

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
Arrondissement de Nantes



13, rue des Ajoncs  
44190 CLISSON

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DÉCISIONS**

**Année 2024**

**Décision du 27 décembre 2024**

<b>12.2024-42</b>	<p style="text-align: center;"><b>TOURISME</b></p> <p><b>OBJET : Convention d'occupation temporaire du Séchoir sur le site du Liveau par l'association « Papiers Sensibles »</b></p>
-------------------	--

**VU** l'article L. 5211-10 du Code général des collectivités territoriales,

**VU** le Code général de la Propriété des Personnes publiques, et notamment ses articles L.2122-1 à L.2122-4,

**VU** la délibération n°26.09.2023-18 du Conseil communautaire en date du 26 septembre 2023 portant délégation d'attributions du Conseil communautaire au Président,

**Considérant** que la convention d'occupation temporaire conclue entre Clisson Sèvre et Maine Agglo et l'association « Les Ecolorés » arrive à son terme au 31 décembre 2024,

**Considérant** qu'en l'attente de la reprise en gestion propre du site, et afin de ne pas laisser les lieux vides de toute occupation, CSMA a souhaité conclure une convention d'occupation temporaire d'une durée de 8 mois avec l'association « Papiers sensibles », dont l'activité correspond à l'usage jusqu'alors prévu par le bâtiment Séchoir du Liveau,

**Considérant** le projet de convention, ci-annexé,

Le Président de la Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo,

**D É C I D E**

**ARTICLE 1 :** de conclure une convention d'occupation non constitutive de droits réels du Séchoir sur le site du Liveau avec l'association « Papiers Sensibles ».

**ARTICLE 2 :** que l'occupation du domaine public donnera lieu au paiement d'une redevance mensuelle de 500€.

**ARTICLE 3 :** que la présente convention entrera en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2025 et jusqu'au 1<sup>er</sup> septembre 2025.

**DIT** qu'il sera rendu compte de la présente décision au Conseil communautaire lors de la prochaine séance.

**DIT** que la présente décision sera adressée à Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique.

**DIT** que la présente décision sera adressée à Monsieur le Comptable public.

« Pour extrait conforme au registre »

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE NON CONSTITUTIVE DE  
DROITS REELS DU SECHOIR SUR LE SITE DU LIVEAU**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

**La Communauté d'agglomération Clisson Sèvre et Maine Agglo**, dont le siège est 13 rue des Ajoncs, 44190 CLISSON, représentée par son Président, Jean-Guy CORNU, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après désigné « **la Communauté d'agglomération** »,

**D'UNE PART,**

**ET**

**L'ASSOCIATION « Papiers sensibles »**, association régie par la loi de 1901, déclarée en Préfecture le 19 février 2024, dont le siège social est situé 19 Le Liveau, 44190 GORGES, représentée par \_\_\_\_\_,

Ci-après désignée « **l'Occupant** »,

**D'AUTRE PART,**

Collectivement désignés « **les Parties** »,

## **IL EST PREALABLEMENT EXPOSE :**

Le site du Liveau situé sur la commune de Gorges se compose :

- d'un moulin à papier, propriété de la Commune de Gorges, mis à disposition d'une association « Pour les arts graphiques en Vallée de Clisson », dont l'activité est de faire revivre le moulin et de transmettre le savoir-faire de la fabrication artisanale du papier à travers des ateliers pédagogiques et culturels,
- d'un séchoir à papier, propriété de la Communauté d'agglomération, entièrement rénové par elle en 2019 dans le cadre d'un programme de travaux s'élevant à 600.000 € HT, avec le soutien de l'Etat et de la Région des Pays de la Loire.

En vue de la mise en gestion du séchoir, la Communauté d'agglomération a lancé en mars 2020 un appel à projets à destination d'opérateurs bénéficiant d'une expérience reconnue et présentant de solides garanties en matière de réalisation et de gestion d'équipements à vocation économique, touristique, artistique, de loisirs, culturelle et de valorisation patrimoniale. Cet appel à projets a conduit à la conclusion d'une convention d'occupation avec l'association « les Ecolorés », ayant pour terme le 31 décembre 2024.

En attendant la reprise en gestion propre du site, Clisson Sèvre et Maine Agglo a décidé de conclure la présente convention d'occupation temporaire avec l'association « Papiers sensibles », d'une durée de 8 mois, permettant de ne pas laisser le lieu vide d'occupation.

