Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

AVENANT N°1

Convention d'occupation du domaine public non constitutive de droits réels

Maison des espaces naturels
Centre d'hébergement et d'accueil de groupes à des fins de découverte de la nature et de sensibilisation à l'environnement

---

Entre :
La Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux,
4, rue de Châteaudun – BP 20159 – 28103 DREUX Cedex
Représentée par son Président, Gérard SOUIRSSEAU, dûment autorisé à signer par la délibération n°2021-75B du conseil communautaire du 12 avril 2021, et par la délibération du bureau communautaire n°BC2026-XXXXXX du 09 mars 2026

Ci-après désignée « **la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux** »,

D'une part,
Et,
L'Association Départementale des Pupilles de l'Enseignement Public (AD PEP) 28, dont le siège est situé 3 rue Charles Brune 28110 Lucé, représenté(e) par son Président, **Monsieur MOREAU Vincent** dûment habilité(e) pour la signature des présentes,

ci-après désignée « **AD PEP 28**» ou l' **« occupant »,**

D'autre part.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Préambule

La Maison des Espaces Naturels, propriété de la Communauté d'Agglomération est implantée au bord du plan d'eau de Mézières Ecluzelles, sur la commune d'Ecluzelles en plein cœur de la Vallée de l'Eure.
Le plan d'eau est le fruit de la renaturation d'une ancienne friche industrielle (extraction de granulats) qui est devenue un site remarquable pour la biodiversité et un espace de pratique des sports nautiques, d'activités récréatives et de loisirs doux de pleine nature.

La Maison des Espaces Naturels se profile comme la porte d'entrée « Nature » du site du plan d'eau amenant à la découverte, la compréhension et l'appropriation des enjeux environnementaux et climatiques autour de la relation d'équilibre à trouver entre l'action de l'homme et la préservation de la biodiversité.

Par délibération du bureau communautaire n°2022-059 du 04 avril 2022, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a approuvé la convention de mise à disposition de la maison des espaces naturels à l'AD PEP28 afin que cette dernière y exerce une activité d'accueil et d'hébergement de groupes orientée vers la sensibilisation à la nature.

Une convention d'occupation a été signée le 14 avril 2022, pour une durée initiale allant du 15 avril 2022 au 31 décembre 2024 avec faculté de reconduction annuelle jusqu'au 31 décembre 2028 maximum.

La convention portait sur :

- la mise à disposition à titre exclusif des locaux de l'immeuble « La Maison des Espaces Naturels » comprenant un espace d'hébergement destiné à l'accueil de groupes en séjours, et un espace muséographique intérieur destiné à la sensibilisation des groupes constitués (scolaires, extrascolaires…) et du grand public ;
- la jouissance à titre non exclusif des espaces extérieurs.

L'aménagement du pôle muséographique a dû être réalisé en plusieurs étapes. Une exposition de préfiguration a été proposée en 2023 et sera complétée par des aménagements intérieurs et extérieurs en 2026.
Dans sa volonté d'aménager et de donner une nouvelle attractivité au plan d'eau tout en garantissant sa préservation, la Communauté d'agglomération souhaite développer son activité d'accueil, de porter à connaissance, et de sensibilisation auprès du grand public. La Communauté d'agglomération souhaite ainsi, via son Office du Tourisme, faire du pôle muséographique un espace d'accueil des visiteurs grand public.

L'Office de tourisme souhaite également pouvoir accéder à certains espaces du pôle hébergement de l'équipement (foyer, salle de restauration et terrasses, …).

Le présent avenant a ainsi pour objet de modifier les conditions de mise à disposition de ces espaces, jusqu'alors consentie à titre exclusif, afin d'en permettre une utilisation partagée.

Article 1. Objet de l'avenant

Le présent avenant a pour objet de modifier les conditions d'occupation de la Maison des espaces naturels au bénéfice de son occupant, et plus particulièrement de mettre fin à l'occupation exclusive de l'espace muséographique situé à l'intérieur de la Maison des Espaces Naturels.
Les clauses de la convention initiale sont ainsi modifiées pour intégrer l'utilisation partagée de l'espace muséographique, définir les modalités de cette utilisation partagée, et tirer les conséquences financières de la réduction du périmètre occupé sur les charges et redevance d'occupation domaniale facturées à l'occupant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 2. Modification des clauses de la convention initiale (hors dispositions financières)

La convention initiale est modifiée comme suit :

Version initiale	Version modifiée
Article 2 Espaces occupés et utilisation accordée La présente convention porte sur : -La mise à disposition à titre exclusif des locaux de l'immeuble « La Maison des Espaces Naturels » comprenant un espace d'hébergement, et un espace muséographique intérieur ; -La jouissance à titre non exclusif des espaces extérieurs. ***Article 2.1. Descriptif des espaces mis à disposition à titre exclusif :*** Surface totale du bâtiment : 1007,59 m² **L'HEBERGEMENT DE GROUPE** **A L'ETAGE :** Un espace hébergement de 15 chambres de 2 à 6 places offrant en tout 66 couchages dans le cadre d'une capacité maximum à respecter de 55 enfants, 4 chambres sont équipées d'une salle d'eau avec douche et sanitaire de 342 m² incluant les espaces de circulation Un bloc douches comprenant 3 douches filles et 3 douches garçons de 29,12m², Un bloc de sanitaires comprenant 3 WC filles dont 1 PMR et 3WC garçons dont 1 PMR de 28,88m², Un local ménage avec point d'eau de 1.30m² Une salle polyvalente de 100m² (salle de classe et/ou d'activités, coin détente) avec terrasse extérieure de 49,69m² Un local de stockage linge de 5,08m² à l'étage	**Article 2 Espaces occupés et utilisation accordée** La présente convention porte sur : - La mise à disposition à titre exclusif des locaux relevant du pôle hébergement de l'équipement « La Maison des Espaces Naturels excepté le foyer et sa terrasse, la salle de restauration et sa terrasse, (ainsi que les espaces de circulation desservant ces salles), qui peuvent être l'objet d'une occupation à titre occasionnel par l'Office de Tourisme dans le cadre de son programme saisonnier d'animations (selon des règles d'organisation et de de cohabitation explicitées dans le règlement d'usage partagé figurant en annexe 1 bis de l'avenant) ; -La jouissance à titre non exclusif des locaux et des espaces extérieurs relevant du pôle muséographique du site. (Annexe 1 : Plan de situation des espaces occupés- (version modifiée)) ***Article 2.1. Descriptif des espaces mis à disposition à titre exclusif :*** Surface totale du bâtiment : 1270 m² (comprenant les espaces extérieurs du bâtiment : terrasse de la salle de restauration, escalier extérieur, rampe d'accès, terrasse de la salle du foyer) **L'HEBERGEMENT DE GROUPE** **A L'ETAGE :** 550 m² Un espace hébergement de 15 chambres de 2 à 6 places offrant en tout 66 couchages dans le cadre d'une capacité maximum à respecter de 55 enfants, 4 chambres sont équipées d'une salle d'eau avec douche et sanitaire ~~de 342 m²~~ incluant les espaces de circulation. Un bloc douches comprenant 3 douches filles et 3 douches garçons ~~de 29,12m²,~~

