

**CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (AOT)
D'UNE CABANE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME DE
L'ILE AUX OISEAUX n°33-724.**

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L 2122-1 à L 2122-3, L2122-6 à L2122-12, L 2125-1, et L 2125-3, R 2122-1 à R 2122-4, R 2122-6 et 7, R 2124-56 et R 2125-1 à R 2125-5.

Vu la convention d'attribution du domaine public de l'île aux oiseaux entre l'Etat et le Conservatoire du littoral en date du 17 décembre 2004.

Vu la convention de gestion du site de l'île aux oiseaux entre le Conservatoire du littoral et la commune de La Teste de Buch en date du 16 mars 2005

Vu les « Principes directeurs d'attribution des AOT des cabanes de l'île aux oiseaux et règles particulières d'organisation de la gestion sur le DPM attribué au Conservatoire du littoral et délégué en gestion à la commune de La Teste de Buch », ci-annexés.

ENTRE,

- Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, représenté par, M. Yves Colcombet, le Directeur, attributaire du site par convention en date du 1er janvier 2005, appelé « **Le Conservatoire** »,
- La Commune de La Teste de Buch, représenté par M. Jean-Jacques Eroles, le Maire, gestionnaire du site par convention en date du 16 mars 2005, agissant en vertu de la délibération du Conseil Municipal en date du appelé « **le Gestionnaire** »,

d'une part,

ET

- Le Bénéficiaire de la cabane N°Quartier....., M. demeurant :..... appelé « **le Bénéficiaire** »

d'autre part,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT,

PREAMBULE

Contexte général

Le Conservatoire du littoral est un établissement public de l'Etat créé par la loi n° 75-602 du 10 juillet 1975 en vue de mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique (article L.322-1 du code de l'Environnement).

La Loi démocratie de proximité de 2002 lui a donné la possibilité d'intervenir sur le DPM par voie de convention d'attribution du domaine de l'Etat (L 51-2). Par convention visée ci-dessus, 219 ha de l'Île aux oiseaux ont été attribués en 2005 par l'Etat au Conservatoire du littoral pour une durée de trente ans.

La convention d'attribution permet aux collectivités concernées d'intervenir directement pour une gestion intégrée des zones côtières. La gestion est réalisée dans les mêmes conditions que celles fixées à l'article L. 322-9. La Commune de La Teste de Buch a approuvé le principe et souhaité prendre en charge la gestion du site, en s'engageant notamment à recruter un garde du littoral.

La convention d'attribution habilite le Conservatoire, à accorder des autorisations d'occupation temporaire non constitutives de droits réels. La présente AOT est établie en application de la convention d'attribution et de la convention de gestion visées ci-dessus.

Présentation du site

Au cœur du bassin d'Arcachon, l'Île aux oiseaux est entourée de vastes platiers intertidaux. La superficie de l'île varie de 100 ha à marée haute à 1700 ha aux marées basses de vives eaux. Ces marais littoraux particulièrement étendus, mosaïques de prés-salés et vasières, présentent un intérêt écologique terrestre et marin exceptionnel confirmé, notamment par le plan de gestion, à la fois sur le plan botanique (ZNIEFF de type 1) et faunistique dont ornithologique (ZICO), répertorié au réseau NATURA 2000. Ils remplissent également des fonctions écologiques (nourricerie, refuge, épuration, sédimentation) extrêmement sensibles.

La vocation initiale ostréicole de l'île a été accompagnée de la construction d'une centaine de cabanes ou de chais, qui servaient à la gestion des parcs à huîtres. Avec l'évolution de l'ostréiculture sur l'île, les usages actuels ont évolué en loisirs de chasse (41 «tonnes») et de plaisance.

L'île est constituée d'une propriété privée de 40 ha et du domaine public maritime dont la partie émergée accueille 40 cabanes, ainsi que deux cabanes « tchanquées » dans la zone de balancement des marées, souvent utilisées comme emblème du Bassin d'Arcachon. Espace attractif, les activités nécessitent d'y être coordonnées afin d'inscrire ce site unique dans une logique de préservation.