C'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées pour définir les conditions de mise à disposition du Séchoir.

## **CECI ETANT EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT.**

### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'AUTORISATION**

La présente autorisation (ci-après : l'Autorisation) a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'Occupant est autorisé à occuper et à exploiter les biens désignés à l'article 2 (ci-après « les Biens »), constituant des dépendances du domaine public communautaire compte tenu notamment de large ouverture au public du séchoir du site du Liveau, de sa mise en cohérence avec le moulin à papier limitrophe, de l'intérêt patrimonial, ou encore de l'importance de l'investissement réalisé par la Communauté d'agglomération.

Au vu du statut domanial, la présente Autorisation, conclue sur la base des articles L.2122-1 et suivants du CGPPP, ne peut, en aucune hypothèse, être qualifiée de contrat régi par la réglementation applicable aux baux commerciaux tels que notamment prévue par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce.

### **ARTICLE 2 : DESIGNATION DES BIENS MIS A DISPOSITION**

Les Biens mis à disposition correspondent aux terrains, bâtiments, aménagements immobiliers et mobiliers définis en annexe 2 de la présente Autorisation. Ils constituent un ensemble indissociable, incorporé dans leur totalité au domaine public communautaire de Clisson Sèvre et Maine Agglo.

Il s'agit, plus particulièrement, d'un bâtiment de deux niveaux représentant une surface plancher de 300 m<sup>2</sup>, classé ERP 5<sup>ème</sup> catégorie de type L, avec une capacité limitée à 99 personnes au rez-de-chaussée et 30 personnes à l'étage, et des espaces extérieurs propriété de la Communauté d'agglomération.

Les prescriptions et servitudes applicables aux Biens sont décrites en annexe 1.

Les Biens sont remis libres de toute occupation à l'Occupant, à compter de la date de prise d'effet de la présente Autorisation tel que définie à l'article 4.

### **ARTICLE 3 : DESTINATION DES BIENS**

L'Occupant devra utiliser les Biens, objets des présentes, exclusivement :

- l'accueil et l'organisation d'activités culturelles, artistiques et pédagogiques,
- l'organisation de formations dans ce domaine,

Cette destination constitue une condition déterminante et de rigueur sans laquelle la Communauté d'agglomération n'aurait pas contracté.

Pendant toute la durée de l'Autorisation, l'Occupant sera donc tenu de conserver aux Biens la destination contractuelle convenue.

Tout changement de destination doit faire l'objet d'un accord préalable et express de la Communauté d'agglomération.

#### **ARTICLE 4 : DUREE**

La présente Autorisation d'occupation est consentie pour une durée ferme de huit (8) mois à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Elle prendra fin au 1<sup>er</sup> septembre 2025.

Le non renouvellement de la présente Autorisation par l'une ou l'autre des Parties n'ouvre droit à aucune indemnisation.

#### **ARTICLE 5 : ETAT DES LIEUX**

Avant la date de prise d'effet de l'Autorisation, sera établi contradictoirement entre les Parties un état des lieux d'entrée qui viendra compléter l'annexe 1 de la présente Autorisation.

Il est précisé que l'Occupant, préalablement à la signature de l'Autorisation, a pu procéder à une visite des lieux, a pris connaissance de l'ensemble des études de maîtrise d'œuvre portant sur la réalisation des Biens.

L'Occupant reconnaît que les Biens sont conformes à la destination prévue à l'Autorisation, et ne pourra exiger de la Communauté d'agglomération un quelconque aménagement intérieur.

L'Occupant ne pourra non plus prétendre à une quelconque réparation non prévue dans le procès-verbal de mise à disposition des Biens visé ci-avant.

Il assurera l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires auxdits Biens pendant le cours de l'Autorisation à la seule exception de ceux relevant de la Communauté d'agglomération au titre de l'article 7 et de ceux relevant des garanties légales dues par les constructeurs.

L'Occupant s'engage à informer la Communauté d'agglomération de désordres dès qu'il en aura fait le constat afin que les garanties légales relatives à la construction des biens puissent être mises en œuvre.

#### **ARTICLE 6 : CARACTERE DE L'OCCUPATION**

L'Autorisation est accordée à titre strictement personnel.