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

AU REZ-DE-CHAUSSEE : Un espace de restauration de 85m² (64 places assises), avec terrasse 64m². Un espace aménagé en vestiaires, par lequel les enfants en hébergement entreront et sortiront de 27m² Une buanderie (lave-linge, matériel de ménage) de 7,50m² Une infirmerie de 12,85m² équipée d'un WC PMR de 3,77m² Un office de réchauffage en liaison froide de 21,62m² Un office de nettoyage de 19,09m² Un local pour entreposer les containers des déchets de 8,94m² Un local pour gardien avec report du Système de Sécurité Incendie, de 11,40m² avec salle de bain de 3,37m² Un bureau de direction, hébergeant le Système de Sécurité Incendie de 14,52m² Un espace de stockage de 11,06 m² Un sanitaire femme et homme accessible PMR de 7,67m² Un sanitaire petite enfance avec 3 WC de 3,39m² Un atelier vélo accessible depuis l'extérieur du bâtiment permettant le stockage de la flotte de vélos (24 VTT enfants et 10 vélos électriques) de 14,66 m² Un local chaufferie Un WC aux normes PMR accessible depuis l'extérieur L'ESPACE D'ACTIVITE PEDAGOGIQUE AU REZ-DE-CHAUSSEE Une salle d'exposition avec hall d'accueil 127 m² Un local de stockage attenant à la salle d'exposition 18,60m² L'espace réservé à l'hébergement est séparé physiquement de l'espace pédagogique intérieur et extérieur.	Un bloc de sanitaires comprenant 3 WC filles dont 1 PMR et 3WC garçons dont 1 PMR ~~de 28,88m²,~~ Un local ménage avec point d'eau ~~de 1.30m²~~ ~~Une salle polyvalente de 100m² (salle de classe et/ou d'activités, coin détente) avec terrasse extérieure de 49,69m²~~ Un local de stockage linge de 5,08m² ~~à l'étage~~ **AU REZ-DE-CHAUSSEE :** 720m² ~~Un espace de restauration de 85m² (64 places assises), avec terrasse 64m².~~ Un espace aménagé en vestiaires, par lequel les enfants en hébergement entreront et sortiront ~~de 27m²~~ Une buanderie (lave-linge, matériel de ménage) ~~de 7,50m²~~ Une infirmerie ~~de 12,85m²~~ équipée d'un WC PMR ~~de 3,77m²~~ Un office de réchauffage en liaison froide ~~de 21,62m²~~ Un office de nettoyage ~~de 19,09m²~~ Un local pour entreposer les containers des déchets ~~de 8,94m²~~ Un local pour gardien avec report du Système de Sécurité Incendie~~, de 11,40m²~~ avec salle de bain ~~de 3,37m²~~ Un bureau de direction, hébergeant le Système de Sécurité Incendie ~~de 14,52m²~~ Un espace de stockage ~~de 11,06 m²~~ Un sanitaire femme et homme accessible PMR ~~de 7,67m²~~ Un sanitaire petite enfance avec 3 WC ~~de 3,39m²~~ ~~Un atelier vélo accessible depuis l'extérieur du bâtiment permettant le stockage de la flotte de vélos (24 VTT enfants et 10 vélos électriques~~ de 24 VTT enfants et ~~à assistance) de 14,66 m²~~ Un local chaufferie Un WC aux normes PMR accessible depuis l'extérieur ~~L'ESPACE D'ACTIVITE PEDAGOGIQUE AU REZ-DE-CHAUSSEE~~ ~~Une salle d'exposition avec hall d'accueil 127 m²~~ ~~Un local de stockage attenant à la salle d'exposition 18,60m²~~ L'espace réservé à l'hébergement est séparé physiquement de l'espace pédagogique intérieur et extérieur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 2.2. Descriptif des espaces dont la jouissance est accordée à titre non exclusif Surface totale extérieure : 10 298 m² • Un terrain de jeux extérieurs • Un espace d'accès technique à l'arrière du bâtiment, non accessible aux enfants et au public • Aire de stationnement fermée de 33 places, avec plateforme de retournement pour un bus et quai bus • Un parc extérieur aménagé et clôturé d'environ 4000m²	**Article 2.2. Descriptif des espaces dont la jouissance est accordée à titre non exclusif** **L'HEBERGEMENT DE GROUPE** Une salle polyvalente (salle de classe et/ou d'activités, coin détente) avec terrasse extérieure **AU REZ-DE-CHAUSSEE :** - Un espace de restauration (64 places assises), avec terrasse 64m². - Un atelier vélo accessible depuis l'extérieur du bâtiment permettant le stockage de la flotte de vélos (mise à disposition de 24 VTT enfants et de 5 vélos à assistance électriques ~~de~~ **L'ESPACE D'ACTIVITE PEDAGOGIQUE AU REZ-DE-CHAUSSEE** Une salle d'exposition avec hall d'accueil 127 m² Un local de stockage converti en seconde salle d'exposition 18,60m² Une rampe d'accès au pôle pédagogique (porte d'entrée salles d'exposition-hall d'accueil) et au pôle hébergement (porte d'entrée réception et porte d'entrée vestiaires) et un escalier extérieur LES ESPACES EXTERIEURS Surface totale extérieure : 10 298 m² • Un terrain de jeux extérieurs • Un espace d'accès technique à l'arrière du bâtiment, non accessible aux enfants et au public • Une a~~A~~ire de stationnement fermée de 33 places, avec plateforme de retournement pour un bus ~~et quai bus~~ • ~~Un parc extérieur aménagé et clôturé d'environ 4000m²~~ Un parc extérieur clôturé d'une superficie d'environ 4000m² aménagé en « jardin pédagogique » doté d'une scénographie permanente extérieure.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 2.5. Finalité de l'occupation	***Article 2.5. Finalité de l'occupation***
Occupation autorisée	Trois catégories d'espaces sont définies :
Les locaux et espaces sont mis à disposition à destination spécifique d'un centre d'hébergement et d'accueil de groupes, de familles et du grand public à des fins de découverte de la nature et de sensibilisation à l'environnement.	**Espaces à vocation d'hébergement (pôle hébergement) :** foyer et sa terrasse, salle de restauration et sa terrasse, dortoirs (55 couchages), locaux techniques, sanitaires, vestiaires, local gardien, infirmerie, locaux de stockage office de réchauffage, office de nettoyage, local déchets, atelier vélo, terrain de jeu clôturé : réservés aux groupes PEP28, avec accès direct au plan d'eau.
Des activités ludiques, sportives et culturelles sont également autorisées dans le cadre de l'occupation.	**Espaces à vocation de sensibilisation (pôle pédagogique) : deux** salles d'exposition avec hall d'accueil, sanitaires munis d'un accès par l'extérieur, jardin pédagogique doté d'une scénographie extérieure.
L'activité de sensibilisation pourra s'appuyer sur l'espace scénographique intérieur et extérieur provisoirement aménagés autour de dispositifs ludiques et interactifs (Annexe 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers~~Annexe 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers~~).	**Zones d'accès au bâtiment (rampe d'accès, terrasse du restaurant avec escalier)** : zones de croisement des publics nécessitant des règles spécifiques pour éviter les conflits d'usage.
La scénographie intérieure est précisée par l'annexe 2d : « Espace muséographique de la maison des espaces naturels ».	L'occupation porte sur les espaces à vocation d'hébergement accompagnés de espaces à vocation de sensibilisation sous certaines conditions d'utilisation~~.~~
« Cet espace scénographique temporaire » étant séparé en termes d'accès et de circulations de l'espace accueillant l'activité d'hébergement, il pourra être utilisé pour :	~~Elle pourra porter sur les espaces à vocation de sensibilisation.~~
réaliser des ateliers avec les publics accueillis ou non en hébergement ,	
proposer une activité de sensibilisation aux visiteurs, touristes en groupes ou en individuels dissocié de l'activité d'hébergement.	~~et sous condition d'occupation de ces espaces par l'Office de Tourisme sur des temps dédiés (Renvoi à un règlement des espaces cooccupés~~)
L'activité d'hébergement pourra comprendre le couchage et la restauration collective des groupes accueillis.	Occupation autorisée
L'hébergement est actuellement aménagé et autorisé pour une capacité d'accueil maximum de 55 couchages.	Les locaux et espaces sont mis à disposition à destination spécifique d'un centre d'hébergement et d'accueil de groupes, de familles et du grand public à des fins de découverte de la nature et de sensibilisation à l'environnement.
Les chambres comprennent néanmoins 66 couchages permettant de donner une souplesse dans la répartition des groupes (par exemple en séparant les filles et garçons) dans le cadre de la capacité d'accueil maximum de 55 couchages autorisés à l'étage.	Des activités ludiques, sportives et culturelles sont également autorisées dans le cadre de l'occupation.
La déclaration en préfecture prévoit le couchage pour des enfants âgés de plus de 6 ans ; il ne répond pas aux normes permettant d'accueillir des enfants de moins de 6 ans dans la partie hébergement de l'équipement. L'accueil d'enfants de moins de 6 ans est en revanche possible pour les accueils sans hébergement.	~~L'activité de sensibilisation pourra s'appuyer sur l'espace scénographique intérieur et extérieur provisoirement aménagés autour de dispositifs ludiques et interactifs (Annexe 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers).~~ ~~La scénographie intérieure est précisée par l'annexe 2d : « Espace muséographique de la maison des espaces naturels ».~~

