaires.

En fin de travaux le Bénéficiaire transmettra les documents de fin de chantier (Dossier des Ouvrages Exécutés, Dossier des Interventions Ulérieures sur Ouvrages, etc.) aux Propriétaires et il sera établi un constat de réalisation des travaux fait contradictoirement entre le Bénéficiaire et les Propriétaires.

En cas de réalisation par phases successives, à la fin de chaque phase, et en tout état de cause au plus tard au moment de l'établissement du procès-verbal de récolement, le Bénéficiaire communiquera aux Propriétaires un état comportant le coût par grands postes de dépenses et justifié des diverses installations et de leur date d'achèvement.

Les ouvrages édifiés en violation des prescriptions de la présente Convention devront être démolis aux frais, risques et périls du Bénéficiaire, après mise en demeure notifiée par les Propriétaires au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de démolition par le Bénéficiaire des ouvrages édifiés en violation des prescriptions de la présente Convention, les Propriétaires pourront résilier en partie ou en totalité la présente Convention sans aucune indemnité.

Article 8– Etat des lieux, Exploitation, Entretien

8.1 – Etat des lieux

Le Bénéficiaire prend les lieux décrits en Annexe 1 dans leur état au jour de son entrée en jouissance et ne peut, pendant toute la durée de l'autorisation, exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre les Propriétaires, ni réclamer aucune indemnité ni réduction de redevance pour quelque cause que ce soit.

Le Bénéficiaire déclare parfaitement connaître l'état du sol visible. Les Propriétaires n'apportent pas de garantie quant aux caractéristiques techniques du sous-sol au Bénéficiaire.

Les Propriétaires procéderont contradictoirement avec le Bénéficiaire à l'établissement d'un état initial des lieux dans les trois (3) mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente Convention. Ce procès-verbal constatant l'état des lieux sera annexé à la présente (Annexe 2 – Etat des lieux de l'Ensemble Immobilier).

Conformément aux dispositions légales en vigueur, les Propriétaires déclarent au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire, que les communes sur lesquelles est situé l'Ensemble Immobilier, objet de la présente, n'est pas concernée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles. Une prescription de PPRI existe cependant en date du 29/07/2009, et la commune de Cordelle a reçu un porter à connaissance de l'Etat de l'aléa d'inondation détaillé à l'article 8.

A ce jour, il n'existe pas de plan de prévention des risques miniers et technologiques.

De même, les Propriétaires déclarent qu'à leur connaissance, les parcelles susvisées n'ont jamais connu de sinistre résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Les propriétaires déclarent que les parcelles susvisées font l'objet de plusieurs zonages urbanistiques et environnementaux spécifiques, détaillés ci-après aux articles 8.5, 8.6 et 8.7.

Un état des lieux et un inventaire sont dressés, dans les mêmes conditions, en cas de départ du Bénéficiaire pour quelque cause que ce soit. Cet état des lieux de sortie est établi contradictoirement entre les Propriétaires et le Bénéficiaire ou par Commissaire de Justice en fin d'occupation.

Dans tous les cas, les redevances prévues à l'article 5.1. seront dues jusqu'à la date de la remise complète en état des immeubles occupés.

8.2– Servitudes

Les Propriétaires déclarent qu'ils n'ont créés ni laissés acquérir aucune servitude sur les biens, objet de la présente et, qu'à leur connaissance il n'en existe aucune autre que celles liées aux différents réseaux, à la convention EPL sus-mentionnée ainsi qu'au sentier pédagogique et à la zone « Espace naturel sensible » détaillés à l'article 8-6-4.

8.3– Entretien et réparations

Les Propriétaires assument, à leurs frais et risques, les travaux de gros entretiens et de renouvellement sur l'Ensemble Immobilier. Le Bénéficiaire ne pourra pas s'opposer aux opérations d'entretien et de réparations que les Propriétaires pourraient être amenés à réaliser. Il ne pourra pas non plus réclamer une quelconque indemnité pour l'éventuelle gêne occasionnée.

Les ouvrages ainsi que leurs abords sont entretenus par les Propriétaires. Le Bénéficiaire s'engage toutefois, par les activités développées sur le site, à ne pas aggraver les obligations d'entretien à la charge des Propriétaires.