Toute cession partielle ou totale des droits y afférant est strictement interdite sans autorisation préalable de la Communauté d'agglomération et sous réserve du respect des dispositions propres à l'octroi des titres d'occupation du domaine public.

En cas de cession non-autorisée, l'Occupant demeure personnellement responsable envers la Communauté d'agglomération et envers les tiers de

l'accomplissement de toutes les obligations qui lui sont imposées par la présente Autorisation.

De même, sauf accord préalable express de la Communauté d'agglomération, toute sous-location ou sous-concession partielle ou totale quelle qu'en soit la forme, des Biens mis à disposition est interdite. La mise à disposition ponctuelle des Biens par l'Occupant auprès de tiers pour l'organisation de manifestations ne constitue pas une sous-location ou une sous-concession au sens de la présente Autorisation.

Dans le cas où une sous-occupation serait autorisée, l'Occupant restera vis-à-vis de la Communauté d'agglomération responsable de la bonne exécution des obligations au titre de la présente Autorisation.

La présente Autorisation n'est pas constitutive de droits réels.

## **ARTICLE 7 : TRAVAUX ET ENTRETIEN**

L'Occupant s'engage à maintenir les Biens en bon état d'entretien.

Il s'engage à informer la Communauté d'agglomération, dès qu'il en fait la constatation, de tout fait quel qu'il soit susceptible de porter préjudice aux immeubles mis à disposition et/ou aux droits de la Communauté d'agglomération.

L'Occupant est tenu d'assumer toutes les réparations courantes, assimilables à celles habituellement mises à la charge du locataire, et autres que celles faisant l'objet de l'alinéa suivant. L'Occupant sera notamment responsable du nettoyage et de l'entretien courant de l'ensemble des biens occupés, de sorte à garantir, pendant toute la durée de l'Autorisation, les conditions d'exploitation optimales des Biens. A ce titre, l'Occupant s'engage à effectuer ou à faire effectuer aussi souvent que nécessaire les opérations de nettoyage et d'entretien. S'il n'est pas en mesure d'en assurer lui-même l'entretien, l'Occupant sera tenu de souscrire pour chaque équipement un contrat d'entretien complet auprès d'une entreprise spécialisée. Il fera procéder aux contrôles réglementaires rendus nécessaires par ses propres aménagements et/ou par son activité.

La Communauté d'agglomération assure l'ensemble des travaux de réparation, de renouvellement, et de mise aux normes relevant des articles 605 et 606 du Code civil, ainsi que la maintenance, la réparation et le renouvellement des organes techniques, à savoir la pompe à chaleur, le système de ventilation, le réseau électrique, l'ascenseur et les extincteurs.

La répartition des travaux et prestations d'entretien entre la Communauté d'agglomération et l'Occupant figure en annexe 3.

L'Occupant ne pourra adresser aucune réclamation à la Communauté d'agglomération qui pourraient résulter pour lui de la réalisation de travaux relevant de la responsabilité de cette dernière.

L'Occupant prend l'engagement de ne faire dans les Biens aucune démolition ou modification de murs, de planchers et de façades, aucun changement de distribution, aucune modification des installations techniques de base, aucune construction sans l'autorisation expresse et écrite de la Communauté d'agglomération et l'obtention des autorisations administratives.

Par ailleurs, afin de développer le projet objet de son offre, l'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagements décrits dans son offre objet de l'annexe 4.

### **ARTICLE 8 : JOUISSANCE DES BIENS**

L'Occupant prendra toute précaution nécessaire pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au respect et à la bonne tenue des Biens ainsi qu'aux autres activités présentes sur le site du Liveau.

L'Occupant supportera toute responsabilité à ce sujet.

Ainsi, l'Occupant s'engage notamment à :

- se conformer aux lois, règlement et prescriptions administratives notamment en termes de sécurité, d'hygiène et de salubrité et s'engage, en particulier, à n'entreprendre, dans les Biens, une activité soumise à déclaration ou autorisation quelconque sans avoir au préalable obtenu une telle autorisation ou le récépissé de déclaration,
- faire son affaire de toutes les formalités et autorisations nécessaires à son activité et en informer la Communauté d'agglomération,
- communiquer à la Communauté d'agglomération à première demande, les pièces justificatives de toutes les autorisations et/ou déclarations, de même que du respect, l'Occupant, de toute obligation ou prescription prévue par lesdites autorisations et/ou déclarations
- s'abstenir d'introduire et d'utiliser dans les Biens des matières inflammables, explosives, dangereuses pour la sécurité des personnes et des Biens,
- veiller, lors de l'entrée dans les lieux et pendant toute la durée de l'Autorisation, à n'effectuer aucune installation pouvant gêner l'accès des entreprises aux installations de chauffage, de ventilation, trappes de visite, de plomberie, syphons de vidanges, robinets d'arrêt de compteurs, etc.,
- ne jamais charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter,
- laisser en permanence toutes les sorties de secours dégagées de tout meuble ou objet quelconque,
- veiller à la bonne tenue de son personnel et de ses visiteurs.

