



**BOURGES**

EXPLOITATION D'EMPLACEMENT SUR LE DOMAINE PUBLIC

MISE EN CONCURRENCE POUR  
L'IMPLANTATION D'UN PARCOURS ACROBATIQUE EN HAUTEUR  
AUX ABORDS DU PLAN D'EAU DU VAL D'AURON

APPEL A PROJETS  
2022

DATE LIMITE DE REMISE DES OFFRES : 30 mai 2022 à 12h

## **1. OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

La Ville de Bourges, désigné en tant que « Propriétaire », a identifié un emplacement aux abords du plan d'eau du Val d'Auron, susceptible d'accueillir des activités sportives et de loisirs et notamment un parcours acrobatique en hauteur (PAH) et ses activités associées. Conformément à l'article L. 2122-1-1 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques, la collectivité lance une sélection préalable à l'attribution d'un titre d'occupation précaire et révocable de son domaine public.

Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions de mise en concurrence des candidats et les conditions d'occupation conformément à l'affectation de PAH pour le candidat retenu à terme, désigné en tant que « Preneur ».

### **1.1 Désignation des lieux**

L'emplacement d'implantation de cette activité, objet du présent cahier des charges, est situé autour du plan d'eau du Val d'Auron, à proximité de la plage, parcelle DS265, d'une surface d'environ 5000m<sup>2</sup> (occupation au sol et aérienne). Il s'agit de zones UL et Naturelle au titre du PLUI de Bourges Plus. L'emprise prévisionnelle du site est détaillée sur le plan annexé. L'implantation pourra être révisée, pour des raisons techniques et/ou de sécurité.

### **1.2 Destination des lieux :**

Les lieux mis à disposition permettent une exploitation commerciale du domaine public et sont destinés exclusivement à recevoir une activité permanente de loisirs du type PAH et activités sportives complémentaires. Le preneur pourra proposer des activités secondaires telles la vente des boissons chaudes ou froides sans alcool, du snacking (produits emballés sans cuisine, chauffe ou préparation), des produits dérivés liés à l'activité pour les clients de l'activité principale. Toute autre activité est interdite.

Tout changement d'affectation ou toute utilisation différente, même provisoire, entraînera, sauf accord préalable des parties, la résiliation de l'occupation du domaine public.

### **1.3 Visite des lieux**

Il est conseillé aux candidats, avant la remise de leurs offres, de visiter le site. Le Propriétaire n'organiserait pas de visite. Les candidats restent libres de leur visite.

### **1.4 Durée de l'occupation**

Compte-tenu des investissements initiaux, l'autorisation d'occupation du domaine public est accordée pour une période de 10 ans. L'activité devra débuter dès la saison estivale 2022.

### **1.5 Redevance**

L'emplacement est mis à la disposition du Preneur moyennant une redevance conformément à l'article L2125-1 du CG3P.

2022	1500 € (au prorata de la durée effective)
2023	1500 €
2024	4000 €
2025	7500 €
2026	7500 €
2027	7500 €

2028	7500 €
2029	7500 €
2030	7500 €
20231	7500 €
2032	7500 € (au prorata de la durée effective)

A défaut de paiement de la redevance, l'autorisation d'occupation du domaine public sera résiliée de droit huit jours après une mise en demeure de payer.

Sauf cas de force majeure, le Preneur ne pourra prétendre à aucun remboursement, dédommagement, ou indemnité en cas de non exploitation de l'emplacement qui lui aura été attribué, pour quelque raison que ce soit.

## **2. CONSTITUTION DE L'OFFRE (CANDIDATURE ET PROJET) DU CANDIDAT**

### **2.1 Constitution du dossier de candidature et de projet par le Preneur**

Le dossier du candidat devra obligatoirement contenir :

#### **Candidature :**

- Le courrier de demande d'exploitation commerciale de l'emplacement conformément au formulaire de demande annexé au présent cahier des charges
- Un extrait de Kbis de moins de 3 mois
- Les attestations d'assurance mentionnées à l'article 3.1 du présent cahier des charges
- Le présent cahier des charges **signé du Preneur**, comme confirmation de sa prise de connaissance des conditions d'occupation du domaine public
- Une attestation de conformité des installations

#### **Projet :**

- Un projet, accompagné de photos, présentant l'installation et ses équipements projetés (type, descriptif technique, nombre et dimension, conformité par rapport au présent cahier des charges, descriptif de la méthode d'accrochage de la structure sur les arbres), d'un plan détaillé d'implantation (dimension exacte des structures, et zone de raccordement) et tout document utile à la bonne présentation et compréhension du projet.
- Une présentation du projet ayant pour objectif la viabilité du projet, la mise en valeur de la plage du Val d'Auron par l'animation, l'innovation du projet.