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

L'équipement pourra se prêter à l'accueil d'un public adulte (groupe, famille, etc…), étant noté que sur les 15 chambres disponibles, 4 sont équipées d'une salle de bain avec sanitaire individuelle et 11 chambres ne le sont pas. Un local est aménagé au rez-de-chaussée pour accueillir un agent chargé de la surveillance et la gestion du système de sécurité incendie, conformément aux obligations réglementaires d'un Etablissement Recevant du Public (ERP). L'occupant devra donc exercer son activité dans le strict respect de la réglementation relative à la catégorie et au type d'ERP de la Maison des Espaces Naturels (Annexe 4 : Procès-verbal de la Sous-Commission de Sécurité). Concernant la restauration, la Maison des Espaces Naturels est équipée d'un office de réchauffage permettant d'assurer un service de restauration en liaison froide. Des paniers repas avec des produits locaux pourront être également être proposés en direction d'une clientèle de passage ou en hébergement, dans le cadre de l'activité d'occupation. L'autorisation donnée à l'Occupant d'exercer les activités susvisées n'implique ainsi de la part de la Communauté d'agglomération, aucune garantie de l'obtention d'autres autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard. En conséquence, l'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires et avis conformes pour l'exercice de ses activités, ainsi qu'à celles applicables aux locaux loués, qu'elles soient prescrites par les lois et règlements, ou par ses propres obligations contractuelles. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les locaux loués d'activités soumises à autorisation, sans avoir préalablement obtenu une telle autorisation. Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces formalités et autorisations de manière à ce que la Communauté d'agglomération ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet. <u>Occupations interdites</u> L'Occupant ne pourra affecter les Locaux à une destination autre que l'activité définie ci-dessus.	~~« Cet espace scénographique temporaire » étant séparé en termes d'accès et de circulations de l'espace accueillant l'activité d'hébergement, il pourra être utilisé pour :~~ ~~- réaliser des ateliers avec les publics accueillis ou non en hébergement ,~~ ~~- proposer une activité de sensibilisation aux visiteurs, touristes en groupes ou en individuels dissocié de l'activité d'hébergement.~~ L'activité d'hébergement pourra comprendre le couchage et la restauration collective des groupes accueillis. L'hébergement est actuellement aménagé et autorisé pour une capacité d'accueil maximum de 55 couchages. Les chambres comprennent néanmoins 66 couchages permettant de donner une souplesse dans la répartition des groupes (par exemple en séparant les filles et garçons) dans le cadre de la capacité d'accueil maximum de 55 couchages autorisés à l'étage. La déclaration en préfecture prévoit le couchage pour des enfants âgés de plus de 6 ans ; il ne répond pas aux normes permettant d'accueillir des enfants de moins de 6 ans dans la partie hébergement de l'équipement. ~~L'accueil d'enfants de moins de 6 ans est en revanche possible pour les accueils sans hébergement.~~ <u>Des modifications sont prévues d'être apportées au bâtiment en 2026 afin de permettre l'accueil des enfants de moins de 6 ans en hébergements (en accord avec le cahier des charges du Service de la Protection Maternelle et Infantile (PMI) et suivant l'avis du Service Départemental à la Jeunesse, à l'Engagement et aux Sports (SDJES).</u> L'équipement pourra se prêter à l'accueil d'un public adulte (groupe, famille, etc…), étant noté que sur les 15 chambres disponibles, 4 sont équipées d'une salle de bain avec sanitaire individuelle et 11 chambres ne le sont pas. Un local est aménagé au rez-de-chaussée pour accueillir un agent chargé de la surveillance et la gestion du système de sécurité incendie, conformément aux obligations réglementaires d'un Etablissement Recevant du Public (ERP). L'occupant devra donc exercer son activité dans le strict respect de la réglementation relative à la catégorie et au type d'ERP de la Maison des Espaces Naturels (Annexe 4 : Procès-verbal de la Sous-Commission de Sécurité <u>et Annexe 4bis : PV de la visite de contrôle juillet 2024</u>). Concernant la restauration, la Maison des Espaces Naturels est équipée d'un office de réchauffage permettant d'assurer un service de restauration en

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Ainsi, il s'interdira tous autres usages et activités susceptibles de remettre en cause l'affectation ou la nature des Locaux loués. Il ne pourra, à cet égard, modifier, même momentanément, ni la destination, ni les espaces, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les locaux loués. L'équipement étant situé au bout d'une impasse du village d'Ecluzelles, l'occupant devra être vigilant dans le cadre des activités proposées à ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains. A ce titre, toute activité d'hébergement en rapport avec l'accueil de manifestations familiales de type mariage sera proscrite compte-tenu du risque de nuisances engendrées sur le voisinage. La Communauté d'agglomération pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des Locaux. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies à la Communauté d'agglomération dès première demande.	liaison froide. Des paniers repas avec des produits locaux pourront être également être proposés en direction d'une clientèle de passage ou en hébergement, dans le cadre de l'activité d'occupation. L'autorisation donnée à l'Occupant d'exercer les activités susvisées n'implique ainsi de la part de la Communauté d'agglomération, aucune garantie de l'obtention d'autres autorisations nécessaires à quelque titre que ce soit, ni aucune diligence à cet égard. En conséquence, l'Occupant fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires et avis conformes pour l'exercice de ses activités, ainsi qu'à celles applicables aux locaux loués, qu'elles soient prescrites par les lois et règlements, ou par ses propres obligations contractuelles. Il s'engage en particulier à ne pas entreprendre dans les locaux loués d'activités soumises à autorisation, sans avoir préalablement obtenu une telle autorisation. Il déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces formalités et autorisations de manière à ce que la Communauté d'agglomération ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet. Occupation autorisée sous certaines conditions : Espaces à vocation de sensibilisation L'activité de sensibilisation pourra s'appuyer sur les espaces scénographiques intérieur et extérieur aménagés autour de dispositifs ludiques et interactifs (Annexes mises à jour 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers). La scénographie intérieure est précisée par l'annexe 2d mise à jour : « Espace muséographique de la maison des espaces naturels ». Cet ensemble scénographique pourra être utilisé en intérieur et en extérieur pour réaliser des ateliers avec les groupes accueillis ou non en hébergement. Il pourra être utilisé par l'occupant de façon prioritaire pour l'accueil de groupes scolaires en semaine (classes découvertes) qui disposera de sa libre utilisation et de son libre accès. L'utilisation de cet espace pour des ateliers, ou des animations réalisées par l'occupant devra avoir lieu impérativement en dehors des périodes d'occupation par l'Office de Tourisme pour l'accueil et la visite. Toutefois, les groupes d'adultes constitués, accueillis en hébergement à la Maison des Espaces Naturels par les PEPep28 de façon concomitante à l'activité de l'Office de tourisme sera possible dans le cadre