## **ARTICLE 9 : CONTROLE DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

La Communauté d'agglomération pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment que les Biens sont en bon état d'entretien et qu'ils font l'objet d'une utilisation conforme à leur destination.

En cas d'inobservation par l'Occupant des obligations à sa charge (notamment la réalisation des travaux, entretien et maintenance), la Communauté d'agglomération aura la faculté, trente jours après notification restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, charges, risques et périls de l'Occupant.

## **ARTICLE 10 : RESTITUTION DES BIENS**

Avant sa sortie, l'Occupant sera tenu d'effectuer toute réparation lui incombant afin que les Biens soient restitués en bon état de propreté, d'entretien et de réparation, de fonctionnement et de sécurité.

La Communauté d'agglomération aura la faculté d'exiger, en totalité ou en partie, la remise en état initiale suite à des travaux non autorisés, réalisés par l'Occupant.

Après complet déménagement de l'Occupant et avant restitution des clefs, un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement entre les Parties.

Si des travaux ou réparations s'avéraient encore nécessaires et en cas de défaillance de l'Occupant, la Communauté d'agglomération pourra les exécuter dans les conditions du dernier alinéa de l'article 10.

L'Occupant devra faire son affaire, au terme de l'Autorisation, de la résiliation de tout contrat souscrit par lui attaché aux Biens.

## **ARTICLE 11 : ASSURANCES ET RESPONSABILITES**

### ***11.1 – Dommages aux Biens***

En sa qualité d'exploitant des Biens et des espaces associés (notamment la serre) appartenant à la Communauté d'agglomération, l'Occupant demeure responsable à l'égard de la Communauté d'agglomération du bon fonctionnement des Biens exploités, et doit répondre de toutes dégradations ou dommages susceptibles de survenir pendant la durée de l'Autorisation.

Les dommages causés aux Biens sont à la charge de l'Occupant.

L'Occupant fait couvrir, au plus tard à la date de prise d'effet de l'Autorisation visée à l'article 5, par une société ou une compagnie d'assurance européenne notoirement solvable, à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, les Biens mis à sa disposition contre tous les risques, notamment les risques liés à l'exploitation.



### **11.2 – Dommages causés aux personnes**

L'Occupant fait son affaire personnelle vis-à-vis de la Communauté d'agglomération de tous les risques, litiges et indemnités de toute nature résultant de dommages causés à son personnel, aux clients ou aux tiers et notamment aux riverains, résultant de l'exploitation des Biens.

A cet effet, l'Occupant souscrira auprès d'une société ou d'une compagnie d'assurance européenne notoirement solvable, les garanties couvrant la totalité de la responsabilité évoquée à l'alinéa précédent, dont la prise d'effet interviendra au plus tard à la date de signature de l'état des lieux contradictoire visé à l'article 5, de l'Autorisation.

Il informera la Communauté d'agglomération, sans délai, de la nature et des circonstances des dommages causés aux personnes.

### **11.3– Polices d'assurance**

L'Occupant prendra toutes assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble des responsabilités évoquées aux alinéas précédents.

Les polices d'assurance souscrites doivent fournir des garanties suffisantes dont le montant ne peut être inférieur aux limites usuellement pratiquées sur le marché européen de l'assurance.

En cas de sinistre affectant les Biens, l'indemnité versée par les compagnies d'assurances sera intégralement affectée à la remise en état des Biens concernés.

Les travaux de remise en état devront commencer immédiatement après le sinistre sauf cas de force majeure ou d'impossibilité liée aux conditions d'exécution des expertises ou délai de remboursement des assurances.