Le Bénéficiaire est tenu d'exécuter les petites réparations et entretiens liés à l'utilisation de l'Ensemble Immobilier. Ces travaux comprennent toutes les réparations courantes et les opérations permettant d'assurer le maintien en état de bon fonctionnement de l'exploitation des biens inclus dans le périmètre occupé, jusqu'au moment où leur vétusté ou une défaillance rend nécessaire des travaux de grosses réparations ou de renouvellement.

Toute défaillance du Bénéficiaire dans la mise en œuvre de ses obligations d'entretien sera de nature à entraîner la résiliation de la présente Convention après mise en demeure d'une durée d'au moins un mois.

Pendant toute la durée de l'occupation, le Bénéficiaire devra laisser les agents des Propriétaires, ou toute personne mandatée par eux, visiter les lieux occupés à tout moment pour s'assurer de leur état et fournir, à la première demande des Propriétaires, toutes justifications relatives à la bonne exécution des conditions de la présente Convention.

8.4– Affichage sur les murs et constructions

Ce droit est expressément réservé au Bénéficiaire pour ses propres productions. Il devra préalablement obtenir l'accord des Propriétaires et toutes autorisations administratives. Il devra également prendre toute garantie quant aux personnes et aux biens pour tous les supports publicitaires qu'il installerait.

Le dernier projet de développement (travaux, équipements) ayant été cofinancé à hauteur de 80% par l'Union européenne, l'Etat, la Région Auvergne-Rhône-Alpes et le Département de la Loire, le Bénéficiaire s'engage à reprendre et assurer les obligations de communication incombant au maître d'ouvrage, notamment à maintenir les panneaux d'affichage des financeurs posés sur l'équipement et à faire mention des financements obtenus sur tous les supports et dans toutes les communications sur la Base nautique.

8.5- Plan local d'urbanisme intercommunal

En matière de réglementation d'urbanisme, la commune de Cordelle est couverte par un PLUI opposable depuis mars 2022.

Le site est classé Naturelle (N) du PLUi. Il est concerné par le périmètre de protection autour des

rives des plans d'eau de montagne (art. L122-12 du Code de l'urbanisme - retenue du barrage de Villerest) et fait partie du site Natura 2000 des Gorges aval de la Loire (ZPS34).

Une partie des berges est concernée par un aléas inondation.

Les possibilités de constructions sur ce secteur figurent dans le règlement de la zone N et dans les dispositions générales du règlement (DG 5-1-6) qui prévalent sur les dispositions de la zone N. Elles sont également soumises au respect du caractère naturel et paysager du site (périmètre Natura 2000) ainsi que de la zone inondable qui est inconstructible.

Le règlement permet d'ajouter des équipements sportifs et de loisirs en lien avec le caractère lacustre du site. Sont notamment autorisées (liste non exhaustive) :

- des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée
- des aires naturelles de camping
- des équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux
- des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée
- de l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.

Le Bénéficiaire peut être autorisé à ajouter des équipements sportifs et de loisirs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le PLUI (et les autres caractéristiques du site), qu'ils fassent l'objet des demandes d'autorisation éventuellement nécessaires et qu'ils soient autorisés au préalable par les propriétaires.

8.6– Spécificités environnementales du site

Le site, situé en bordure du fleuve Loire, fait l'objet de plusieurs zonages environnementaux et urbanistique et est intégré dans la retenue d'eau du barrage hydroélectrique de Villerest.

8-6-1- Retenue du barrage de Villerest

L'emprise de la Loire qui borde le site et accueille le bassin de compétition et les berges sont intégrées dans la retenue d'eau du barrage hydroélectrique de Villerest exploitée par EDF et est propriété et gérée par l'Etablissement Public Loire.

A ce titre, l'exploitation de la Base nautique doit être compatible avec le règlement de la retenue d'eau du barrage de Villerest (annexe 4)

Annuellement, EPL effectue un déstockage de la retenue d'eau en vue d'atteindre une côte d'exploitation inférieure, permettant l'entretien de l'équipement du barrage et permettre d'assurer l'écroulement de crues potentielles. Le déstockage dure environ 3 à 4 mois et se fait en moyenne aux alentours de début septembre, mais peut être décalé à plus ou moins un mois selon les conditions météorologiques. Aucune mise à l'eau n'est possible pendant la période de déstockage, entraînant de facto un arrêt des activités nautiques de septembre à décembre.

Des alertes crues peuvent également être lancées dans le contexte de conditions pluviométriques exceptionnelles et exiger une évacuation des équipements mobiles en dessous de la côte de crue 324 m NGF.