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

		de règles de respect de la tranquillité, de la sécurité, d'accès définies à l'annexe 1bis : **règlement d'usage partagé.** Les espaces d'exposition intérieurs devront être restitués en parfait état de propreté et de marche à l'Office de Tourisme pour son utilisation par le grand public sur les temps dédiés. L'espace scénographique étant un outil mutualisé entre les deux structures, l'Office de Tourisme devra également restituer cet outil en parfait état de marche et de propreté aux PEP~~ep~~28 afin d'y exercer son activité de sensibilisation la semaine auprès des groupes accueillis. Les modalités d'anticipation et de gestion de l'usage partagé des espaces scénographiques intérieurs et extérieurs sont reprises et précisés dans l'annexe 1bis : **règlement d'usage partagé.** Espaces de croisement : rampes d'accès, terrasse du restaurant L'occupant devra respecter les règles d'accès et de circulations définies à l'annexe 1bis : règlement d'usage partagé. L'occupant étant autorisé à accueillir des groupes d'adultes constitués le week-end au sein du pôle hébergement de façon concomitante à l'accueil du grand public par l'Office de Tourisme au sein du pôle pédagogiques, les deux occupants veilleront au respect des règles de tranquillité, de sécurité, de règlementation Accueil Collectif de Mineurs, d'accessibilité (matérialisée par une signalétique dédiée), d'entretien et de propreté définies à l'annexe 4bis : règlement d'usage partagé ; selon une volonté de cohabitation harmonieuse des publics. L'occupant s'assurera de la mise à jour du calendrier partagé mis en place avec l'Office de Tourisme afin d'identifier en amont les temps de coactivité et définir de manière conjointe les mesures nécessaires au bon déroulement de cette coactivité. Il devra également, conformément au règlement d'usage partagé, s'assurer de la possibilité de joindre un référent préalablement identifié de part et d'autre afin de remédier à toute situation potentielle d'urgence, conflit d'usages pouvant découler de la coactivité, particulièrement dans les zones de croisement des publics.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Occupations interdites/ non autorisées

L'Occupant ne pourra affecter les ~~L~~locaux à une destination autre que l'activité définie ci-dessus.
Ainsi, il s'interdira tous autres usages et activités susceptibles de remettre en cause l'affectation ou la nature des ~~L~~locaux loués. Il ne pourra, à cet égard, modifier, même momentanément, ni la destination, ni les espaces, ni changer la nature de l'activité exploitée dans les locaux loués.
Dans le cadre de l'occupation du lieu par l'Office de Tourisme, sur les créneaux déterminés de la période d'ouverture, il n'est pas autorisé de façon simultanée l'accueil du grand public et l'accueil des groupes d'enfants en hébergement (groupes « activités vacances ») pour des raisons de sécurité.

Les locaux techniques et de chauffage à usage exclusif des services techniques de l'Agglo du Pays de Dreux pour réaliser les opérations de maintenance et garantir la sécurité des installations sont interdits d'accès.

L'équipement étant situé au bout d'une impasse du village d'Ecluzelles, l'occupant devra être vigilant dans le cadre des activités proposées à ne pas engendrer de nuisances vis-à-vis des riverains. A ce titre, toute activité d'hébergement en rapport avec l'accueil de manifestations familiales de type mariage sera proscrite compte-tenu du risque de nuisances engendrées sur le voisinage.
La Communauté d'agglomération pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle afin de vérifier notamment les conditions d'occupation et d'utilisation des locaux. Les pièces justificatives de toutes autorisations nécessaires seront fournies à la Communauté d'agglomération dès première demande.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 2.6. Descriptif du mobilier	***Article 2.6. Descriptif du mobilier***
Le descriptif du mobilier figure dans l'Annexe 3 : Inventaire des dispositifs de scénographie et du mobilier mis à disposition à la présente convention.	Le descriptif du mobilier figure dans l'Annexe 3 mise à jour : Inventaire des dispositifs de scénographie et du mobilier mis à disposition à la présente convention.
Article 6 Modalités d'exploitation de l'équipement mis à disposition	**Article 6 Modalités d'exploitation de l'équipement mis à disposition**
L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'emplacement attribué par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les (éventuelles) autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.	L'Occupant exploite sous sa responsabilité et à ses risques et périls l'emplacement attribué par la présente convention, et fait son affaire de l'obtention et du maintien de toutes les (éventuelles) autorisations administratives nécessaires à cette exploitation.
Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un parfait état de propreté.	Tout au long de la durée de la Convention, il s'engage en outre à maintenir les espaces occupés dans un parfait état de propreté.
Il est précisé que l'Agglo du Pays de Dreux souhaite pouvoir disposer : du centre d'hébergement (et notamment des salles) à titre gratuit pour environ 6 manifestations par an de l'espace muséographique pour maximum 12 manifestions par an	~~Il est précisé que l'Agglo du Pays de Dreux souhaite pouvoir disposer :~~ ~~du centre d'hébergement (et notamment des salles) à titre gratuit pour environ 6 manifestations par an~~ ~~de l'espace muséographique pour maximum 12 manifestions par an~~
Ces mises à disposition seront accordées à titre gratuit à l'Agglo du Pays de Dreux, de plein droit, sous réserve d'un délai de prévenance d'un mois. Dans l'hypothèse où la mise à disposition engendrerait des difficultés pour l'occupant, les parties conviennent de se rencontrer pour définir amiablement les dates et modalités de mise à disposition.	~~Ces mises à disposition seront accordées à titre gratuit à l'Agglo du Pays de Dreux, de plein droit, sous réserve d'un délai de prévenance d'un mois.~~ ~~Dans l'hypothèse où la mise à disposition engendrerait des difficultés pour l'occupant, les parties conviennent de se rencontrer pour définir amiablement les dates et modalités de mise à disposition.~~
Article 9 Règlement de l'équipement	**Article 9 Règlement de l'équipement**
L'Occupant fournit le règlement de son établissement au plus tard à la signature de la présente Convention. Le règlement intérieur doit faire l'objet d'une validation préalable de la Communauté	L'Occupant fournit le règlement de son établissement au plus tard à la signature de la présente Convention. Le règlement intérieur doit faire l'objet d'une validation préalable de la Communauté d'agglomération, avant mise à

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

d'agglomération, avant mise à disposition de ses clients pour que la Communauté d'agglomération puisse en vérifier la compatibilité avec son domaine public. Ce règlement fera notamment apparaitre les éléments suivants : les activités autorisées et celles non autorisées dans l'enceinte de l'équipement mis à disposition, les périodes et horaires d'ouverture / de fonctionnement de l'équipement, les règles mises en place pour assurer les relations avec le voisinage, les conditions d'accès aux différents espaces et les publics accueillis, les différentes interdictions. Une copie du règlement, validé par la Communauté d'agglomération, est annexée aux présentes (Annexe 14 : Projet de règlement de l'équipement (fourni par le candidat)). En cas de modification, le règlement modifié ne peut entrer en vigueur avant validation expresse par la Communauté d'agglomération. <u>11.1.1 Conservation des biens affectés par l'occupant et propreté du site</u> L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à la Communauté d'agglomération toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper. L'occupant à en charge le maintien en état de propreté de l'équipement : il fait son affaire du ménage intérieur, du ramassage des ordures et déchets engendrés par l'occupation des biens extérieurs dont la jouissance lui est accordée. L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers auquel il autorise l'accès.	disposition de ses clients pour que la Communauté d'agglomération puisse en vérifier la compatibilité avec son domaine public. Ce règlement fera notamment apparaitre les éléments suivants : les activités autorisées et celles non autorisées dans l'enceinte de l'équipement mis à disposition, les périodes et horaires d'ouverture / de fonctionnement de l'équipement, les règles mises en place pour assurer les relations avec le voisinage, les conditions d'accès aux différents espaces et les publics accueillis, les différentes interdictions. Une copie du règlement, validé par la Communauté d'agglomération, est annexée aux présentes (Annexe 14 : Projet de règlement de l'équipement <u>mis à jour conformément à l'annexe 1bis : règlement sur les conditions d'usage partagé des espaces</u>. En cas de modification, le règlement modifié ne peut entrer en vigueur avant validation expresse par la Communauté d'agglomération. <u>11.1.1 Conservation des biens affectés par l'occupant et propreté du site</u> L'Occupant veille à la conservation des biens mis à sa disposition et s'engage à dénoncer immédiatement à la Communauté d'agglomération toute usurpation, entreprise ou dommage, quels qu'en soient les auteurs, préjudiciable au domaine qu'il est autorisé à occuper. L'occupant à en charge le maintien en état de propreté de l'équipement : il fait son affaire du ménage intérieur, du ramassage des ordures et déchets engendrés par l'occupation des biens <u>intérieurs et</u> extérieurs dont la jouissance lui est accordée. L'Occupant répond de toutes les détériorations survenues par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers auquel il autorise l'accès.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

