



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA  
COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS D'APT LUBERON

SEANCE DU JEUDI 17 MARS 2022

L'an deux mille vingt-deux, le 17 mars à 18 heures, l'organe délibérant de la Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon s'est réuni au siège de la Communauté de communes, sous la présidence de Gilles RIPERT.

DELIBERATION N° CC-2022-43

OBJET : CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC AVEC CAMPING-CAR PARK

MEMBRES EN EXERCICE : 48 - QUORUM : 25 - PRESENTS : 33 - PROCURATIONS : 5 - VOTANTS : 38

**Présents :**

APT : Mme Véronique ARNAUD-DELOY, M. Jean AILLAUD, Mme Gaëlle LETTERON, M. Frédéric SACCO, Mme Sylvie TURC, M. Patrick ESPITALIER, Mme Dominique SANTONI, M. Jean-Louis CULO, M. Dominique THEVENIAU, Mme Céline CELCE.

AURIBEAU : M. Roland CICERO

BONNIEUX : M. Pascal RAGOT

CASENEUVE : M. Gilles RIPERT (Président)

CASTELLET-EN-LUBERON : M. Roger ISNARD.

CERESTE : M. Gérard BAUMEL

GARGAS : Mme Laurence LE ROY, M. Patrick SIAUD

GIGNAC : Mme Sylvie PASQUINI

JOUCAS : M. Lucien AUBERT

LACOSTE : M. Mathias HAUPTMANN

LAGARDE D'APT : Mme Maryse BONNET

LIoux : M. Francis FARGE

ROUSSILLON : Mme Gisèle BONNELLY

RUSTREL : M. Pierre TARTANSON

SAIGNON : M. Jean-Pierre HAUCOURT

SAINT-MARTIN-DE-CASTILLON : Mme Charlotte CARBONNEL représentée par M. Pascal DELAN.

SAINT-PANTALEON : M. Luc MILLE

SAINT-SATURNIN-LES-APT : M. Christian BELLOT, Mme Sandrine ISSON, Mme Patricia BAILLARD.

SIVERGUES : Mme Martine CALAS

VIENS : M. Frédéric ROUX

VILLARS : Mme Sylvie PEREIRA

**Absents :**

APT : M. Cédric MAROS, Mme Isabelle TAILLIER, M. Yannick BONNET, M. André LECOURT, Mme Laurence GREGOIRE, M. Christophe CARMINATI

BUOUX : Mme Amélie PESSEMESE

GARGAS : Mme Claire SELIER.

MURS : M. Christian MALBEC

SAINT-SATURNIN-LES-APT : M. Yves MARCEAU.

**Procurations :**

APT : Mme Emilie SIAS donne pouvoir à M. Frédéric SACCO.

BONNIEUX : Mme Evelyne BLANC donne pouvoir à M. Pascal RAGOT.

GARGAS : M. Benjamin BAGNIS donne pouvoir à M. Patrick SIAUD.

GOULT : M. Didier PERELLO donne pouvoir à Mme Sylvie PEREIRA.

MENERBES : M. Patrick MERLE donne pouvoir à M. Gilles RIPERT.

Accusé de réception en préfecture  
084-200040624-20220317-2022-43-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** l'article L.2122-1-4 du Code Général de la propriété des personnes publiques,

**Vu** l'aménagement d'une aire de camping-car de 20 emplacements réalisée en 2019 dans le cadre du programme d'aménagement de la zone de loisirs du plan d'eau de la Riaille à Apt,

**Vu** la délibération B-2019-44 du Bureau communautaire du 7 novembre 2019 approuvant le règlement intérieur de l'aire de camping-car,

**Considérant** que la gestion actuelle du site en régie avec système de jetons n'est pas satisfaisante,

**Considérant** la nécessité d'améliorer le système de gestion de l'aire de camping-car par un service de gestion automatisée permettant un accueil 365 j/an, 24h/24, un accès aux services d'eau et électricité, ainsi qu'une communication sur un réseau national et européen,