Les débits et hauteurs d'eau de Villerest peuvent être suivi sur Vigicrue : www.vigicrues.gouv.fr/VillerestAval

Le Bénéficiaire est parfaitement informé du règlement d'eau et des contraintes de la retenue d'eau.

8-6-2- Variations de la qualité de l'eau

Selon les conditions météorologiques, un phénomène d'eutrophisation peut opérer et entraîner la présence de toxines de cyanobactéries dans la retenue d'eau du barrage de Villerest et ainsi dégrader la qualité de l'eau. Cette situation peut nécessiter la mise en place de mesures de gestion des activités nautiques se traduisant par la prise d'arrêtés préfectoraux régulant la mise à l'eau, notamment

en haute période estivale. La baignade et les activités présentant un risque de chute à l'eau (paddle notamment) peuvent ainsi être impactées.

Le Bénéficiaire est parfaitement informé de la problématique de la qualité de l'eau.

8-6-3- Périmètre Natura 2000 et classement ZNIEFF

L'intégralité du site est classée en **zone Natura 2000 et en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)**.

Le bénéficiaire s'engage à exploiter la base nautique en conformité avec la réglementation de protection de l'environnement découlant du classement Natura 2000 et ZNIEFF du site.

8-6-4- Espace Naturel Sensible

Une partie du site est également classée **espace naturel sensible (ENS)** par le Département. Un sentier pédagogique a d'ailleurs été aménagé par les EPCI pour valoriser son caractère naturel remarquable et offrir une boucle de balade sur le site accessible en permanence à tout public.

En 2024, le site a été intégré dans l'offre des ENS de l'appel à projet départemental « Ligériens par nature » destiné à financer des établissements accueillant des scolaires ou des périscolaires pour la mise en place d'actions de sensibilisation des jeunes aux questions environnementales et à la nature qui les entoure sur des ENS. Cet espace relève du domaine public et doit rester accessible à titre gratuit en permanence.

Le périmètre et descriptif de la Presqu'île de Mars sont annexés (annexe 6).

8.7– Mesures spécifiques

L'exploitation de la Base nautique doit être compatible avec les zonages environnementaux, urbanistiques et techniques exposés à l'article 3-2-4 à savoir :

- Le règlement de la retenue d'eau du barrage de Villerest,
- La réglementation applicable en zone naturelle classée Natura 2000 et ZNIEFF,
- La réglementation applicable en Espace Naturel Sensible,
- Le PLUI de la COPLER applicable sur la Base.

Le Bénéficiaire est tenu d'effectuer par ses propres moyens et à sa charge les opérations de maintenance et suivi des équipements de mise à l'eau et d'encadrement sur l'eau (pontons, bateaux de sécurité...) et de veiller notamment à ce que leur installation ou stationnement soit toujours en adéquation avec le niveau d'eau de la retenue d'eau du barrage de Villerest qui peut varier fortement en fonction de la météorologie et des périodes annuelles de maintenance du barrage hydroélectrique, tel que susmentionné à l'article 3-2-4.

En cas d'urgence impliquant des mesures de sécurité spécifiques, comme des alertes crues émanant des autorités, le Bénéficiaire doit être en mesure de retirer de espaces publics situés en dessous de la côte de crue tout ou partie des équipements sous un délai de 24 heures. La partie du site située en dessous de la côte de crue maximale 324m NGF comprend notamment la plage de départ et les racks à bateaux. Les bâtiments sont eux intégralement situés au-dessus de la côte de crue maximale.

Les propriétaires pourront apporter une aide humaine par la mise à disposition de ses équipes techniques. Un process devra être défini en amont en concertation entre le Bénéficiaire et les propriétaires.

Article 9 – Exécution de travaux par les Propriétaires

Dans le cas où des travaux sont nécessaires pour tout motif d'intérêt général, les Propriétaires se réserve le droit de les faire exécuter partout où besoin est.

Dans ces éventualités, le Bénéficiaire ne peut ni s'opposer à l'exécution des travaux, ni prétendre de ce fait à aucune indemnité ni réduction de redevance pour pertes, dommages, troubles de jouissance, préjudice commercial. Les Propriétaires s'obligent néanmoins à prendre toute mesure utile pour prévenir et réduire autant que possible les dommages ou autres

troubles de jouissance susceptibles d'être provoqués par les travaux qu'ils exécutent ou font exécuter.