11.1.3 Répartition des travaux d'entretien, de réparation, et de renouvellement S'agissant des espaces extérieurs pour lesquels un droit de jouissance est accordé, la Communauté d'agglomération prend en charge et supporte l'ensemble des travaux et prestations d'entretien (entretien du mobilier, tonte, etc…). S'agissant de l'immeuble, l'occupant a en charge les travaux d'entretien et de réparations locatives au sens du décret n°87-713 du 26 août 1987 sauf mention contraire figurant au sein de la présente convention. Il détaille notamment le plan d'entretien courant qu'il met œuvre dans ce cadre au sein de l'Annexe 15 : Plan d'entretien courant de l'équipement. Et notamment, l'Agglo du Pays de Dreux procédera elle-même : Aux vérifications réglementaires ; À la maintenance préventive liée aux contrôles règlementaires ; Aux interventions d'urgence; Aux travaux de remplacement Des organes de sécurité suivants : SSI; Chaufferie et CTA associées; Ascenseur ; Baes ; Exutoires ; Déclencheurs manuels (DM). La Communauté d'agglomération souscrira les contrats d'entretien nécessaires au respect des obligations ci-dessus visées et les maintiendra en cours pendant toute la durée de la Convention. Les frais correspondants seront refacturés à l'occupant dans les conditions définies à l'Article 14. Afin de faciliter le chiffrage par l'occupant, les documents suivants lui seront remis à titre purement indicatif et non contractuel : Annexe 5 : Coût estimatif de la maintenance – volet réglementaire (informatif) ; Annexe 6 : Facture d'eau (informatif) ; Annexe 7 : Facture d'électricité (informatif) ;	11.1.3. Répartition des travaux d'entretien, de réparation, et de renouvellement S'agissant des espaces extérieurs pour lesquels un droit de jouissance est accordé, la Communauté d'agglomération prend en charge et supporte l'ensemble des travaux et prestations d'entretien (entretien du mobilier, tonte, etc…). S'agissant des locaux de l'immeuble pour lesquels l'occupant a un droit de jouissance non exclusif, l'occupant aura à sa charge l'entretien et les réparations locatives engendrées par l'utilisation de cet espace mis à disposition des groupes accueillis sur les périodes d'occupation autorisées. L'espace de visite devra être restitué en parfait état de marche à l'Office de Tourisme afin qu'elle exerce son activité d'accueil du grand public sur les périodes dédiées. Inversement, l'Office de Tourisme utilisant les locaux à usage non exclusif des PEP28 aura à sa charge l'entretien et les réparations engendrées par l'utilisation de ces espaces. Il devra restituer les lieux utilisés en parfait état de marche à l'occupant. S'agissant des locaux de l'immeuble pour lesquels l'occupant a un droit de jouissance exclusif, l'occupant a en charge les travaux d'entretien et de réparations locatives au sens du décret n°87-713 du 26 août 1987 sauf mention contraire figurant au sein de la présente convention. Il détaille notamment le plan d'entretien courant qu'il met œuvre dans ce cadre au sein de l'Annexe 15 : Plan d'entretien courant de l'équipement. Et notamment, l'Agglo du Pays de Dreux procédera elle-même : Aux vérifications réglementaires ; À la maintenance préventive liée aux contrôles règlementaires ; Aux interventions d'urgence; Aux travaux de remplacement Des organes de sécurité suivants : SSI; Chaufferie et CTA associées;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Annexe 8 : Facture de gaz (informatif) ; Annexe 9 : étude thermique (informatif) ; Annexe 10 : Coût de fonctionnement budget 2021 (informatif) ; Annexe 11 : Coût de fonctionnement inscrit au budget primitif 2022 (informatif). L'occupant est informé que les factures transmises correspondent à un fonctionnement « à minima » de l'équipement, sans ouverture au public. L'ensemble des autres travaux sera réalisé et supporté par la Communauté d'agglomération. La Communauté d'agglomération s'oblige également à assurer l'approvisionnement des locaux en électricité, gaz et en eau. Les frais correspondants seront refacturés à l'occupant dans les conditions définies à l'Article 14. A défaut d'exécution de tout ou partie des travaux mis à la charge de l'occupant, la Communauté d'agglomération pourra se substituer à l'Occupant, après injonction, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.	Ascenseur ; Baes ; Exutoires ; Déclencheurs manuels (DM). La Communauté d'agglomération souscrira les contrats d'entretien nécessaires au respect des obligations ci-dessus visées et les maintiendra en cours pendant toute la durée de la Convention. Les frais correspondants seront refacturés à l'occupant dans les conditions définies à l'Article 14. Afin de faciliter le chiffrage par l'occupant, les documents suivants lui seront remis à titre purement indicatif et non contractuel : Annexe 5 : Coût estimatif de la maintenance – volet réglementaire (informatif) ; Annexe 6 : Facture d'eau (informatif) ; Annexe 7 : Facture d'électricité (informatif) ; Annexe 8 : Facture de gaz (informatif) ; Annexe 9 : étude thermique (informatif) ; Annexe 10 : Coût de fonctionnement budget 2021 (informatif) ; Annexe 11 : Coût de fonctionnement inscrit au budget primitif 2022 (informatif). L'occupant est informé que les factures transmises correspondent à un fonctionnement « à minima » de l'équipement, sans ouverture au public. L'ensemble des autres travaux sera réalisé et supporté par la Communauté d'agglomération. La Communauté d'agglomération s'oblige également à assurer l'approvisionnement des locaux en électricité, gaz et en eau. Les frais correspondants seront refacturés à l'occupant dans les conditions définies à l'Article 14. A défaut d'exécution de tout ou partie des travaux mis à la charge de l'occupant, la Communauté d'agglomération pourra se substituer à l'Occupant, après injonction, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs de l'Occupant, sans préjudice de tous dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