**Considérant** la manifestation d'intérêt spontanée effectuée par la société Camping-Car Park en date du 16 février 2022 en vue d'une occupation temporaire des terrains afin d'assurer l'exploitation de l'aire de camping-car du plan d'eau d'Apt pour une durée de 10 ans, comprenant :

- les travaux d'aménagements estimés à 11 629,90 €HT réalisés aux frais du prestataire,
- l'installation des bornes, équipements de gestion automatisée et d'une signalétique,
- la gestion commerciale, la supervision et la maintenance des équipements,
- la promotion et la communication du site,
- la collecte de la taxe de séjour,
- le reversement d'une redevance à la CCPAL constituée de :
  - une part fixe de 1 200 €TTC/an en cas de chiffre d'affaires inférieur à 20k€,
  - une part variable de
    - 20% de la marge brute pour un chiffre d'affaires compris entre 20k€ et 30k€,
    - 45% de la marge brute pour un chiffre d'affaires annuel compris entre 30k€ et 40k€,
    - 60% de la marge brute pour un chiffre d'affaires annuel supérieur à 40k€.

**Considérant** l'avis de publicité préalable à une occupation du domaine public effectué du 23/02/2022 au 16/03/2022,

**Considérant** la volonté de la Communauté de communes de confier la gestion du site à la société Camping-car Park selon les conditions fixées dans leur offre,

Le Président propose au conseil de délibérer pour conclure une convention d'occupation temporaire du domaine public avec la société Camping-car Park.

**L'ORGANE DELIBERANT DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES  
OUI L'EXPOSE DU PRESIDENT  
APRES EN AVOIR DELIBERE**

**A l'unanimité,**

**Approuve** les termes de la convention d'occupation du domaine public ci-jointe au profit de la société Camping-Car Park sur la parcelle AE260 d'une superficie de 2 025 m<sup>2</sup> pour une durée de 10 ans,

**Précise** que le bénéficiaire s'engage à verser une redevance annuelle constituée d'une part fixe forfaitaire de 1 200 € TTC et une part variable telle que définie ci-avant,

**Met fin** à l'application du règlement intérieur de l'aire de camping-car approuvé par délibération du 7 novembre 2019 devenu caduque et à la décision n°2021-76 de fixation des tarifs,

**Autorise** le Président à signer la convention d'occupation du domaine public et toutes pièces se rapportant à cette affaire.

Accusé de réception en préfecture  
084-200010624-20220317-2022-43-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022

POUR EXTRAIT CONFORME  
Le Président  
Gilles RIPERT



*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Nîmes,  
dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle elle est devenue exécutoire.*



# CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE DU DOMAINE PUBLIC

## AIRE DE CAMPING-CAR DU PLAN D'EAU DE LA RIAILLE A APT

Communauté de communes  
Pays d'Apt Luberon

81 avenue Frédéric Mistral - 84 100 APT

T. 04 90 04 49 70 / [contact@paysapt-luberon.fr](mailto:contact@paysapt-luberon.fr)

[www.paysapt-luberon.fr](http://www.paysapt-luberon.fr)

COMMUNAUTÉ  
DE  
COMMUNES

PAYS D'APT  
LUBERON

Accuse de réception en préfecture  
084-200040824-20220317-2022-43-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022

Entre les soussignés :

**La Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon** représentée par son Président, M. Gilles RIPERT, autorisé par délibération du Conseil communautaire en date du 17 mars 2022,

Domiciliée 81, avenue Frédéric Mistral - 84400 APT

N° de SIRET 200 040624 00013

Ci-après dénommée le propriétaire ou la CCPAL,

Et,

**La société CAMPING-CAR PARK**, société par actions simplifiée au capital de 104 794 €

Domiciliée 3, rue du Docteur Ange Guépin – 44210 PORNIC

N° de SIRET 530 966 233 00047

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Saint-Nazaire

Représentée par Monsieur Laurent MORICE

Ci-après dénommée l'Occupant,

## IL EST CONVENU CE QUI SUIT.

### Préambule

La Communauté de communes a aménagé une zone de loisirs autour du plan d'eau de la Riaille à Apt comprenant une aire de camping-car, dont elle entend autoriser l'occupation temporaire, par un titre précaire et révocable, conformément aux articles L.2122-1 et L.2122-3 du code général de la Propriété des Personnes Publiques, en vue de son exploitation.