En plus des pièces précitées, le Propriétaire se réserve le droit de demander au Preneur toute pièce :

- réglementaire de nature à garantir le respect des règles de sécurité et d'utilisation spécifiques aux équipements proposés,
- que le Propriétaire considère comme utile à l'instruction du dossier.

Les renseignements complémentaires pourront être obtenus jusqu'au **25 mai 2022, 12h** auprès du Service des sports par mail [beatrice.mercier@ville-bourges.fr](mailto:beatrice.mercier@ville-bourges.fr) ou [bruno.clement@ville-bourges.fr](mailto:bruno.clement@ville-bourges.fr)

### **2.2 Modalités de remise des offres**

La date limite de dépôt des offres (candidatures et projet) auprès de la Ville de Bourges (Service des sports – Ville de Bourges - 11 rue Jacques Rimbault – 18000 – BOURGES) accompagnée des pièces est fixée **le 30 mai 2022 à 12h, terme de rigueur.**

Le dépôt du dossier comprenant la candidature et le projet sera sous forme papier, sous pli recommandé avec accusé de réception.

L'enveloppe extérieure devra porter la mention « Plan d'eau du Val d'Auron – Parcours acrobatique en hauteur – offre – ne pas ouvrir ».

Si le candidat le souhaite, il pourra remettre son offre complète (candidature et projet), contre récépissé, au Service des sports – Ville de Bourges - 11 rue Jacques Rimbault – 18000 – BOURGES, et ce avant les date et heure limites indiqués ci-dessus.

Les autres formes de transmission autre que la voie postale ou la remise contre récépissé ne seront pas retenues.

Tout dossier incomplet, déposé ou arrivé hors délai au Service des sports sera rejeté.

### 2.3 Critères de choix (candidature et projet)

Les candidatures seront jugées sur la présence et le contenu des pièces fournies par le candidat : note sur 5

Les projets seront jugés selon les critères suivants (note sur 15) :

- viabilité du projet de PAH : 5
- mise en valeur du site (adéquation entre le projet et l'environnement, qualité des animations) : 5
- innovation du projet : 5

**L'offre (candidature et projet) sera notée sur 20 au total.**

## **3. CONDITIONS D'OCCUPATION**

### 3.1 Obligations générales

L'occupation du domaine public est consentie à titre précaire et révocable. L'emplacement n'est pas soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du code du commerce. En conséquence, le Preneur 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 et à l'occupation, ni à quelque autre droit.

Conformément à l'article L2124-32-1 du code général de la propriété des personnes publiques, le preneur pourra se prévaloir de l'existence d'un fonds de commerce dès lors qu'il sera en mesure de démontrer qu'il dispose d'une clientèle propre.

L'autorisation d'occupation du domaine public pourra être retirée à tout moment, sans préavis ni indemnité, soit pour des raisons d'ordre public, soit pour le non-respect des arrêtés municipaux et codes susvisés ou des conditions de l'autorisation.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements, ordonnances, PLUI en vigueur notamment en ce qui concerne les équipements, la salubrité, la police, l'inspection du travail, l'hygiène et la sécurité. De plus, le preneur devra se conformer en permanence aux lois et règlements attachés à la création et à l'exploitation de l'activité PAH (norme AFNOR NF EN 15567-1+A1 et NF EN 15567-2).

Le preneur devra obtenir toutes les certifications et agréments techniques nécessaires à l'exploitation du PAH.

Le Preneur devra obligatoirement contracter auprès d'une compagnie solvable :

- Une assurance multi-risques (incendie, vol, vandalisme, etc....)
- Une assurance responsabilité civile professionnelle couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de cette responsabilité.

En l'absence d'attestation d'assurance à jour, le Propriétaire procédera à la résiliation unilatérale d'autorisation d'occupation du domaine public.

Le preneur devra respecter l'obligation de déclaration en qualité d'établissement d'activités physiques et sportives auprès de la Direction Départementale de la Jeunesse et des Sports.

Le preneur est responsable de son personnel, qu'il choisit et rétribue, dans le respect des règles du code du travail. Le preneur devra se soumettre aux obligations de formation, de brevet, de certification de ses employés pour assurer la sécurité des clients (CQP OPAH).