11.1.4 Conditions de réalisation des travaux incombant à la Communauté d'agglomération L'Occupant souffrira l'exécution dans les locaux loués des réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que la Communauté d'agglomération estimerait nécessaires ou utiles de réaliser au cours de l'autorisation d'occupation. Notamment, les travaux dont a fait l'objet le bâtiment sont encore soumis aux garanties légales et à la garantie contractuelle de parfait achèvement. L'occupant est donc informé de cette sujétion spécifique inhérente à un bâtiment récent. La Communauté d'Agglomération est seule responsable de la conduite des travaux correspondants. A noter que dans ce cadre, il existe à la date de la conclusion de la convention un problème d'écoulement des douches en cours de résolution. L'Occupant sera tenu de déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages, aménagements, décorations et installations qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation de fuites de toutes nature, fissures, ainsi que pour l'exécution de tous travaux. La Communauté d'agglomération, son représentant ou son architecte et toutes entreprises qu'elle aura mandatées, auront la faculté de pénétrer dans les Locaux loués pour les visiter et constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sous réserve de respecter un délai de 48 heures de prévenance, sauf cas d'urgence. Sauf privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un événement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 21 jours consécutifs, l'Occupant ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les travaux que la Communauté d'agglomération viendrait à effectuer. Il est notamment précisé que l'Agglo du Pays de Dreux est susceptible de procéder à des travaux d'amélioration de la scénographie extérieure et intérieure.	11.1.4 Conditions de réalisation des travaux incombant à la Communauté d'agglomération L'Occupant souffrira l'exécution dans les locaux loués des réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que la Communauté d'agglomération estimerait nécessaires ou utiles de réaliser au cours de l'autorisation d'occupation. Notamment, les travaux dont a fait l'objet le bâtiment sont encore soumis aux garanties légales et à la garantie contractuelle de parfait achèvement. L'occupant est donc informé de cette sujétion spécifique inhérente à un bâtiment récent. La Communauté d'Agglomération est seule responsable de la conduite des travaux correspondants. ~~A noter que dans ce cadre, il existe à la date de la conclusion de la convention un problème d'écoulement des douches en cours de résolution.~~ L'Occupant sera tenu de déposer, à ses frais et sans délai, tous coffrages, aménagements, décorations et installations qu'il aurait fait et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation de fuites de toutes nature, fissures, ainsi que pour l'exécution de tous travaux. La Communauté d'agglomération, son représentant ou son architecte et toutes entreprises qu'elle aura mandatées, auront la faculté de pénétrer dans les Locaux loués pour les visiter et constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sous réserve de respecter un délai de 48 heures de prévenance, sauf cas d'urgence. Sauf privation totale de jouissance des locaux par la survenance d'un événement étranger à sa volonté, entraînant l'impossibilité d'exercer son activité pour une période supérieure à 21 jours consécutifs, l'Occupant ne peut réclamer aucune indemnité, ni réduction de redevances pour les travaux que la Communauté d'agglomération viendrait à effectuer. Il est notamment précisé que l'Agglo du Pays de Dreux est susceptible de procéder à des travaux d'amélioration de la scénographie extérieure et intérieure. Au-delà d'une telle période, les parties conviennent de se rencontrer pour discuter des conséquences financières de la privation subie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Au-delà d'une telle période, les parties conviennent de se rencontrer pour discuter des conséquences financières de la privation subie.	
Article 12. Signalétique et communication Le nom commercial est La Maison des espaces naturels. L'occupant ne peut en aucun cas communiquer sous un autre nom. L'Occupant aura le droit d'installer toute signalétique indiquant sa dénomination, son enseigne et/ou son activité commerciale, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur. Dans un souci de valorisation de son domaine, la réalisation de tous travaux sur le site liés à la communication de son activité devra faire l'objet d'une validation préalable de la Communauté d'agglomération. A défaut de réponse dans un délai de 15 jours, l'accord sera réputé obtenu. De façon identique, et pour les mêmes raisons, les communications "publicitaires" à l'effigie de marques ou de partenaires du restaurant devront être limitées et faire l'objet d'une validation préalable de la Communauté d'agglomération. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera faite aux frais de l'Occupant, qui devra l'entretenir constamment en parfait état et qui sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de départ, l'Occupant devra faire disparaître toute trace de scellement, après enlèvement desdites enseignes.	**Article 12. Signalétique et communication** Le nom commercial est La Maison des espaces naturels. L'occupant ne peut en aucun cas communiquer sous un autre nom. L'Occupant aura le droit d'installer toute signalétique indiquant sa dénomination, son enseigne et/ou son activité commerciale, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur. Dans un souci de valorisation de son domaine, la réalisation de tous travaux sur le site liés à la communication de son activité devra faire l'objet d'une validation préalable de la Communauté d'agglomération. A défaut de réponse dans un délai de 15 jours, l'accord sera réputé obtenu. De façon identique, et pour les mêmes raisons, les communications "publicitaires" à l'effigie de marques ou de partenaires du restaurant devront être limitées et faire l'objet d'une validation préalable de la Communauté d'agglomération. Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera faite aux frais de l'Occupant, qui devra l'entretenir constamment en parfait état et qui sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de départ, l'Occupant devra faire disparaître toute trace de scellement, après enlèvement desdites enseignes. L'Agglomération matérialisera les accès séparés et les règles d'usage de chaque espace par une signalétique dédiée. L'occupant devra s'assurer du respect de cette signalétique.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 13. Hygiène, propreté, environnement ***Article 13.1 Gestion des déchets*** La gestion des déchets est à la charge de l'Occupant. Les déchets doivent être triés et jetés dans les containers prévus à cet effet. Les poubelles doivent être vidées régulièrement et au minimum tous les jours. Aucun dépôt (bouteilles, caisses, etc.) ne devra séjourner à proximité des Locaux. Il fera son affaire des déchets spécifiques et en organisera le traitement et le retrait. L'Occupant devra se conformer aux règlements de la Communauté d'agglomération. L'Occupant ne pourra porter atteinte à la salubrité, à la tranquillité et à l'hygiène publiques, sous peine de résiliation immédiate de la Convention. La Communauté d'agglomération pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier la bonne application du présent article.	**Article 13. Hygiène, propreté, environnement** ***Article 13.1 Gestion des déchets*** La gestion des déchets est à la charge de l'Occupant ~~,~~ sur les espaces dont il a la jouissance. Les déchets doivent être triés et jetés dans les containers prévus à cet effet. Les poubelles doivent être vidées régulièrement et au minimum tous les jours. Aucun dépôt (bouteilles, caisses, etc.) ne devra séjourner à proximité des Locaux. Il fera son affaire des déchets spécifiques et en organisera le traitement et le retrait. L'Occupant devra se conformer aux règlements de la Communauté d'agglomération. L'Occupant ne pourra porter atteinte à la salubrité, à la tranquillité et à l'hygiène publiques, sous peine de résiliation immédiate de la Convention. La Communauté d'agglomération pourra effectuer ou faire effectuer tout contrôle à l'effet de vérifier la bonne application du présent article.
Article 13.3. Sécurité L'Occupant devra faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux loués de manière que la Communauté d'agglomération ne puisse jamais être inquiétée ni recherchée à ce sujet. Ainsi, l'Occupant sera autonome dans l'ouverture et la fermeture de l'équipement. Il assurera la sécurité des équipements, des biens et des personnes présentes au sein de l'établissement. L'Occupant s'engage à ne constituer dans les lieux aucun dépôt de matières inflammables, explosives ou malodorantes, et faire en	***Article 13.3. Sécurité*** L'Occupant devra faire son affaire personnelle de la garde et la surveillance des locaux loués sur ses temps d'utilisation. L'Agglo du Pays de Dreux est responsable des espaces qu'elle~~s~~ utilise~~nt~~ sur les temps d'utilisation dédiés. L'Occupant porte la responsabilité de surveillance et de garde sur le local à sommeil (pôle hébergement avec couchage). L'Occupant s'engage à ne constituer dans les lieux aucun dépôt de matières inflammables, explosives ou malodorantes, et faire en sorte que l'utilisation des locaux ne puisse être une gêne quelconque pour les voisins notamment par l'odeur ou la vue.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

