



Département de l'Ardèche

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'AGGLOMERATION

### Séance du 20 septembre 2023

Nombre de membres	
Afférent au CC	En exercice
70	70
Présent	Votant
44	56

#### Date de convocation

**14 septembre 2023**

**Tourisme – Promesse de convention d'occupation temporaire du Domaine public à la Sté FABULUS pour l'exploitation d'un parc à thème nature**

**N° de la délibération  
2023-526**

Secrétaire de séance :  
Laëtitia BOURJAT

Le 20 septembre 2023 à dix-huit heures trente,

Le Conseil de la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo s'est réuni à la salle des fêtes à St-Félicien sous la présidence de Monsieur Frédéric SAUSSET.

**Présents :** MM. Xavier ANGELI, Paul BARBARY, Laurent BARRUYER, Pascal BIGI, Jean-Louis BONNET, Sylvain BOSCH, Mme Laëtitia BOURJAT, MM. Michel BRUNET, Patrick CETTIER, Pascal CLAUDEL, Mme Delphine COMTE, MM. Thierry DARD, Serge DEBRIE, Denis DEROUX, Yann EYSSAUTIER, Bruno FAURE, Mme Christiane FERLAY, M. Gilles FLORENT, Mme Béatrice FOUR, M. Claude FOUREL, Mme Isabelle FREICHE, M. Michel GAY, M. Michel GOUNON, Mme Annie GUIBERT, M. Emmanuel GUIRON, Mmes Laurence HEYDEL-GRILLERE, Elisabeth JUNIQUE, Marie-Claude LAMBERT, Danielle LECOMTE, MM. Pierre MAISONNAT, Jean-Louis MORIN, Mmes Stéphanie NOUGUIER, Sandrine PEREIRA, M. Jacques POUCHON, Mmes Isabelle POUILLY, Nathalie RAZE, M. Régis REYNAUD, MM. Frédéric SAUSSET, Mme Anne SCHMITT, MM. Pascal SEIGNOVERT, Bruno SENECLAUZE, MM. Roger VOSSIER, Jean-Christophe WEIBEL, Jean-Louis WIART.

**Excusés :** M. Xavier AUBERT, M. Pascal BALAY, M. David BONNET (pouvoir à M. Jean-Louis BONNET), M. Alain SANDON (pouvoir à M. Michel BRUNET), M. Guy CHOMEL (pouvoir à M. Xavier ANGELI), Mme Christèle DEFRANCE (Pouvoir à Mme Sandrine PEREIRA), Mme Amandine DEYGAS (pouvoir à Mme Danielle LECOMTE), Mme Muriel FAURE (pouvoir à M. Michel GOUNON), Mme Valina FAURE (pouvoir à M. Laurent BARRUYER), Mme Annie FOURNIER (pouvoir à M. Paul BARBARY), M. Laurent MAILLARD (pouvoir à Mme Nathalie RAZE), Mme Agnès OREVE (représentée par son suppléant M. Sylvain BOSCH), Mme Ingrid RICHIOUD (pouvoir à M. Bruno FAURE), M. Gérard ROBERTON (pouvoir à M. Pascal CLAUDEL), M. Jean-Paul VALLES (pouvoir à M. Frédéric SAUSSET), Mme Véronique BLAISE, Mme Mélanie DONGEY, Mme Myriam FARGE, M. Patrick FOURCHEGU, M. Pierre GUICHARD, Mme Isabelle GUILLIAUMET, M. Fabrice LORiot, Mme Christelle MARION, M. Jean-Michel MONTAGNE, M. Charles Henri RIMBERT, M. Vincent ROBIN, Mme Michèle VICTORY.

Vu l'arrêté inter préfectoral n°07-2021-10-28-00006 en date du 28 octobre 2021 entérinant les statuts de la Communauté d'Agglomération ARCHE Agglo ;

Vu les articles L. 2122-1 à 4 du Code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu les articles L.2122-1 et suivants et R.2122-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales ;

Vu les articles L.2121.1 et L.2122-1-4 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Considérant que la Communauté d'agglomération ARCHE AGGLO a reçu une candidature spontanée de la société FABULUS qui a manifesté son intérêt pour occuper une dépendance du domaine public située aux abords du Domaine du Lac de Champos d'une superficie de 35.000 m<sup>2</sup> en vue de la création et de l'exploitation d'un parc à thèmes nature loisirs, d'un espace restauration et éventuellement d'une boutique pour la vente de produits locaux, artisanaux, dérivés ou souvenirs.