Un avis de publicité préalable a été effectué suite à la manifestation d'intérêt spontanée de la société Camping-Car Park.

### Article 1 – Forme des engagements et déclarations

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

La convention étant conclue « intuitu personae », l'occupant ne pourra en céder les droits en résultant à qui que ce soit, ni en confier la jouissance à un tiers.

Toutefois, les engagements souscrits et déclarations faites ci-après sont indiqués comme émanant directement des parties à la convention, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières. En outre, si plusieurs personnes présentes ou représentées par mandataire, sont comprises sous la dénomination le « propriétaire »

Accusé de réception en préfecture  
04-20045612022-2022-elles  
Date de télétransmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022

agiront et s'obligeront, et les mandataires agiront en leur nom, et les obligeront avec tous les autres, solidairement entre elles.

Cette convention répond à une logique écologique et sécuritaire pour la collectivité. A cet effet, un arrêté municipal est mis en place. L'arrêté municipal réglementera le stationnement de nuit des véhicules transportant des bouteilles de gaz et des eaux usées, en dehors des campings existants ou aires de camping-cars présents sur la commune d'Apt. Il est rappelé que l'arrêté municipal ne doit ni revêtir de caractère discriminant, ni concerner l'ensemble du territoire de la commune (Annexe n°3).

## Article 2 – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les conditions dans lesquelles l'occupant est autorisé, sous le régime des autorisations d'occupation temporaire du domaine public, à exploiter l'aire de stationnement pour camping-cars ci-après désignée. Il est précisé que la collectivité n'imposera pas de sujétions de service public au locataire (exemple : imposition d'horaires d'ouvertures, d'accueil du public, limitation d'accueil de certaines catégories, de règlement intérieur, ...) et laissera librement Camping-car Park gérer l'activité d'accueil.

## Article 3 – Désignation du domaine public autorisé à l'occupation

La SAS CAMPING-CAR PARK est autorisée à occuper les lieux ci-après désignés :

Une partie de parcelle de terrain viabilisée, c'est à dire raccordée aux réseaux suivants : eau, électricité, évacuation des eaux usées et Internet.

La parcelle figurant au cadastre de la Commune d'Apt :

| Code commune | Section | N°  | Lieudit     | Surface              |
|--------------|---------|-----|-------------|----------------------|
| 84003        | AE      | 260 | Les Argiles | 2 025 m <sup>2</sup> |

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

L'occupant est autorisé à intervenir sur ces lieux et à y effectuer toutes les opérations qu'il jugera nécessaire permettant d'opérer la gestion, la promotion et la commercialisation de l'aire pour camping-cars.

## Article 4 – Destination des lieux mis à disposition

Le locataire ne pourra affecter les lieux à une destination autre que son activité de gestion d'aires d'étape pour camping-cars, dont les missions sont détaillées en **Annexe n°2**.

La Communauté de communes garantira :

- l'accès routier au site par les véhicules de loisirs toute l'année sauf cas de force majeure

Accusé de réception en préfecture  
n° 2021-06747-2022-01-01 DE  
Date de leur transmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022

- l'accès aux services toute l'année : remplissage en eau, électricité, vidange et hotspot wifi
- la mise en place d'une signalétique directionnelle.

## Article 5 – Durée de la convention

La présente convention est personnelle, incessible et conclue à titre précaire et révocable.