sorte que l'utilisation des locaux ne puisse être une gêne quelconque pour les voisins notamment par l'odeur ou la vue. L'Occupant ne pourra en aucun cas rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il devra immédiatement prévenir la Communauté d'agglomération de toute atteinte qui serait portée à la propriété de cette dernière et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la Communauté d'agglomération.	L'Occupant ne pourra en aucun cas rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il devra immédiatement prévenir la Communauté d'agglomération de toute atteinte qui serait portée à la propriété de cette dernière et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux mis à disposition et qui rendraient nécessaires des travaux incombant à la Communauté d'agglomération. Chaque occupant aura à charge de veiller à la sécurité et à la surveillance des différents publics accueillis. Concernant la sécurité incendie, les occupants, chacun en ce qui les concerne, devra s'assurer du respect des obligations relatives à l'établissement des consignes de sécurité et d'évacuation, à l'affichage des différentes dispositions prises, à la formation des personnels à la conduite à tenir selon les conditions qui lui incombent rappelées dans l'Annexe 4 bis : PV de la visite de contrôle juillet 2024. Il sera veillé au respect des consignes sur place, au recadrage des comportements inconvenants et/ou à la gestion des situations d'urgence par la présence d'un référent joignable par l'une et l'autre structure et susceptible d'intervenir auprès du public dont elle a la responsabilité le cas échéant. Afin de veiller à la sécurité du lien et à la surveillance des biens qui lui sont affectés et notamment le matériel de scénographie, chaque occupant devra par ailleurs s'assurer de la mise sous alarme de l'ensemble de l'équipement à son départ, en tenant compte des temps de co-occupations qui auront été déterminés et organisés au préalable via la mise en place d'un calendrier partagé et selon les modalités précisées dans l'Annexe 1bis Règlement d'usage partagé.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 24 Annexes Sont annexés à la présente convention les éléments suivants : -Annexe 1 : Plan de situation des espaces occupés ; -Annexe 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers ; -Annexe 2 d : Espace muséographique de la maison des espaces naturels ; -Annexe 3 : Inventaire des dispositifs de scénographie et du mobilier mis à disposition ; -Annexe 4 : Procès-verbal de la Sous-Commission de Sécurité ; -Annexe 5 : Coût estimatif de la maintenance – volet réglementaire (informatif) ; -Annexe 6 : Facture d'eau (informatif) ; -Annexe 7 : Facture d'électricité (informatif) ; -Annexe 8 : Facture de gaz (informatif) ; -Annexe 9 : étude thermique (informatif) ; -Annexe 10 : Coût de fonctionnement budget 2021 (informatif) ; -Annexe 11 : Coût de fonctionnement inscrit au budget primitif 2022 (informatif) ; -Annexe 12a : Déclaration de l'office de réchauffage ; -Annexe 12b : Déclaration local hébergent des mineurs ; -Annexe 13 : Projet d'occupation (fourni par le candidat) ; -Annexe 14 : Projet de règlement de l'équipement (fourni par le candidat) ; -Annexe 15 : Plan d'entretien courant de l'équipement (fourni par le candidat) ; -Annexe 16 : Etat des lieux initial et mise à jour de l'inventaire (à venir).	Article 24 Annexes Sont annexés à la présente convention les éléments suivants : -Annexe 1 : Plan de situation des espaces occupés (version modifiée) ; - Annexe 1bis : Règlement d'usage partagé -Annexe 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers (version modifiée) ; -Annexe 2 d : Espace muséographique de la maison des espaces naturels (version modifiée) ; -Annexe 3 : Inventaire des dispositifs de scénographie et du mobilier mis à disposition (version modifiée); -Annexe 4 : Procès-verbal de la Sous-Commission de Sécurité ; - Annexe 4bis : PV de la visite de contrôle juillet 2024 -Annexe 5 : Coût estimatif de la maintenance – volet réglementaire (informatif) ; -Annexe 6 : Facture d'eau (informatif) ; -Annexe 7 : Facture d'électricité (informatif) ; -Annexe 8 : Facture de gaz (informatif) ; -Annexe 9 : étude thermique (informatif) ; -Annexe 10 : Coût de fonctionnement budget 2021 (informatif) ; -Annexe 11 : Coût de fonctionnement inscrit au budget primitif 2022 (informatif) ; -Annexe 12a : Déclaration de l'office de réchauffage ; -Annexe 12b : Déclaration local hébergent des mineurs ; -Annexe 13 : Projet d'occupation (fourni par le candidat) ; -Annexe 14 : Projet de règlement de l'équipement (fourni par le candidat) (version modifiée) ; -Annexe 15 : Plan d'entretien courant de l'équipement (fourni par le candidat) ; -Annexe 16 : Etat des lieux initial et mise à jour de l'inventaire (à venir).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 3. Modification des dispositions financières

Par ailleurs, les dispositions financières sont modifiées afin de tenir compte de l'utilisation partagée de l'espace muséographique et de la réduction des surfaces mises à disposition à titre exclusif.
Afin de ne pas bouleverser l'équilibre économique de la convention, il est proposé de proratiser les charges, taxes et redevances facturées compte tenu de la réalité des surfaces occupées par l'Occupant.
Pour ce faire, un ratio est déterminé sur la base de la part des surfaces occupés par l'Office de Tourisme, déterminé comme suit :

Ratio = Total de la part des surfaces occupées Agglomération (m²) / superficie totale occupée (1270m²)

Superficie surfaces occupés (m²)		**% d'occupation**	**Part surfaces occupées par l'agglomération (m²)**
Salle d'expo	92,33	85%	78,48
Hall	34,37	85%	29,21
Petite salle	18,60	85%	15,81
Sas	8,49	85%	7,22
Sanitaires extérieurs	5,13	85%	5,09
Atelier vélo pêche	15,56	**50%**	7,78
Salle du foyer	100,06	**50%**	50,03
Salle de restauration	84,23	**50%**	42,12
Terrasse extérieure	64,00	**50%**	32,00
Escalier extérieur	8,19	**50%**	4,10
Rampe d'accès	130,88	**50%**	65,44
Terrasse salle du foyer	49,69	**50%**	24,85
Locaux techniques	32,21	100%	46,87
Total	**643,74**		**393,60**
Part des locaux occupés par l'occupant			
Ratio			**0,31**

Ce ratio correspond à la part des charges, taxes et redevances liées à l'occupation par l'agglomération.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Il en est donc tenu compte dans les dispositions financières qui sont modifiées comme suit :

Article 14 Dispositions financières ***Article 14.1 Charges de fonctionnement*** Les dépenses de fonctionnement sont prises en charge par l'Occupant directement et hors redevance, à l'exclusion des charges listées à l'Article 11 qui sont réglées par la Communauté d'Agglomération et refacturées à l'euro-euro à l'occupant et notamment : Fluides (eau, électricité, gaz, …) ; Vérifications réglementaires, maintenance préventive liée aux contrôles règlementaires, interventions d'urgence, travaux de remplacement, des organes de sécurité suivants : SSI ; Chaufferie et CTA associées ; Ascenseur ; Baes ; Exutoires ; Déclencheurs manuels (DM).	**Article 14 Dispositions financières** ***Article 14.1 Charges de fonctionnement*** Les dépenses de fonctionnement sont prises en charge par l'Occupant directement et hors redevance, à l'exclusion des charges listées à l'Article 11 qui sont réglées par la Communauté d'Agglomération et refacturées à l'euro-euro à l'occupant et notamment : Fluides (eau, électricité, gaz, …) ; Vérifications réglementaires, maintenance préventive liée aux contrôles règlementaires, interventions d'urgence, travaux de remplacement, des organes de sécurité suivants : SSI ; Chaufferie et CTA associées ; Ascenseur ; Baes ; Exutoires ; Déclencheurs manuels (DM). Ces dépenses sont refacturées en tenant compte de l'occupation réelle des espaces selon la formule suivante : **Montant des charges refacturées = montant des charges payées N-1 – (Ratio Surfaces occupées Agglomération x Montant des charges payées N-1)**
Article 14.2 Redevance d'occupation Article 14.2.1 Montant de la redevance et modalités de versement Au titre de la présente Convention, l'Occupant s'acquittera du versement d'une redevance, comprenant une part fixe (loyer) et une part variable (intéressement) basée sur le chiffre d'affaires H.T de l'année écoulée, ces deux parts se cumulant.	***Article 14.2 Redevance d'occupation*** Article 14.2.1 Montant de la redevance et modalités de versement Au titre de la présente Convention, l'Occupant s'acquittera du versement d'une redevance, comprenant une part fixe (loyer) et une part variable (intéressement) basée sur le chiffre d'affaires H.T de l'année écoulée, ces deux parts se cumulant.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Le montant de la redevance doit être déterminé par les avantages de toute nature procurés à l'Occupant, conformément aux articles L. 2125-1 et suivants du CG3P. **- Part fixe :** *Le loyer sera facturé mensuellement à terme échu, par l'Occupant.* *La présente Convention est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors taxe de :* *En cas de reconduction supplémentaire, le montant de l'année 3 sera pris en compte.* *Le premier mois de loyer est dû par l'Occupant dès la mise à disposition de l'équipement.* *Si cette dernière a lieu au cours du mois, le montant du loyer mensuel sera calculé au prorata du nombre de jours.*	Le montant de la redevance doit être déterminé par les avantages de toute nature procurés à l'Occupant, conformément aux articles L. 2125-1 et suivants du CG3P. **- Part fixe :** *Le loyer sera facturé mensuellement à terme échu~~, par l'Occupant~~.* *La présente Convention est consentie et acceptée moyennant un loyer mensuel hors taxe de :* *En cas de reconduction supplémentaire, le montant de l'année 3 sera pris en compte.* *Le premier mois de loyer est dû par l'Occupant dès la mise à disposition de l'équipement.* *Si cette dernière a lieu au cours du mois, le montant du loyer mensuel sera calculé au prorata du nombre de jours.* A compter du 19 avril 2025, le montant de la redevance est calculé en tenant compte de la surface réelle occupée selon la formule suivante :