Article 10 – Responsabilités

Le Bénéficiaire est seul responsable de son fait, de celui de son personnel, de celui de ses préposés 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 activités réalisées sur l'Ensemble Immobilier ou de l'exploitation des espaces occupés et survenant :

- aux bâtiments, aux espaces occupés, à leurs dépendances,
- aux équipements, matériels et marchandises de toute nature,
- aux personnes physiques notamment usagers, prestataires et clients.

Le Bénéficiaire engage sa responsabilité en cas de non-respect des obligations consenties au titre de la présente convention.

Il demeure personnellement responsable de la bonne exécution de la présente convention et ne pourra se dégager de sa responsabilité pour quelque motif que ce soit.

Le Bénéficiaire s'engage en outre à exercer son activité dans le respect de la législation en matière d'hygiène, de sécurité et d'environnement.

a) Hygiène et sécurité au travail

L'accès au matériel de sécurité incendie doit être permanent.

L'accès aux issues de secours doit être libre de tout encombrement, et ce, de façon permanente.

b) Environnement

Le Bénéficiaire est le seul responsable des déchets résultants de ses activités et prévient de tout risque de pollution. Il doit notamment procéder à la collecte, au stockage, à l'enlèvement et au traitement de l'ensemble de ses déchets conformément au code de l'environnement. Le Bénéficiaire adopte une démarche écoresponsable dans le cadre de son activité.

Dans ce contexte, le Bénéficiaire s'engage à :

- Trier l'ensemble des déchets produits par son activité en respectant la réglementation en vigueur.
- Respecter la réglementation en vigueur sur le rejet d'eaux usées non domestiques et veiller à ne rejeter aucune eau polluée dans les réseaux et dans les eaux fluviales.
- Limiter les nuisances sonores.
- Entretenir régulièrement ses équipements pour garantir une consommation en énergie maîtrisée et mettre en place, dans la mesure du possible, des actions de réduction de la consommation.

De manière générale, le Bénéficiaire doit prendre toutes les mesures pour protéger le milieu contre toute pollution par déversement, écoulement, rejet, dépôt directs ou indirects de toute nature.

La surveillance des lieux mis à disposition incombant au Bénéficiaire, les Propriétaires sont dégagés de toute responsabilité en cas d'effraction, de déprédation, de vol, de perte, de dommages ou autre cause quelconque survenant aux personnes et / ou aux biens.

Le Bénéficiaire garantit les Propriétaires contre tout recours et / ou condamnation à ce titre.

Article 11 – Assurances

Le Bénéficiaire doit contracter dès l'entrée en vigueur de la présente convention, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les contrats d'assurances suivants :

11.1. Assurance responsabilité civile

En conséquence des obligations résultant du droit commun et de la présente convention, le Bénéficiaire conclut une assurance de responsabilité civile le garantissant contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant lui incomber en raison des dommages corporels, matériels, ainsi que ceux, immatériels, qui en sont la conséquence, causés aux tiers, y compris les clients et usagers, du fait de l'activité exercée dans le cadre de la présente convention.

La police de responsabilité civile prévoit de la part des assureurs la renonciation à tous recours contre les Propriétaires.

En ce qui concerne les dommages aux personnes, le montant couvert devra être au maximum possible sur le marché national de l'assurance et si possible illimité.

11.2. Assurance Dommage aux biens

Le Bénéficiaire assure l'ensemble des biens contre le risque d'incendie ainsi que contre tout événement accidentel ou naturel.

Les assurances dommages aux biens souscrites devront couvrir l'intégralité des biens lui appartenant et dont il a la charge ou la garde, y compris les bateaux à moteur

Les contrats d'assurance seront rédigés de manière à permettre la reconstruction à l'identique des installations ou leur remise en état ou la reconstruction des parties détruites.

Dans le cas où le Bénéficiaire serait dans l'impossibilité de procéder lui-même à cette remise en état, restauration ou reconstruction, la compagnie d'assurance devra s'engager à déléguer et transporter l'indemnité au bénéfice des Propriétaires à charge pour ces derniers de procéder eux-mêmes aux dites opérations.

Le Bénéficiaire se garantit également contre les dommages accidentels incluant l'incendie, l'explosion, la foudre, les dégâts des eaux ainsi que le recours des voisins et des tiers pouvant affecter le mobilier et d'une manière générale le contenu des locaux occupés.