Pour toutes ses activités, le Preneur s'engage à respecter l'arrêté Préfectoral n°2017-1-0450 portant règlement particulier de police de la navigation sur le plan d'eau du Val d'Auron et le règlement intérieur municipal du plan d'eau du Val d'Auron délibéré le 6 janvier 2017, et à faire respecter cet arrêté et ce règlement par ses clients.

### 3.2 Caractère personnel de l'exploitation :

L'autorisation est accordée à titre personnel au Preneur. Il s'oblige à exercer personnellement les activités autorisées. Il lui est interdit, sous peine de révocation, de confier à un tiers l'exercice d'une activité quelconque que ce soit à titre gratuit ou onéreux.

Il demeure seul responsable des relations contractuelles qu'il a engagées avec le Propriétaire.

Tout changement statuaire ou formel de la société devra être porté sans délai à la connaissance du Propriétaire.

## **4. OBLIGATIONS PARTICULIERES**

### 4.1 En matière d'équipement

Le Preneur effectuera, à ses frais exclusifs, tous les achats et travaux d'implantation de l'ensemble des équipements et infrastructures. Les équipements et moyens ainsi que l'ensemble des frais de personnel, d'entretien et de gestion nécessaires à l'exploitation de l'activité sont à la charge exclusive du preneur.

Le preneur est libre de concevoir son parcours : structure, arbres, tyrolienne..., dans le respect des règles. A noter que le propriétaire portera une attention particulière au système de sécurité proposé par le preneur sur l'ensemble des parcours et préconise une ligne de vie continue. Au cours de l'exécution du contrat, le parcours pourra évoluer dans le périmètre défini ou s'étendre après autorisation du Propriétaire et avenant à la convention d'occupation du domaine public.

Le projet d'installation détaillant l'ensemble des équipements devra être validé par le Propriétaire. Lors de l'installation, le Propriétaire procédera à la mesure de la surface exploitée. Toute modification devra être soumise au Propriétaire pour accord.

Il est interdit :

- D'utiliser tout appareil ou instrument destiné à faire du bruit, transmettre ou amplifier les sons.
- De stocker ou utiliser des bouteilles de gaz.

- De distribuer ou vendre des denrées prohibées par la loi
- D'aller au-devant des usagers de la plage et du plan d'eau pour leur vendre des marchandises, de leur barrer le chemin ou les attirer par le bras pour leur proposer des prestations
- D'utiliser des barbecues
- D'organiser des jeux de hasard ou d'argent
- De distribuer des tracts commerciaux

Le propriétaire remettra au Preneur une clé ouvrant la barrière d'accès à l'emplacement, pendant toute la durée de l'occupation.

#### 4.2 En matière d'entretien

Le Preneur devra maintenir, à ses frais exclusifs et sous sa seule responsabilité, l'emplacement et les installations en parfait état d'entretien et de propreté, en permanence. Le preneur prend en charge la réparation des installations dès que cela s'avère nécessaire. Tout défaut d'entretien ou de propreté notamment des abords, après mise en demeure, pourra entraîner une résiliation de l'autorisation d'occupation du domaine public.

Le Preneur s'engage à systématiser le tri des déchets du public et à limiter la production de déchets. Il se conforme aux règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les jours et horaires concernant l'enlèvement des débris et ordures ménagères. Les containers devront être portés aux emplacements réservés à cet effet.

Le Preneur devra procéder à un diagnostic phytosanitaire relatif aux arbres présents sur l'emplacement, lors de l'ouverture de son activité puis annuellement. Les résultats du diagnostic seront transmis annuellement au propriétaire. Le Preneur s'engage à prendre soin des arbres qu'il occupe : aucun élagage ni intervention légère ne pourra être réalisé sans validation express du Propriétaire. En aucun cas, le preneur ne devra couper un arbre, sauf en cas de problème sécuritaire immédiat lié à cet arbre et après accord express du propriétaire.

#### 4.3 En matière d'environnement

Le Preneur devra occuper les lieux mis à disposition paisiblement et devra respecter les manifestations et activités qui pourront se dérouler tout autour du plan d'eau du Val d'Auron, et notamment sur la plage. D'une manière générale, le preneur prend toutes mesures nécessaires afin d'éviter toute atteinte à l'ordre public.