Année	*Part fixe (en montant annuel)*	*Part fixe (montant mensuel)*
Année 1 (2022)	*5 000,04 €*	*588,24 € sur 8,5 mois*
Année 2 (2023)	*10 000,80 €*	*833,40 €*
Année 3 (2024)	*35 000,04 €*	*2 916,67 €*

Année	*Part fixe (en montant annuel)*	*Part fixe (montant mensuel)*
Année 1 (2022)	*5 000,04 €*	*588,24 € sur 8,5 mois*
Année 2 (2023)	*10 000,80 €*	*833,40 €*
Année 3 (2024)	*35 000,04 €*	*2 916,67 €*

Montant de la redevance facturée = montant de la redevance – (Ratio Surfaces occupées Agglomération x Montant de la redevance)
= [35 000,04 – (35 000,04 *0,31)] = 24 155 €.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

- Part variable :

Une part variable sera versée annuellement à la Communauté d'agglomération (en une fois) à compter de la deuxième année d'occupation. Cet intéressement sera calculé sur la base d'un pourcentage de l'ensemble de la masse du chiffre d'affaires réalisé par l'occupant sur l'année N-1 selon les modalités suivantes :

Montant de la part variable = Chiffre d'affaires de l'année N-1 X taux d'intéressement de l'année N

Le taux d'intéressement applicable à la présente convention est fixé à :

Année	Taux d'intéressement de l'année
Année 1 (2022)	Sans objet
Année 2 (2023)	1,5 % *(appliqué au chiffre d'affaires de l'année 1)*
Année 3 (2024)	3 % *(appliqué au chiffre d'affaires de l'année 2)*

En cas de reconduction, le taux d'intéressement applicable sera celui de l'année 3.

La part variable sera facturée à terme échu au plus tard dans les 3 mois suivant la clôture de l'exercice comptable de l'occupant (permettant de déterminer le montant du chiffre d'affaires de l'année N-1).

L'ensemble des recettes versées à la Communauté d'agglomération par l'Occupant, et liées à la mise à disposition du bien désigné à l'article 3 de la présente convention, n'est pas assujetti à la TVA du fait du statut associatif de l'AD PEP 28.

- Part variable :

Une part variable sera versée annuellement à la Communauté d'agglomération (en une fois) à compter de la deuxième année d'occupation. Cet intéressement sera calculé sur la base d'un pourcentage de l'ensemble de la masse du chiffre d'affaires réalisé par l'occupant sur l'année N-1 selon les modalités suivantes :

Montant de la part variable = Chiffre d'affaires de l'année N-1 X taux d'intéressement de l'année N

Le taux d'intéressement applicable à la présente convention est fixé à :

Année	Taux d'intéressement de l'année
Année 1 (2022)	Sans objet
Année 2 (2023)	1,5 % *(appliqué au chiffre d'affaires de l'année 1)*
Année 3 (2024)	3 % *(appliqué au chiffre d'affaires de l'année 2)*

En cas de reconduction, le taux d'intéressement applicable sera celui de l'année 3.

La part variable sera facturée à terme échu au plus tard dans les 3 mois suivant la clôture de l'exercice comptable de l'occupant (permettant de déterminer le montant du chiffre d'affaires de l'année N-1).

L'ensemble des recettes versées à la Communauté d'agglomération par l'Occupant, et liées à la mise à disposition du bien désigné à l'article 3 de la présente convention, n'est pas assujetti à la TVA du fait du statut associatif de l'AD PEP 28.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Les redevances (part fixe et part variable) feront l'objet d'un titre de recette qui devra faire l'objet d'un règlement sous 30 jours. Tout retard dans le paiement des redevances entraînera une pénalité de 10% du montant de la redevance dû, par mois de retard. En cas de retrait de l'autorisation d'occupation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et condition, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée à l'Occupant.	Les redevances (part fixe et part variable) feront l'objet d'un titre de recette qui devra faire l'objet d'un règlement sous 30 jours. Tout retard dans le paiement des redevances entraînera une pénalité de 10% du montant de la redevance dû, par mois de retard. En cas de retrait de l'autorisation d'occupation avant le terme prévu, pour un motif autre que l'inexécution de ses clauses et condition, la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir est restituée à l'Occupant.
Article 14.5 Impôts, taxes et redevances L'Occupant devra s'acquitter pendant la durée de la Convention des impôts, taxes et redevances qui lui incombent personnellement, de manière à ce que la Communauté d'agglomération ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet et notamment : - la taxe foncière afférente aux locaux loués, - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, - les taxes additionnelles à la taxe foncière, - ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont l'Occupant bénéficie directement ou indirectement. S'agissant de la taxe foncière, celle-ci est payée par la Communauté d'agglomération et remboursée à l'euro-euro par l'occupant. Le cas échéant, et sous réserve de l'accord des parties, il pourra en être de même pour d'autres impôts et taxes grevant directement l'équipement. Si, au cours de la présente convention, les impôts et taxes incombant personnellement à l'Occupant sont supprimés en tout ou partie et remplacés par des impôts et taxes mis à la charge de la Communauté d'agglomération, l'Occupant devra verser annuellement à la Communauté d'agglomération, au besoin à titre d'indemnité ou de	**Article 14.5 Impôts, taxes et redevances** L'Occupant devra s'acquitter pendant la durée de la Convention des impôts, taxes et redevances qui lui incombent personnellement, de manière à ce que la Communauté d'agglomération ne soit jamais inquiétée ni recherchée à ce sujet et notamment : - la taxe foncière afférente aux locaux loués, - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, - les taxes additionnelles à la taxe foncière, - ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont l'Occupant bénéficie directement ou indirectement. S'agissant de la taxe foncière, celle-ci est payée par la Communauté d'agglomération et remboursée à l'euro-euro par l'occupant. Le cas échéant, et sous réserve de l'accord des parties, il pourra en être de même pour d'autres impôts et taxes grevant directement l'équipement. A compter du 19 avril 2025 le ratio d'occupation de la Communauté d'agglomération sera déduit des taxes et redevances suivantes : - la taxe foncière ; - la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ; - les taxes additionnelles à la taxe foncière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

complément de loyer, une somme égale à celle que cette dernière aura dû acquitter aux lieu et place de l'Occupant. L'Occupant supportera, sans recours possible contre la Communauté d'agglomération, les conséquences de toutes contraventions et infractions qui pourraient être constatées.	Si, au cours de la présente convention, les impôts et taxes incombant personnellement à l'Occupant sont supprimés en tout ou partie et remplacés par des impôts et taxes mis à la charge de la Communauté d'agglomération, l'Occupant devra verser annuellement à la Communauté d'agglomération, au besoin à titre d'indemnité ou de complément de loyer, une somme égale à celle que cette dernière aura dû acquitter aux lieu et place de l'Occupant le cas échéant dans la limite du ratio ci-dessus défini. L'Occupant supportera, sans recours possible contre la Communauté d'agglomération, les conséquences de toutes contraventions et infractions qui pourraient être constatées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-056-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Article 4. Prise d'effet de l'avenant

Le présent avenant prendra effet à compter de sa notification à l'occupant.

Article 5. Maintien des dispositions initiales

Toutes les autres dispositions de la convention qui ne sont pas modifiées par le présent avenant demeurent applicables.

Article 6. Listes des annexes

- Annexe 1 : Plan de situation des espaces occupés (version modifiée) ;
- Annexe 1bis : Règlement d'usage partagé ;
- Annexe 2a à 2c : Descriptif des aménagements mobiliers (version modifiée)
-Annexe 2 d : Espace muséographique de la maison des espaces naturels (version modifiée) ;
-Annexe 3 : Inventaire des dispositifs de scénographie et du mobilier mis à disposition (version modifiée) ;
- Annexe 4bis : PV de la visite de contrôle juillet 2024
-Annexe 14 : Projet de règlement de l'équipement (fourni par le candidat) (version modifiée).

Article 7. Signatures

A
Le

Pour l'Occupant
(Nom, prénom, qualité, tampon et signature)

A
Le

Pour le Président,

Gérard SOURISSEAU
Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en charge de la commande publique