Il doit être prévu dans le ou les contrats d'assurances souscrits par l'Occupant que :

- les compagnies d'assurances ont connaissance de la présente Autorisation afin de rédiger en conséquence leurs garanties ;
- l'Occupant et les compagnies d'assurances renoncent à tout recours contre la Communauté d'agglomération ou son assureur (sauf faute prouvée de la Communauté d'agglomération) dans le cadre d'une renonciation à recours réciproque, notamment :
  - o en cas de vol, vandalisme ou tout acte délictueux susceptible de survenir dans les lieux exploités, la Communauté d'agglomération n'ayant aucune obligation de surveillance de ces derniers,

- en cas d'interruption dans le service du gaz, de l'électricité ou du chauffage, pour des causes non imputables à la Communauté d'agglomération,
- en cas de dégâts causés aux installations, équipements et matériels affermés ne relevant pas du fait de la Communauté d'agglomération,
- en cas d'agissements du personnel employé, des usagers, des installations et plus généralement de toutes personnes intervenant dans le périmètre exploité.

Les contrats d'assurances, conditions générales et particulières, et attestations de paiement des primes doivent être communiqués à la Communauté d'agglomération au plus tard à la date de prise d'effet de l'Autorisation.

Afin que la Communauté d'agglomération puisse contrôler la nature et le montant des garanties souscrites ainsi que les exclusions, l'Occupant informera celle-ci dans un délai de quinze jours à compter de leur entrée en vigueur, de toute modification apportée à la couverture des risques.

La Communauté d'agglomération peut le cas échéant exiger un complément de garantie qu'il estimerait nécessaire.

#### **ARTICLE 12 : REDEVANCE**

En contrepartie de la mise à disposition des Biens et en raison de la courte durée d'occupation autorisée par la présente convention, empêchant la projection pluriannuelle, l'Occupant versera à la Communauté d'agglomération une redevance mensuelle d'un montant de 500 €.

Cette redevance sera réglée mensuellement par l'association Papier sensible et sera imputée sur le compte 752 – Revenus des Immeubles.

#### **ARTICLE 13 : ABONNEMENT – FLUIDES**

L'Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention des fluides et à l'alimentation des Biens et conclura les contrats d'abonnement directement avec les fournisseurs de son choix, notamment pour ce qui concerne les télécommunications et l'électricité.

L'Occupant devra payer ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz et autres fluides suivant les indications des compteurs.

L'Occupant ne pourra prétendre à aucune diminution de redevance en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs.

#### **ARTICLE 14 : IMPOTS ET TAXES**

L'Occupant acquittera exactement ses impôts, contributions et taxes lui incombant au titre de l'occupation des Biens loués ou de l'exploitation, déjà créés ou devant être ultérieurement créés : (REOM, CFE, ...), à l'exception des impôts

et taxes dus par la Communauté d'agglomération en tant que propriétaire des Biens.

L'Occupant remboursera à la Communauté d'agglomération, en même temps que chaque terme de redevance, l'ensemble des impôts, contributions ou taxes dont la Communauté d'agglomération pourrait être redevable au titre des Biens loués et de l'activité qui est exercée, à l'exception de la taxe foncière.

### **ARTICLE 15 : FIN DE L'AUTORISATION**

La présente Autorisation prend fin de plein droit au terme fixé à l'article 4 sans indemnité particulière au profit de l'Occupant.

Le retrait de la présente Autorisation, avant le terme fixé, pourra être décidée par la Communauté d'agglomération pour un motif d'intérêt général.

La résiliation devra alors être précédée d'un préavis notifié à l'Occupant par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de deux (2) mois avant sa prise d'effet. L'Occupant sera indemnisé du préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée.

La présente Autorisation pourra également être résiliée par la Communauté d'agglomération en cas de manquement grave de l'Occupant à ses obligations résultant de la présente Autorisation et notamment :

- le changement de destination prévu à l'article 3 de la présente Autorisation ;
- en cas de manquements répétés à ses obligations de réparation, d'entretien et d'utilisation prévues aux articles 6,7 et 8 de la présente Autorisation ;
- en cas de défaut de règlement des redevances prévues à l'article 13 de la présente Autorisation.
- en cas de manquement à l'obligation d'assurance prévue à l'article 15 de la présente Autorisation,

La décision de résiliation est précédée de la mise en demeure de l'Occupant par la Communauté d'agglomération de remédier au manquement constaté dans un délai qu'elle fixe et qui ne peut, sauf urgence dument établie, être inférieur à un mois.