Les polices d'assurance dommage aux biens font mention de l'abandon inconditionné de tout recours contre les Propriétaires. Il est convenu entre les Parties que l'absence d'une telle mention n'aura pas pour effet de restreindre pour autant la responsabilité du Bénéficiaire.

11.3. Assurance dommages ouvrage

En cas de constructions ou de travaux immobiliers autorisés, le bénéficiaire souscrira une assurance dommages ouvrages définie à l'article L 242-1 du Code des Assurances.

11.4. Communication des attestations et contrats

Le Bénéficiaire adressera à la première demande des Propriétaires les attestations d'assurance ainsi qu'un tableau récapitulant les principales garanties souscrites.

11.5. Engagement du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire s'engage à répercuter dans les éventuels contrats signés avec les sous-occupants les mêmes obligations en matière d'assurance que celles qui sont mentionnées ci-dessus.

Article 12 –Résiliation de la Convention

12.1. Résiliation pour faute

Les Propriétaires pourront résilier dans les cas suivants, sans formalité judiciaire, la présente Convention, trois (3) mois après une mise en demeure régulièrement notifiée au Bénéficiaire par lettre recommandée avec avis de réception, et restée infructueuse :

- Non-respect, pour un motif quelconque, de l'une des clauses de la présente Convention dans le cas où il n'y était pas remédié dans le délai de préavis.
- Non usage des terrains ou des installations de l'Ensemble Immobilier dûment constaté ou usage étranger à l'activité autorisée au titre de la présente Convention.
- Octroi d'une autorisation de sous-occupation du site sans information ni agrément préalable des Propriétaires.
- Changement de contrôle du GIE Bénéficiaire ne permettant plus le respect des dispositions de l'article L. 2122-1-3 du Code général de la propriété des personnes publiques

Le Bénéficiaire ne pourra prétendre à aucune indemnité. Toutes les sommes qui ont été versées par le Bénéficiaire aux Propriétaires resteront acquises par ces derniers à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il reste à devoir aux Propriétaires au titre de la période d'occupation effective par le Bénéficiaire.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire resteront acquises aux Propriétaires sans préjudice du droit pour ceux-ci de poursuivre le recouvrement de toutes sommes pouvant leur être dues.

12.2. Résiliation de plein droit

La Convention sera résiliée de plein droit :

- En cas de dissolution du GIE Bénéficiaire de la présente Convention ;
- Au cas où le Bénéficiaire ne serait plus titulaire des autorisations exigées par la réglementation en vigueur pour exercer l'activité professionnelle qui a motivé la Convention ;
- En cas de liquidation judiciaire à partir du jugement déclaratif, lorsque le liquidateur a renoncé explicitement ou implicitement à poursuivre l'exécution de la présente Convention. Les créanciers du Bénéficiaire ne pourront donc en aucun cas continuer l'exploitation des installations, directement ou par l'intermédiaire d'une personne de leur choix ;
- En cas de condamnation pénale du Bénéficiaire relative à l'exercice même de l'activité autorisée ;
- Au cas où une décision administrative ou judiciaire ordonnerait la cessation temporaire ou définitive de l'exploitation.

La résiliation est prononcée par décision des Propriétaires dès que l'événement qui motive

cette mesure parvient à leur connaissance, sans qu'il soit nécessaire de remplir aucune formalité devant les tribunaux. Elle a son plein effet, au gré des Propriétaires, soit rétroactivement à compter de la date de l'événement motivant la résiliation, soit à la date d'expiration du délai imparti pour l'évacuation définitive des lieux occupés.

Dans ces cas de résiliation, le Bénéficiaire non seulement ne peut prétendre à aucune indemnité mais encore toutes les sommes qui ont été versées par le Bénéficiaire aux Propriétaires resteront acquises par ces derniers à titre de dommages-intérêts sans préjudice des paiements à effectuer par lui de toutes sommes qu'il reste à devoir aux Propriétaires au titre de la période d'occupation effective par le Bénéficiaire.