Orientations de gestion du site

Le site de l'île aux oiseaux a fait l'objet d'un plan de gestion définissant les principaux objectifs suivants :

- Disposer d'une connaissance suffisante et renouvelée, socle d'une stratégie de gestion efficace et partagée ;
- Assurer la préservation et l'amélioration de l'équilibre et de la qualité des écosystèmes de l'Île aux oiseaux ;
- Maintenir une présence humaine compatible avec la conservation du patrimoine naturel et garante de la qualité architecturale et paysagère de l'Île ;
- Préserver l'identité paysagère et architecturale de l'Île aux oiseaux ;
- Garantir le respect de l'ensemble des réglementations sur le site de l'Île aux oiseaux.

Concernant le Bénéficiaire

Suite à la vacance d'une cabane et à l'appel public à candidature correspondant (ou l'échéance de la durée d'une AOT), le Bénéficiaire a déposé un dossier de candidature assorti d'un projet d'usage et de gestion patrimoniale de la cabane correspondante.

Après avis de la commission consultative d'attribution, le Conservatoire du littoral attribué (ou renouvelé) l'AOT au Bénéficiaire mentionné ci-dessus.

Article 1 - Objet de l'AOT

La présente AOT a pour objet d'autoriser Mme *ou* M....., à occuper pour un usage privatif une cabane, désignée ci-dessus, et de définir les modalités d'occupation temporaire du Domaine Public Maritime de l'Île aux Oiseaux attribué au Conservatoire du littoral, dont la gestion a été confiée à la Commune de La Teste de Buch, par conventions mentionnées ci-dessus.

Situation familiale :

- conjoint(e), pacsé(e), concubin(e) :
- enfant(s) (et années de naissance) :
- père, mère (du titulaire) :

Le Bénéficiaire s'engage à **transmettre tout changement de situation familiale et de résidence principale** au Gestionnaire et au Conservatoire.

L'état des lieux de la cabane objet de la présente AOT est ci annexé, dûment paraphé par tous les signataires.

Article 2 - Caractère de l'AOT

2.1 - Une autorisation temporaire, précaire et révocable

La présente autorisation d'occupation sur le domaine public est temporaire, précaire et révocable. Elle ne peut en aucun cas dépasser le terme de la convention d'attribution au Conservatoire visée ci-dessus.

2.2 - Une AOT rigoureusement personnelle

La présente AOT est rigoureusement personnelle. Le Bénéficiaire ne pourra donc, de quelque manière que ce soit, en transférer le bénéfice à quiconque. En cas de cession irrégulière de la part du bénéficiaire, celui-ci continuera à être responsable de toutes ses obligations.

Toute cession ou substitution en dehors du cas prévu à l'article 6 des « *principes directeur d'attribution* » ci annexés est interdite sous peine de résiliation immédiate.

Toute opération qui aurait pour conséquence d'entraîner directement ou indirectement une mutation de la présente AOT, une jouissance ou un usage au profit d'un tiers, serait inopposable au Conservatoire et lui conférerait la faculté de prononcer le retrait de l'AOT après simple constatation du non respect des obligations ci-dessus.

La présence de tierces personnes au sein de la cabane ne peut être accordée que si une des personnes nommées dans la présente convention (Bénéficiaire, conjoint, pacsé ou concubin, enfant, à condition que ce dernier soit majeur, père ou mère) est présente.

Le Gestionnaire se réserve le droit de vérifier l'occupation en propre de la cabane par le Bénéficiaire de l'AOT.

2.3- Une AOT non constitutive de droits réels et Droits des tiers

La présente AOT ne confère pas à son Bénéficiaire le droit réel prévu par les articles L.2122-6 à L2122-12 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Les Droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Article – 3 Obligations du Bénéficiaire de l’AOT

3.1- Versement de la redevance d’occupation

L’occupation dérogatoire privative du domaine public est subordonnée au versement d’une redevance annuelle payable à l’avance et exigible à compter du 1^{er} janvier de chaque année, recouvrée par le Trésorier Principal d’Arcachon, Receveur Municipal, conformément aux dispositions expresses des conventions d’attribution et de gestion visée ci-dessus.