Aucune délimitation par clôture même légère ne sera autorisée. Le plan d'eau du Val d'Auron est un site ouvert 24h/24. Par contre, le preneur prendra à sa charge la sécurisation des infrastructures, notamment devra matériellement interdire l'accès aux PAH, pendant les heures de fermeture de l'activité (soir, jours de fermeture, fermeture hivernale...).

L'ensemble des installations d'une zone ne pourra dépasser la surface maximale autorisée. En cas de dépassement des limites autorisées et à la suite d'une mise en demeure adressée par le Maire restée sans effet, il sera pourvu d'office au rétablissement des limites et éventuellement à l'enlèvement des installations non autorisées aux frais du preneur.

Le preneur veille à ne pas dénaturer les lieux par une surcharge de publicité. Le preneur prendra à sa charge exclusive les frais de publicité. Pour la signalétique, sur site et dans la ville, le preneur devra réaliser les démarches auprès du service voirie de la Ville, et s'acquitter de la redevance propre à ce sujet.

Le Preneur ne devra en aucun cas toucher aux installations mise en place par la collectivité.

Le preneur devra veiller au respect des règles de stationnement en vigueur, tant par son personnel, que par ses clients et fournisseurs.

#### 4.4 Consommation en eau, électricité, télécoms

Le site ne possède pas d'éclairage public : après le coucher du soleil, il n'y donc pas plus d'éclairage sur l'ensemble de la zone.

Le preneur pourra utiliser les sanitaires présents sur le site, à la base de voile (accès extérieur et public) et à la plage (bloc indépendant), tant pour ses clients que pour ses employés. L'utilisation de ces sanitaires est incluse dans la redevance due par le Preneur.

Le preneur prendra à sa charge exclusive tous les frais de télécommunication (téléphone, internet...), tant en installation qu'en consommation.

Le PAH, en lui-même, ne disposera pas d'eau ni d'électricité.

#### Pour un éventuel point accueil du public :

Le Preneur aura accès, uniquement pour ses employés, à la base de voile et pourra utiliser les points d'eau de la base (lavage des baudriers, point eau pour les employés...). Le propriétaire remettra au Preneur une clé ouvrant la base de voile, pendant toute la durée de l'occupation : le preneur sera responsable de cette clé et de la bonne tenue et sécurisation du site. L'utilisation des points eau de la base de voile est incluse dans la redevance due par le Preneur.

Le Propriétaire mettra en place le disjoncteur générale (20 A monophasé) au niveau du tableau électrique existant de la base de voile, puis un câble d'alimentation vers l'extérieur. Le preneur prendra à sa charge, la tranchée et le fourreau pour l'enfouissement de ce câble ainsi que l'installation d'une armoire électrique à destination exclusive de ce point d'accueil, qui devra donc se situer aux abords de la base de voile.

Le Preneur s'engage à respecter les normes électriques en vigueur.

Le point accueil des clients sera dépendant des installations électriques de la base de voile : une vérification règlementaire électrique sera imposée annuellement par le propriétaire au preneur ; le preneur devra donc laisser libre accès du point accueil à l'organisme missionné par le propriétaire pour la réalisation de ce contrôle. Le propriétaire peut mettre en demeure le Preneur de régler les défauts électriques constatés dans les plus brefs délais sous peine de résiliation de l'autorisation d'occupation du domaine public.

La consommation électrique est incluse dans la redevance due par le Preneur.

#### 4.5 Etat des lieux et fin de l'autorisation d'occupation du domaine public

Un état des lieux est établi contradictoirement entre les parties lors de l'installation et au départ du Preneur. Il est accompagné des attestations de remise de clé d'accès à l'emplacement et à la base de voile.

À l'expiration de l'autorisation d'occupation du domaine public, quel qu'en soit le motif, le preneur devra évacuer les lieux occupés et enlever les installations techniques qu'il aura mises en place et remettre les lieux en l'état à ses frais, dans les délais suivants :

- Si la convention est résiliée par le propriétaire, le preneur dispose d'un délai de six (6) mois à compter de la notification de sa décision pour y procéder.
- Si la convention est résiliée par le preneur, la remise en l'état est effective dès la fin du préavis qu'il aura donné au propriétaire ;
- Si la convention expire, la remise en l'état est effective dès la date de fin de la convention.

En cas de défaillance de la part du preneur, le propriétaire utilisera toutes voies de droit pour faire procéder d'office à l'enlèvement des installations du preneur aux frais de ce dernier. Si l'état des lieux sortant fait apparaître des désordres, une absence de nettoyage ou la présence de déchets, si le Preneur ne restitue pas les clés d'accès, le Propriétaire facturera les dommages au Preneur.