La présente convention prend effet à compter de la date de mise à disposition effective du terrain au profit du locataire et ce pour une durée de **10 années** à compter de cette date.

En cas d'accord écrit des deux parties 6 mois avant l'échéance de la présente convention, celle-ci pourra se poursuivre, pour une ou plusieurs nouvelles périodes d'un an.

## Article 6 – Dénonciation et résiliation

La présente convention sera résiliée de plein droit, sans indemnité, notamment, en cas de :

- dissolution de la société occupante,
- liquidation judiciaire de la société occupante,
- cessation par le locataire pour quelque motif que ce soit, de l'exercice de l'activité prévue dans les lieux mis à disposition,
- en cas de déficit d'exploitation 2 années consécutives (En raison de l'obligation réglementaire de gestion en bon père de famille, l'utilisateur pourra mettre un terme au contrat, à l'issue de la transmission à la collectivité de pièces matérialisant les déficits économiques générés par l'aire).
- condamnation pénale de l'occupant le mettant dans l'impossibilité de poursuivre son activité,
- retrait ou résiliation de l'autorisation pour motif d'intérêt général,
- inexécution des présentes.

La résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception avec effet six (6) mois après réception de la lettre recommandée avec accusé de réception.

## Article 7 – Responsabilité - Assurances

L'occupant fera son affaire personnelle de tous les risques pouvant provenir du fait de son activité et souscrira une assurance Responsabilité Civile de son fait, de ses préposés et de ses biens, notamment vis-à-vis des dommages de toute nature que pourraient subir des tiers

Par ailleurs, le propriétaire est déchargé de toute responsabilité en cas de vol, vandalisme ou dégradation du matériel de l'occupant.

La Communauté de communes souscrira un contrat d'assurances pour le foncier et son bâti.

## Article 8 – Tarifs

Les tarifs publics appliqués sur l'aire auront été transmis à titre informatif à la communauté de communes avant affichage sur tous les supports par le locataire. Ces tarifs correspondront aux tarifs pratiqués sur le réseau CAMPING-CAR PARK.

Afin de répondre aux besoins d'exploitation et d'animation, le gestionnaire a toute latitude pour proposer des offres promotionnelles pouvant aller jusqu'à 20% de remise sur le tarif nuitée et accueillir gracieusement des journalistes et ambassadeurs CAMPING-CAR PARK.



## Article 9 – Droit à l'image et publicité

CAMPING-CAR PARK se réserve le droit d'utiliser les photos présentes sur les outils de communication de la collectivité (ex : site Internet collectivité, Office de tourisme...)

L'occupant ne pourra en aucun cas associer le logo ou le nom de la Communauté de communes pour la promotion de son activité, sauf accord expresse.

Toute pose de panneaux publicitaires ou directionnels sur le domaine public est soumise à l'autorisation préalable de la commune.

La CCPAL se réserve le droit d'exiger le retrait immédiat de toute enseigne ou affichage situé sur le domaine public qu'il jugerait excessif ou mal intégré dans l'aménagement du plan d'eau.

## Article 10 – Commission de gestion commerciale

La commission commerciale de gestion du locataire atteindra :

- Pour les durées inférieures à 5h et les services : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 des sommes collectées TTC,

- Pour les nuits en camping-cars : le montant de la commission de gestion commerciale correspondra à 1/3 des sommes collectées TTC. Un montant minimum de 3,64 € HT de commission de gestion sera appliqué par emplacement et par tranche de 24H.

Le montant minimum de 3,64 € HT sera indexé chaque année, à la date d'anniversaire du contrat, en fonction des variations de l'indice des prix à la consommation. Il est précisé que le dernier indice trimestriel INSEE publié au jour de la signature du présent document servira de référence. Cette indexation se fera automatiquement sans qu'il soit nécessaire pour l'ensemble des parties de réaliser une notification extrajudiciaire.

