

ANNEXE 1 :

TERM SHEET CONTRACTUEL RELATIF A LA GESTION ET L'EXPLOITATION DE L'AERODROME

1. Objectifs des Parties dans la gestion et l'exploitation de l'aérodrome

Les Parties souhaitent que le site de l'aérodrome de Cerfontaine devienne un pôle de loisirs important et financièrement autonome dont l'activité s'intègre de façon cohérente dans la stratégie touristique de la région et contribue à accroître les retombées économiques de celle-ci.

Les Parties entendent veiller à limiter l'impact des activités sur l'environnement et à intégrer ces dernières harmonieusement dans l'écosystème qui l'entoure.

À cet effet, elles s'emploieront notamment à favoriser le développement de l'aviation à moteur électrique, dont on attend l'émergence dans les prochaines années au niveau de l'aviation générale, ainsi que toutes initiatives en lien avec le développement durable du site de l'aérodrome.

Les parties s'engagent à se montrer réceptives à l'accueil de tout projet qui présenterait un intérêt majeur en termes de retombées économiques et touristiques pour la région, quand bien même celui-ci impliquerait une réorientation de l'activité.

2. Missions et obligations des Parties

Exploitant

L'exploitant assure la gestion et la promotion de l'aérodrome.

Il assume la gestion commerciale, aéronautique, environnementale et financière du site au sens large :

- Promotion commerciale et touristique ;
- Gestion des sous-concessions, locaux et espaces publicitaires ;
- Gestion de l'horeca
- Organisation d'évènements
- La gestion aéronautique (fonction de commandant et commandants-adjoint, sécurité aérienne et contrôle du respect des règles de l'air)
- Respect du permis d'environnement délivré le 23 juillet 2024
- Comptabilisation des mouvements et tenue du registre de vols selon une méthode vérifiable
- Gestion du comité d'accompagnement

L'exploitant exerce ses missions en collaboration et en concertation avec

- la SOWAER.
- Les utilisateurs du site
- Les opérateurs touristiques locaux

SOWAER

La SOWAER soutient l'exploitant dans la réalisation de son objet et des objectifs visés à l'article 4 de la présente convention par la réalisation des prestations suivantes :

- La mise à disposition du site de l'aérodrome de Cerfontaine, en ce compris les infrastructures immobilières opérationnelles, sous la forme d'une concession
- La réalisation des gros entretiens et grosses réparations.

3. Répartition des entretiens à charge de la SOWAER et à charge de l'exploitant

- 3.1. La SOWAER prend en charge les grosses réparations et gros entretiens des infrastructures concédées. Les gros entretiens et grosses réparations sont celles qui s'imposent habituellement au propriétaire dans le régime des baux des biens immeubles.

L'exploitant prend en charge l'entretien courant et sanitaire des infrastructures.

L'entretien incombant à l'exploitant est celui habituellement pris en charge par le locataire dans le régime des baux des biens immeubles.

3.2. Détail des tâches et responsabilités (PE = petit entretien ; GE = gros entretien)

Tableau résumé des interventions possibles				
	Tâches		Type d'entretien	Prise en charge
Chapitre 1 : Egouttage				
	1.1. Séparateur hydrocarbures			
	Entretien courant, nettoyage et vidange du séparateur (HC et boues)		PE	Exploitant
	Vérification régulière du remplissage (HC et boues)		PE	Exploitant
	Remplacement SH		GE	SOW
1.2. Conduite égouttage et chambres				
	Nettoyage et vidange des conduites du réseau d'égouttage		PE	Exploitant
	Surveillance périodique et nettoyage préventif des chambres de visites		PE	Exploitant
	Débouchage des conduites		PE	Exploitant
	Réparation conduite en cas affaissement		GE	SOW
1.3. Fossés, bassin orage				