Si cette mise en demeure reste infructueuse, la Communauté d'agglomération peut prononcer la résiliation à l'expiration du délai fixé et ce sans indemnité de l'Occupant.

Enfin, l'Occupant pourra décider de mettre un terme, de façon anticipée, à la présente Autorisation, sous réserve d'un préavis de deux (2) mois, adressé à la Communauté d'agglomération par lettre recommandée avec accusé de réception.

## **ARTICLE 16 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution de la présente Autorisation, les Parties font élection de domicile en leur siège respectif.

## **ARTICLE 17 : REGLEMENT DES LITIGES**

En cas de litige, les Parties s'engagent à rechercher une solution amiable.

Toutes difficultés à l'occasion de l'interprétation ou de l'exécution de la présente Autorisation qui n'auraient pas pu faire l'objet d'un règlement amiable seront soumises au Tribunal administratif de Nantes.

## **ARTICLE 18 : ANNEXES**

Sont annexés à la présente Convention :

1. Descriptif des biens immobiliers et mobiliers mis à disposition ainsi que l'état des lieux d'entrée (établi dans les huit jours à compter de la date de prise d'effet de l'Autorisation),
2. Répartition des travaux et charge d'entretien,

Fait à Clisson

Le..... 2024

En 2 exemplaires originaux

**POUR LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**

**POUR L'OCCUPANT**

## **ANNEXE 1 - Descriptif des biens immobiliers et mobiliers mis à disposition**

### Descriptifs des Biens immobiliers et mobiliers mis à disposition :

Comme indiqué dans le cahier des charges, les biens immobiliers et mobiliers mis à disposition correspondent au terrain (parcelle cadastrale C 404), au bâtiment, aménagements immobiliers et mobiliers.

Le terrain comporte les espaces extérieurs propriété de la Communauté d'agglomération, dans la limite de la parcelle cadastrale, situés autour du bâtiment, et délimités par le chemin d'accès au parking et le sentier de randonnée.

A noter que l'utilisation d'une portion de terrain en bord de Sèvre, envisagée dans le projet, relève du domaine communal. L'utilisation de cet espace nécessitera une autorisation d'occupation délivrée par la Commune, et distincte de la convention entre la Communauté d'agglomération et l'Occupant.

Le bâtiment comporte un local technique en sous-sol, et deux niveaux représentant une surface plancher de 300 m<sup>2</sup>. Il est classé ERP 5ème catégorie de type L, avec une capacité limitée à 99 personnes au rez-de-chaussée et 30 personnes à l'étage.

De grandes baies vitrées, en retrait de la façade, isolent chaque niveau tout en laissant passer la lumière par des ouvertures cintrées. Les poutres ont été gardées, le sol a été recouvert d'un béton ciré et deux entrées ont été aménagées (par des escaliers au rez-de-chaussée et une passerelle à l'étage).

Deux jeux de clefs seront remis par la Communauté d'agglomération à l'Occupant. Toute clef supplémentaire sera à reproduire aux frais de l'Occupant.

### Prescriptions et servitudes applicables aux Biens :

Le séchoir est inscrit en zone Ne du PLU, soit « une zone naturelle destinée à accueillir des activités liées aux loisirs, au sport ou au tourisme » (cf. détail dans le règlement du PLU).

Il est soumis à 2 servitudes :

- Le domaine de l'Oiselinière, Monument Historique inscrit en partie étend son périmètre de protection au séchoir et au moulin de rive droite.
- Servitude relative à l'exploitation des mines et carrières, qui concerne l'ensemble de la commune.

La présence d'habitations à moins de 50 m du séchoir impose :

- Le respect de certaines normes afin d'éviter toute nuisance sonore,
- Une information/concertation concernant l'activité future auprès du voisinage.

### Recommandations liées au risque d'inondation :

Le site est répertorié en zone bleue sur le PPRI de Loire-Atlantique, soumis à un aléa moyen. Le bâtiment, et notamment la partie en « sous-sol » donnant sur la berge (zone inondable) a été conçu de manière adaptée à ce risque : les éléments techniques du monte-personnes sont positionnés en hauteur, et la porte d'accès est ajourée. Un stockage dans cette partie du bâtiment doit néanmoins être évité.