Cette gestion comprend notamment la gestion commerciale (dont l'encaissement des séjours et facturations de ceux-ci), la télémaintenance, la promotion/communication, la sécurité des usagers, etc.

## Article 11 – Redevance - loyer

Le locataire s'engage à verser à la communauté de communes un loyer constitué :

- d'une **part fixe forfaitaire correspondant à 1200 € TTC par an** pour un chiffre d'affaires inférieur à 20k€
- d'une **part variable** (déduction faite de la part fixe) correspondant à
  - 20% de la marge brute pour un chiffre d'affaires annuel compris entre 20k€ et 30k€
  - 45% de la marge brute pour un chiffre d'affaires annuel compris entre 30k€ et 40k€
  - 60% de la marge brute pour un chiffre d'affaires annuel supérieur à 40k€

*Marge brute = chiffre d'affaires (tel que défini sur la ligne FL de l'imprimé 2052 de la liasse fiscale) déduction faite de la commission de gestion commerciale*

Le loyer sera versé annuellement à partir des comptes du locataire certifié par un commissaire aux comptes et sur présentation d'un titre de recettes en bonne et due forme. Pour la première et la dernière échéance, le loyer sera calculé au prorata temporis. La tva sera mentionnée seulement dans le cas où la collectivité est assujettie à la TVA.

Il est précisé que la part fixe sera revalorisée annuellement sur la base de l'indice de révision des loyers.

En cas de retard dans le règlement d'une somme quelconque due au propriétaire dans le cadre des présentes, toute somme échue portera intérêt à un taux égal à une fois et demie le taux d'intérêt légal alors en vigueur, sous réserve de tous autres droits et recours. L'intérêt sera dû de plein droit dès la date d'exigibilité de la somme correspondante.

Accusé de réception en préfecture  
084-200040624-20220317-2022-43-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022

## **Article 12 – Investissements équipements Camping-Car Park**

CAMPING-CAR PARK assurera le financement et l'installation de l'ensemble des équipements composant l'aire de camping-cars. La liste des équipements est reprise dans le devis repris en annexe n°4. CAMPING-CAR PARK restera propriétaire de ces équipements. CAMPING-CAR PARK s'engage à tout mettre en œuvre pour maintenir en bon état de fonctionnement ces équipements. Il est précisé que la maintenance et le remplacement des pièces défectueuses seront à la charge de CAMPING-CAR PARK.

Au terme de la convention, CAMPING CAR PARK enlèvera le matériel, à ses frais. CAMPING-CAR PARK se réserve le droit de déléguer toute personne susceptible de prendre possession du matériel en ses lieux et places.

Si pour quelque cause que ce soit, la Communauté de communes est dans l'incapacité de restituer le matériel lorsqu'il lui est réclamé par CAMPING-CAR PARK, la Communauté de communes devra régler à CAMPING-CAR PARK une indemnité correspondant à 10% de la valeur neuve des équipements non restitués.

Pendant toute la durée de la convention, CAMPING CAR PARK reste propriétaire du matériel d'équipement.

## **Article 13 – Investissements Travaux d'installation - aménagements**

Il est expressément convenu que la parcelle de terrain sera aménagée par le locataire, sous sa responsabilité et à ses frais, avant le début ou durant de l'exploitation de l'aire pour camping-cars : délimitation des emplacements (hors marquage peinture sol), installation des équipements et VRD nécessaires, installation des panneaux, ...

Les installations et les équipements mis en place dans le cadre de la présente convention seront réalisés conformément aux normes techniques et aux règles de l'art.

Le locataire devra s'abstenir de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité des lieux mis à sa disposition ou nuire à leur bonne tenue.

Le locataire veillera au suivi du réapprovisionnement de l'automate de paiement en badges d'accès, et sollicitera l'intervention de la communauté de communes si besoin.

A l'expiration de la présente convention d'occupation, le propriétaire devra indemniser le locataire du montant des investissements non amortis.