		Nettoyage et entretien de la végétation	PE	Exploitant
		Nettoyage et évacuation des boues	PE	Exploitant
		Réparation en cas d'affaissement	GE	SOW
		1.4. Station d'épuration		
		Nettoyage et évacuation des boues 1 x par an	PE	Exploitant
		Entretien et réparation des équipements	PE	Exploitant
		Remplacement de la STEP si HS	GE	SOW
		Chapitre 2 : Voiries et Parkings		
		2.1. Revêtement en hydrocarboné ou béton		
		Entretien, réparation et remplacement joints dans et entre revêtements hydrocarbonés	PE	Exploitant
		Entretien et rénovation du marquage, de la signalisation	PE	Exploitant
		Entretien et nettoyage des avaloirs et des caniveaux	PE	Exploitant
		Entretien, réparation et remplacement d'éléments d'appareils d'éclairage	PE	Exploitant
		Remplacement de poteaux et d'appareils d'éclairage	GE	SOW
		Réparations des nids de poule et traitement des fissures	PE	Exploitant
		Resurfaçage HDC	GE	SOW
		2.2. Impétrants		
		Remplacement conduite d'alimentation eau (sur réseau privé)	GE	SOW
		Réparations de fuites nécessitant des travaux d'excavation (sur réseau privé)	GE	SOW
		Réparations de fuites sur tuyaux apparents	PE	Exploitant
		Chapitre 3 : Espaces verts		
		Entretien des espaces verts, des haies landside, ainsi qu'autour des cônes de balisage airside	PE	Exploitant

		Entretien des pistes et des grands espaces verts (zone aérodrome airside et zone longeant la voirie d'accès à l'entrée du site)	PE	Exploitant
		Remise en place éventuelles des cônes de balisage	PE	Exploitant
		Taille des haies côté parking voiture	PE	Exploitant
		Chapitre 4 : Aides visuelles		
		4.1. Aides visuelles à la navigation		
		Entretien et nettoyage de l'aire à signaux	PE	Exploitant
		Remplacement ou réparation des indicateurs et dispositifs de l'aire à signaux	PE	Exploitant
		Entretien des seuils et numéros de piste	PE	Exploitant
		Remplacement des seuils de pistes	GE	SOW
		Entretien et remplacement des cônes de balisage déplacés	PE	Exploitant
		Remplacement des cônes de balisage	PE	Exploitant
		Chapitre 5 : Equipement de sureté/sécurité		
		5.1. Clôture et portails		
		Entretien courant et surveillance périodique des clôtures (environ 3 km de clôture)	PE	Exploitant
		Enlèvement végétation aux abords des clôtures	PE	Exploitant
		Réparation des clôtures en intervention de première ligne afin d'éviter l'intrusion de gibier et particulièrement de sangliers.	PE	Exploitant
		Réparation ou redressage des clôtures	PE	Exploitant
		Remplacement des clôtures en cas de destruction importante	GE	SOW
		Entretien électrique du portail	PE	Exploitant
		Surveillance périodique du portail	PE	Exploitant
		Réparation des portails y compris système d'ouverture automatique avec code ou badge	PE	Exploitant
		Gestion des badges d'accès		Exploitant

		Remplacement du portail	GE	SOW
		5.2. Equipements de surveillance (caméras, ...) si installation par l'exploitant		
		Surveillance et contrôle périodique en vue de détecter les pannes	PE	Exploitant
		Entretien et maintenance	PE	Exploitant
		Réparations courantes	PE	Exploitant
		Contrôles périodiques par organisme agréé si nécessaire	PE	Exploitant
		Chapitre 6 : Bâtiments		
		6.1. Toiture		
		Remplacement ou grosses réparations de la toiture	GE	SOW
		Petite Réparation toiture	PE	Exploitant
		Nettoyage des corniches	PE	Exploitant
		Entretien et nettoyage des crépines et accessoires de toiture nécessaires à l'évacuation des eaux	PE	Exploitant
		6.2. Structure		
		Réparations structurelles des bâtiments	GE	SOW
		Entretien et renouvellement peintures	PE	Exploitant
		6.3. Menuiseries extérieures et parois vitrées		
		Rénovation et remplacement des châssis d'un bâtiment	GE	SOW
		Rénovation et remplacement des portes de hangar ou gros entretiens	GE	SOW
		Entretien système de fermeture des portes de hangar	PE	Exploitant
		Remplacement ponctuel de vitrages	PE	Exploitant
		Nettoyage des menuiseries extérieures et des parois vitrées	PE	Exploitant
		Entretien et maintenance de la quincaillerie et des joints	PE	Exploitant
		6.4. Parachèvements		
		Réparation et rénovation des peintures	PE	Exploitant