12.3. Résiliation pour motif d'intérêt général

Nonobstant la durée prévue ci-dessus, la Convention peut toujours être retirée en totalité ou en partie, si l'intérêt général l'exige, moyennant le respect d'un préavis de six (6) mois minimum. Les Propriétaires, le cas échéant, verseront au Bénéficiaire, dans un délai de deux (2) mois à compter de la résiliation, une indemnité dont le montant est égal à la somme :

1. De la restitution de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir ;
2. Des frais raisonnablement encourus et sur présentation des justificatifs par le Bénéficiaire du fait de la résiliation de la Convention et résultant notamment de la résiliation des contrats passés par le Bénéficiaire pour l'exécution de la Convention (en ce compris, sans que la liste ne soit limitative, les contrats passés avec les sous-occupants, fournisseurs ou prêteurs du Bénéficiaire).
3. De la valeur non amortie des investissements immobiliers réalisés éventuellement par l'Occupant sur l'emprise occupée.

Le paiement de l'indemnité sera effectué par les Propriétaires dans les 60 jours à compter de l'accord des parties sur son montant.

Les parties s'entendent pour se rapprocher, préalablement à toute démarche contentieuse, aux fins de fixer le montant de l'indemnité afférente, y compris par dire d'expert désigné à cette fin d'un commun accord.

12.4. Résiliation à l'initiative du Bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'exploitation des installations avant le terme fixé à l'article 4, le Bénéficiaire peut solliciter des Propriétaires, qui seront alors tenue de la prononcer, la résiliation de la présente Convention en notifiant sa décision par lettre recommandée, moyennant un préavis de six (6) mois.

Les redevances payées d'avance par le Bénéficiaire restent acquises aux Propriétaires.

Dans ce cas, le Bénéficiaire renonce à toute indemnité en sa faveur.

Article 13 – Sort des installations à l'issue de la Convention

A l'issue de la présente Convention d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier édifiés et financés par le Bénéficiaire sur les dépendances domaniales occupées devront être démolis par le Bénéficiaire, à ses frais.

Toutefois, les Propriétaires pourront renoncer en tout ou partie à leur démolition. Dans ce cas,

les installations, ouvrages et constructions qui auront été réalisés par le Bénéficiaire sur l'Ensemble Immobilier deviendront de plein droit et gratuitement la propriété des Propriétaires, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques.

Par ailleurs, avant tout enlèvement de mobiliers, matériels ou matériaux, qui restent la propriété du Bénéficiaire au terme de la Convention, justification devra être apportée par le Bénéficiaire aux Propriétaires, du paiement de tous impôts, taxes, redevances mis à sa-charge exclusive.

Article 14 - Impôts et frais

Le Bénéficiaire supporte tous les frais inhérents à la présente Convention ainsi que tous les impôts, y compris l'impôt foncier, auxquels sont ou pourraient être assujettis les biens faisant l'objet de la Convention et l'activité exploitée.

Il fait outre, s'il y a lieu et sous sa responsabilité, la déclaration de constructions nouvelles prévue par le Code Général des Impôts.

Article 15 - Election de domicile

Pour l'entière exécution des présentes et de tout ce qui s'y rattache, les parties font election de domicile :

- Pour la CoPLER, 44, rue de la Tête Noire – 42470 ST SYMPHORIEN DE LAY
- Pour le GIE, Base nautique de la Loire, Presqu'île de Mars, 910 route du camping – 42123 CORDELLE

Article 16 – Règlement des litiges

Dans l'hypothèse où un différend surviendrait à l'occasion de l'exécution de la présente Convention, les parties s'efforceront de le régler à l'amiable préalablement à toute action devant la juridiction compétente.

A défaut d'accord amiable, conformément aux dispositions de l'article L.2331-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, tout litige relatif à l'exécution de la Convention relève de la juridiction administrative territorialement compétente.

Article 17 – Nullité

Si l'une ou plusieurs stipulations de la présente Convention sont tenue pour non valables ou déclarées comme telles, en application d'une loi, d'un règlement ou à la suite d'une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations garderont toute leur fin et leur portée.

Article 18 – Préambule et annexes :

Les annexes jointes au contrat et décrites ci-dessous, font parties intégrantes de la Convention et ont valeur contractuelle. Il en est de même du préambule.

Annexe 1 : Périmètre de l'Ensemble Immobilier et présentation des biens mis à disposition du Bénéficiaire.

Annexe 2 : Etat des lieux

Annexe 3 : Concession d'usage temporaire parcelles

Annexe 4 : Convention EPL

Annexe 5 : Périmètre ENS

Fait en trois exemplaires à [..], le

Signature du Bénéficiaire

Signature des Propriétaires