## **Article 14 – Investissements réalisés en cours d'exploitation par l'occupant**

Dans l'hypothèse où certains investissements réalisés en cours de contrat par le locataire, sur autorisation du propriétaire, ne pourraient être amortis au cours de la durée de la convention, le locataire sera indemnisé au moins à la valeur non amortie des investissements à la fin de la convention.

## **Article 15 – Taxe de séjour**

---

En raison de la qualification en tant que plateforme numérique du locataire, celui-ci s'engage à percevoir et reverser la taxe de séjour à la communauté de communes Pays d'Apt Luberon au réel dans les conditions suivantes :

- 1) Si le montant de la taxe de séjour pour une personne est supérieur aux campings 1\* et 2\*, CAMPING-CAR PARK n'appliquera qu'une taxe de séjour par emplacement.
- 2) Si le montant de la taxe de séjour pour une personne est égal aux campings 1\* et 2\*, CAMPING-CAR PARK appliquera 2 taxes de séjour par emplacement.

D'un point de vue général, le montant de la taxe de séjour respectera le principe d'équité prévu par les dispositions de l'article 9 de la loi du 3 janvier 1973 et les prérogatives de l'article 25 de la loi organique du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits.

## **Article 16 – Etat des risques naturels et technologiques**

---

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement, l'occupant déclare avoir été informé qu'au moment de la signature de la présente convention, le domaine public autorisé par l'occupation :

- n'est pas situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques,
- n'est pas situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels,

Documents de références / PPRI du Coulon/Calavon prescrit le 26/07/2002

- est situé dans une zone sismique (zone 3 : sismicité modérée).

A la connaissance de la communauté de communes, les lieux autorisés à l'occupation n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques tel qu'il est prévu aux articles L.125-2 et L.128-2 du code des assurances.

## **Article 17 – Election de domicile**

---

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs sièges ou domiciles respectifs. Chaque partie informera l'autre de tout changement de domicile susceptible d'intervenir pour l'exécution de la présente.

## **Article 18 – Déclarations**

---

Les parties déclarent avoir tous les pouvoirs nécessaires pour s'engager aux présentes, et ne faire, et n'avoir jamais fait, l'objet d'une procédure collective.

## **Article 18 – Clause juridictionnelle**

---

Tout litige pouvant naître de la présente convention sera déféré devant le Tribunal Administratif de Nîmes, après avoir prioritairement tenté une résolution à l'amiable.

|  |
|--|
| Accusé de réception en préfecture<br>094-200940624-20220317-2022-43-DE<br>Date de télétransmission : 31/03/2022<br>Date de réception préfecture : 31/03/2022 |
|--|

## Annexes

**Annexe n°1** : Délibération du conseil communautaire autorisant le Président à signer la présente convention

**Annexe n°2** : Missions de CAMPING-CAR PARK

**Annexe n°3** : Arrêté de stationnement des véhicules transportant des bouteilles de Gaz ou des Véhicules stockant des eaux usées.

**Annexe n°4** : Devis détaillant l'investissement CAMPING CAR PARK dans les équipements et les travaux

Fait à Apt, en deux exemplaires originaux, le

Pour l'occupant,  
La société CAMPING-CAR PARK  
M. Laurent MORICE

Pour le Propriétaire,  
Le Président d la CCPAL,  
M. Gilles RIPERT

Communauté de communes  
Pays d'Apt Luberon

81 avenue Frédéric Mistral - 84 100 APT  
T. 04 90 04 49 70 / [contact@paysapt-luberon.fr](mailto:contact@paysapt-luberon.fr)  
[www.paysapt-luberon.fr](http://www.paysapt-luberon.fr)



Accusé de réception en préfecture  
084-200040624-20220317-2022-43-DE  
Date de télétransmission : 31/03/2022  
Date de réception préfecture : 31/03/2022