Considérant que ce projet, sans répondre à un besoin d'ARCHE Agglo en la matière, est toutefois apparu compatible avec l'affectation actuelle du domaine public,

Considérant qu'une publicité préalable a été réalisée en juillet 2023 afin d'assurer la transparence et l'égalité de traitement des candidats potentiels à l'occupation du domaine public pour l'exercice d'activités économiques, et qu'aucune manifestation concurrente ne s'est déclarée ;

Il est donc proposé de conclure avec la SAS FABULUS dont le siège social est situé 2 rue du docteur BARLATIER. 26100 ROMANS SUR ISERE représentée par M Julien FAYOL, Président :

- Une promesse de convention d'occupation du domaine public sous conditions suspensives (**jointe en annexe**),
- Puis, si les conditions suspensives sont réalisées, une convention d'occupation temporaire du domaine public entre Arche Agglo et la Société Fabulus,

❖ **Les éléments substantiels de la convention d'occupation temporaire sont les suivants :**

L'objet de la convention :

- La mise à disposition, par ARCHE Agglo au bénéfice exclusif de l'occupant, d'un terrain nu d'une surface d'environ 35.000 m<sup>2</sup>, sur lequel est bâti un bloc sanitaire de 30 m<sup>2</sup> environ lequel sera conservé par le bénéficiaire.
- L'emprise correspond aux parcelles cadastrées Section A numéro 1076 et 1078, et pour partie à la parcelle cadastrée Section OA numéro 393 sises à SAINT DONAT (26 – DROME). La parcelle cadastrée Section A numéro 393 fera l'objet d'une division foncière pour permettre à la Convention d'identifier très précisément l'emprise d'occupation mise à disposition.
- L'emprise d'occupation comprendra un parc de stationnement de 70 emplacements minimum réalisés ou en cours de réalisation à la date de signature de la Convention.

Nature de l'activité proposée : Activité de loisirs nature spécialisée dans l'accueil des enfants et des familles, restauration, boutique pour la vente de produits locaux, artisanaux, dérivés ou souvenirs et éventuelles activités connexes en lien direct avec le parc à thème sous réserve de l'accord expresse d'ARCHEAGGLO.

Durée de l'occupation : 15 ans.

La Convention ne fera pas l'objet de tacite reconduction.

La Convention pourra être expressément reconduite avec l'accord des deux parties et sous réserve que les dispositions législatives et réglementaires applicables au jour de la reconduction le permettent.

Redevance : Le titulaire devra verser une redevance annuelle à la communauté d'agglomération, en contrepartie du droit d'occuper et d'utiliser de façon privative des dépendances du domaine public.

Cette redevance est fixée à 16.000 € HT par an outre 2% du chiffre d'affaires HT global.

Droits réels : La Convention ne sera pas constitutive de droit(s) réel(s) au profit de l'occupant.

❖ **Les éléments substantiels de la promesse de convention d'occupation temporaire sont les suivants :**

Durée de la promesse : 12 mois qui pourra être reconduite pour une durée supplémentaire de 12 mois

Conditions suspensives au bénéfice exclusif de FABULUS :

Purge de tous les droits de préemption éventuels portant sur l'Emprise autorisée et susceptibles d'être exercés  
Obtention par FABULUS d'une offre ferme de prêt d'un établissement de crédit de 1er ordre nécessaire permettant le financement nécessaire à la création et à la gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration à hauteur de 70% de l'investissement du Projet, à des conditions permettant d'atteindre une rentabilité financière acceptable pour la viabilité du Projet.

Ces Conditions étant de l'intérêt exclusif de FABULUS celui-ci aura la faculté de renoncer à la réalisation d'une ou plusieurs de ces conditions.

Condition(s) suspensive(s) au bénéfice exclusif de ARCHE Agglo :

Obtention par ARCHE Agglo de toutes les autorisations administratives nécessaires pour la création et la réalisation d'un parc de stationnement de véhicules légers de minimum 70 emplacements sur l'Emprise d'occupation, définitives et purgés de tous recours et retraits.

Cette condition Suspensive étant de l'intérêt exclusif de ARCHEAGGLO celle-ci aura la faculté de renoncer à la réalisation de cette condition selon son gré et sous la forme et le délai qui lui appartiendront.

Conditions suspensives au bénéfice des deux parties :

Obtention par FABULUS de toutes les autorisations administratives nécessaires pour le Projet pour la création et gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration,

Toutes les autorisations ci-dessus listées au point précédent devront être définitives et purgées de tous recours et retraits ;

Ces conditions suspensives étant dans l'intérêt des deux parties celles-ci auront la faculté de renoncer à la réalisation de l'une et/ou l'autre des conditions selon leur gré et dans le délai de la promesse.

Considérant l'avis favorable du bureau du 7 septembre 2023 ;

Après en avoir délibéré à :

- 56 Voix pour
- 0 Voix contre
- 0 Abstention

Le Conseil d'Agglomération :

Il est proposé au Conseil d'Agglomération :

- **APPROUVE** la promesse de convention d'occupation temporaire du domaine public sous conditions suspensives pour la création et la gestion d'un parc à thème nature avec droit d'entrée et restauration au bénéfice de la SAS FABULUS dont le siège social est situé 2, rue du Docteur Barlatier, 26100 ROMANS/ISERE ainsi que la convention d'occupation temporaire du domaine public ;
- **AUTORISE** le Président à signer la promesse de convention et la convention ainsi que tout document afférent à la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus.

Tous les membres présents ont signé au registre.

Pour extrait certifié conforme,

Mercuriol-Veaunes, le 20 septembre 2023.