	Réparations ponctuelles carrelages et dallages, y compris joints	PE	Exploitant
	Remplacement d'ensembles de carrelages et de dallages	GE	SOW
	6.5. HVAC		
	Entretien, nettoyage et réparation	PE	Exploitant
	Contrôles périodiques par organisme agréé	PE	Exploitant
	6.6. Sanitaire		
	Entretien et remplacement ponctuel des équipements sanitaires	PE	Exploitant
	Rénovation et remplacement des équipements sanitaires	GE	SOW
	Nettoyage des canalisations	PE	Exploitant
	Réparations des fuites	PE	Exploitant
	Entretien pompes eaux de pluies et des filtres	PE	Exploitant
	6.7. Détection incendie & protection incendie (sprinklage, dévidoirs, hydrants, exutoires de fumée, ...)		
	Contrôles périodiques par organisme agréé	PE	Exploitant
	Entretien et maintenance régulière et/ou obligatoire des équipements	PE	Exploitant
	Remplacement des équipements (obsolescence) remise aux normes (permis d'environnement)	GE	SOW
	Essai périodique des lances à incendie	PE	Exploitant
	Contrôle des dates de péremption des extincteurs et gestion administrative des remplacements	PE	Exploitant
	6.8. Electricité		
	Entretien et réparation des équipements électromécaniques	PE	Exploitant
	Entretien, réparation et remplacement d'éléments d'appareils d'éclairage	PE	Exploitant
	6.9. Entretien régulier		
	Remplacement papier toilettes, gel, savon	PE	Exploitant
	Evacuation déchets (poubelle hygiénique toilette dame, conteneurs déchets)	PE	Exploitant

		Nettoyage de bâtiment administratif (technicien(ne) de surface + nettoyage tapis de sol)	PE	Exploitant
Chapitre 7 : Locaux techniques (Cabine, transformateur, groupe secours, groupe no break,....)				
	7.1. Cabines HT			
		Entretien des locaux	PE	Exploitant
		Entretien et maintenance régulière et/ou obligatoire des équipements	PE	Exploitant
		Contrôles périodiques par organisme agréé	PE	Exploitant
		Remplacement transformateur HT/BT	GE	SOW
	7.2. TGBT et TD			
		Entretien et maintenance des équipements nécessaires au bon fonctionnement des installations	PE	Exploitant
		Contrôles périodiques par organisme agréé	PE	Exploitant
		Mise en conformité des équipements suite à modification de la législation	GE	SOW
Chapitre 8 : Parc pétrolier (à charge de l'exploitant)				
		Entretien et renouvellement éventuel des petits équipements nécessaires au bon fonctionnement des installations	PE	Exploitant
		Entretien et réparation des sondes	PE	Exploitant
		Remplacement des filtres (consommables et joints)	PE	Exploitant
		Remplacement des structures des filtres	GE	Exploitant
		Remplacement citerne aérienne ou enterrée	GE	Exploitant
		Contrôles périodiques par organisme agréé	PE	Exploitant
		Mise en conformité des équipements suite à modification de la législation	GE	Exploitant

4. Gestion aéronautique

Tâches
Prestations régaliennes
Mise en œuvre du plan d'urgence
Intervention en première ligne en cas d'accident sur l'aérodrome
Contrôle de la conformité des installations au regard des normes nationales
Surveillance et inspection des installations et documentations aéronautiques
Assurance d'une circulation au sol en toute sécurité pour les aéronefs et les véhicules sur l'aire de mouvement et l'aire de trafic de l'aérodrome
Tenue du bureau de navigation : <ul style="list-style-type: none"> - Permanence - Tenue du registre de vols - Accueil et information des pilotes pour le bon déroulement des vols - Contrôle des licences, des immatriculations et des certificats de navigabilité - Participation à l'établissement des plans de vol - Etablissement des fiches d'identification pour chaque vol - Information radio en vol - Reporting des événements (incidents/accidents aéronautiques) à l'autorité nationale et à la Société de gestion - Consignation et communication de toute infraction aux règles de l'air à l'autorité nationale et à la Société de gestion - Evaluation des conditions météo
Prestations opérationnelles et/ou d'entretien
Perception des redevances
Organisation d'évènements

Gestion des parkings
Entretien courant du matériel de sécurité dans les normes nationales
Contrôle et maintien en bon état de la signalisation
Surveillance et maintien en bon état du terrain d'aviation, pistes et aires de circulation
Intervention de première ligne des éléments nécessaires pour l'ouverture de l'aérodrome aux normes nationales
Gestion des livraisons et du contrôle de la qualité des carburants aéronefs
Gestion des locaux dans les bâtiments administratifs et techniques

L'exploitant respectera scrupuleusement tous les règlements et engagements généraux et particuliers régissant les activités aéronautiques dans la zone de l'aérodrome, notamment en matière de sécurité aérienne. En conséquence, elle se conformera aux instructions des autorités administratives compétentes.