A la fin de la présente convention, une nouvelle mise en concurrence sera nécessaire. Si le propriétaire souhaite continuer l'activité accrobranche en son nom ou pour un autre exploitant, il pourra racheter les infrastructures, qui seront valorisées par un expert indépendant.

#### 4.6 Sécurité et visite des lieux

Le Preneur devra, à sa charge, prévoir sur son emplacement, un équipement de lutte contre les incendies (extincteurs...), conforme à la réglementation en vigueur.

Le preneur devra être joignable à tout moment lors de l'exploitation.

Pendant toute la durée de l'occupation et à tout moment, le Preneur devra laisser aux représentants du Propriétaire, la possibilité de visiter les lieux.

#### 4.7 Relations commerciales

Les activités proposées au public pourront être payantes ou gratuites selon le choix du Preneur.

L'affichage des tarifs et des articles commercialisés sur un support visible de la clientèle est obligatoire.

L'affichage des jours et horaires d'ouverture sur un support visible de la clientèle est obligatoire.

L'affichage des documents réglementaires sur un support visible de la clientèle est obligatoire.

### **5. RISQUES D'EXPLOITATION**

Le Preneur fera son affaire personnelle de tout risque et litige pouvant provenir de son exploitation pendant la période d'exploitation et également en dehors des heures d'exploitation, afin que la responsabilité du Propriétaire ne puisse être recherchée.

Le site n'étant pas surveillé, Le Propriétaire décline toute responsabilité concernant des actes de malveillance à l'encontre des équipements du Preneur ou des dommages subis par le preneur causés par l'action des intempéries.

En aucun cas, le personnel du Propriétaire ne sera affecté à la surveillance des animations de loisirs proposées par le Preneur, ni être tenu pour responsable de tout risque et litige pouvant provenir de leur utilisation.

Le Propriétaire pourra exiger la fermeture de l'exploitation, en cas de risque de tempête, évènement exceptionnel, cas de force majeure, ou tout autre évènement de nature à compromettre la sécurité des usagers, sans que le Preneur puisse exiger le versement d'une indemnité pour perte d'exploitation.

### **6. DENONCIATION ET RESILIATION**

Le propriétaire peut à tout moment décider de la résiliation de l'autorisation d'occupation du domaine public en cas de :

- Inexécution ou manquement du preneur à l'une de ses obligations prévues dans l'autorisation d'occupation du domaine public, après mise en demeure,
- Liquidation judiciaire du preneur,



- Cessation par le preneur pour quelque motif que ce soit de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- Changement de la nature de l'exploitation commerciale, même provisoire, pour laquelle l'autorisation d'occupation du domaine public aura été accordée,
- Condamnation pénale du preneur dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- Infraction à la réglementation applicable à un titre quelconque à l'activité exercée dans les lieux mis à disposition après mise en demeure restée dans effet,
- Non-paiement de la redevance à l'échéance convenue, après mise en demeure de payer,
- Nécessité pour des raisons de service public ou d'intérêt général.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité ni dédommagement de quelque nature du fait de la résiliation de la convention, quel qu'en soit le motif.

## **7. REGLEMENT DES LITIGES**

Toutes les difficultés, nées à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution du présent cahier des charges qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un règlement amiable, seront soumises à l'appréciation du tribunal administratif.

**ANNEXE 1 :**  
**DEMANDE DE CREATION, DE GESTION ET D'EXPLOITATION D'UNE ACTIVITE DE**  
**PARCOURS ACROBATIQUE EN HAUTEUR**

**LE PRENEUR**

Nom.....Prénom.....

Né(e) le.....A.....

Domicilié à :

Adresse.....

Code postal : ..... Commune .....

Tel : ..... E-mail : .....

Agissant en sa qualité de

gérant       propriétaire       autre (précisez) .....

**LA SOCIETE**

Forme juridique.....Nom commercial.....

Inscrite au Registre du commerce et des sociétés de.....

SIRET.....

Siège social

Adresse.....

Code postal : ..... Commune .....

Représenté par (si différent du Preneur) :

Nom.....Prénom.....

Tel : ..... E-mail : .....

Sollicite de monsieur le Maire l'autorisation d'occuper le domaine public de la Ville de Bourges, conformément au dossier technique ci-joint

Fait à .....

Date et signature du Preneur

ANNEXE 2 :  
PLAN DE LA ZONE D'IMPLANTATION