En période de crue, il est nécessaire de ne pas maintenir le monte-personnes au niveau du sous-sol.

#### Contraintes techniques et ouverture au public :

Le séchoir du Liveau est un ERP de 5ème catégorie, de type L. Sa capacité est limitée à 99 personnes en RDC et 30 personnes à l'étage.

Le bâtiment est accessible aux personnes à mobilité réduite : une place PMR est matérialisée derrière le bâtiment, un monte-personnes est installé pour l'accès aux étages et des sanitaires sont accessibles sur les 2 niveaux.

La voie d'accès est une voie sans issue sauf riverains, accès PMR, et engins agricoles pour desservir les parcelles situées le long de la Sèvre.

#### Aménagements extérieurs :

Au regard du zonage du PLU, l'imperméabilisation du sol est interdite dans la zone inondable. Cependant, des aménagement légers et démontables (une période d'hivernage devra être prévue), type terrasse ou plate-forme peuvent être envisagés, dans les conditions fixées ci-dessus, selon qu'il s'agit du domaine communautaire ou du domaine communal.

En tout état de cause, tout aménagement supplémentaire sur le site doit faire l'objet d'une validation par les services de la Communauté d'agglomération et en fonction du type d'intervention, une autorisation d'urbanisme peut être nécessaire.

*Etat des lieux d'entrée : document joint*

## **ANNEXE 2 - Répartition des travaux et charges d'entretien**

La répartition des travaux et prestations d'entretien entre la Communauté d'agglomération et l'Occupant est fixée de la manière suivante :

### Travaux et entretien :

#### L'Occupant :

L'Occupant s'engage à maintenir les Biens en bon état d'entretien.

Il s'engage à informer la Communauté d'agglomération, dès qu'il en fait la constatation, de tout fait quel qu'il soit susceptible de porter préjudice aux immeubles mis à disposition et/ou aux droits de la Communauté d'agglomération.

L'Occupant est tenu d'assumer toutes les réparations courantes, assimilables à celles habituellement mises à la charge du locataire, et autres que celles faisant l'objet de l'alinéa suivant.

L'Occupant sera notamment responsable du nettoyage et de l'entretien courant de l'ensemble des biens mis à sa disposition, de sorte à garantir, pendant toute la durée de l'Autorisation, les conditions d'exploitation optimales des Biens.

A ce titre, l'Occupant s'engage à effectuer ou à faire effectuer aussi souvent que nécessaire les opérations de nettoyage et d'entretien. S'il n'est pas en mesure d'en assurer lui-même l'entretien, l'Occupant sera tenu de souscrire pour chaque équipement un contrat d'entretien complet auprès d'une entreprise spécialisée.

Il fera procéder aux contrôles réglementaires rendues nécessaires par ses propres aménagements et/ou par son activité.

Par ailleurs, afin de développer le projet objet de son offre, l'Occupant s'engage à réaliser les travaux d'aménagements décrits dans son offre objet de l'annexe 4.

#### La Communauté d'agglomération :

La Communauté d'agglomération assure l'ensemble des travaux de réparation, de renouvellement, et de mise aux normes relevant des articles 605 et 606 du Code civil.

Elle assure également la maintenance, la réparation et le renouvellement des organes techniques, à savoir :

- La pompe à chaleur,
- Le système de ventilation,
- Le réseau électrique,
- L'ascenseur (monte-personnes),
- Les extincteurs.

Le tableau ci-dessous précise les modalités de cette répartition :

	<b>Occupants</b>	<b>Communauté d'agglomération</b>
Pompe à chaleur		Contrat d'entretien
Ascenseur (monte-personnes)		Contrat d'entretien Contrôle annuel
Centrale d'alarme	Essai mensuel	
Installation électrique		Contrôle périodique
Extincteurs		Contrôle annuel
Toiture et gouttières extérieures		Nettoyage périodique
Vitres et gouttières intérieures	Entretien et nettoyage	
Entretien ménager	X	
Clés supplémentaires	X	

Abonnements et fluides :

L'Occupant fait son affaire personnelle de l'obtention des fluides et à l'alimentation des Biens et conclura les contrats d'abonnement directement avec les fournisseurs de son choix, notamment pour ce qui concerne les télécommunications et l'électricité.

L'Occupant devra payer ses consommations d'eau, d'électricité, de gaz et autres fluides suivant les indications des compteurs.