La redevance payée pour l’année civile en cours reste acquise au Gestionnaire, quelque soit le moment de l’année où la cabane est attribuée ou déclarée vacante. Le Gestionnaire ne pourra pas rembourser la redevance au prorata temporis de l’occupation de la cabane, en cas de retrait de l’AOT ou de renoncement de l’occupant Bénéficiaire à son AOT.

Le montant de la redevance annuelle, fixé à la date de signature de l’AOT, est calculé en fonction des surfaces de la cabane ainsi que des terrasses et auvent¹

surface (m ²)	surface > 45 m ² (m ²)	auvent - terrasse	surface totale comptabilisée STC (m ²)	Redevance 2012 (€)

3.2 - Révision du montant de la redevance

Cette redevance sera révisée chaque année en fonction de l’augmentation de l’indice de référence des loyers² ou à celui qui viendrait s’y substituer. Toute autre modification de tarif devra faire l’objet d’une approbation en Conseil Municipal après avis de la commission consultative d’attribution.

Par ailleurs, le Bénéficiaire reconnaît expressément être parfaitement informé du fait que, aux termes des conventions d’attribution et de gestion visées ci-dessus, ou préalablement en cas de résiliation anticipée d’une de ces conventions, l’Etat, s’il décide de poursuivre l’exécution des AOT en cours, sera substitué au Gestionnaire pour la détermination des nouvelles modalités de perception de la redevance, de son nouveau montant et de ses modalités de révision.

3.3- Frais, contributions et taxes

Les frais d’entretien sont à la charge du Bénéficiaire et la partie non amortie des aménagements et travaux réalisés ne peut donner lieu à indemnités.

¹ Calcul de la redevance : $STC \leq 45m^2 = 1468 \text{ € (forfait min.)} + \text{surf} > 45m^2 = 32,70 \text{ € / m}^2 + \text{Terrasses} \leq 37 m^2 = 320 \text{ € (forfait min.)} + \text{surf} > 37m^2 = 8,70 \text{ € / m}^2$

² indice de référence des loyers du 3^{ème} trimestre 2004 de 100,75 paru au journal officiel le 18 janvier 2006
indice de référence des loyers du 3^{ème} trimestre 2011 de 120,95 paru au journal officiel le 15 octobre 2011

Le Bénéficiaire devra acquitter pendant toute la durée de l'AOT les impôts, charges et taxes, y compris les taxes foncières, du fait de l'existence de la cabane objet de l'AOT ou de l'utilisation qui en est faite.

3.4- Usage des biens occupés

Les cabanes du Domaine public maritime de l'île aux oiseaux **restant propriété de l'Etat** sont réservées à un usage de loisir non permanent, non commercial.

L'occupant a pour obligation de ne pas établir sa résidence principale dans la cabane.

En outre, la domanialité publique du terrain s'oppose à ce que le bénéficiaire puisse invoquer à son profit l'application des dispositions législatives régissant les baux à loyer d'immeubles ou de locaux à usage commercial ou industriel. En conséquence, la présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions de l'article L145-1 du Code de Commerce et ne pourra donner lieu à la propriété commerciale par le bénéficiaire.

A défaut de toute autre usage que celui prévu dans l'AOT et l'article 3 des « *Principes directeurs d'attribution* », tels qu'une sous location, un prêt ou une mise à disposition gratuite, quel qu'en soit la durée ou une autorisation ayant pour effet de transférer le bien à un tiers, il sera prononcé une résiliation immédiate.

Le Bénéficiaire déclare remplir à ce jour les conditions d'attribution ou de renouvellement de l'AOT telles qu'elles sont définies à l'article 1 ou 5 des « *Principes directeurs des AOTs* », ci annexés.

3.5-Entretien et travaux

Le Bénéficiaire s'engage à entretenir la cabane ainsi que ses abords et ouvrages en « bon père de famille » et dans le respect du cahier des prescriptions architecturales et paysagères des cabanes de l'île aux oiseaux, de l'état des lieux ci-annexé et de sa qualité architecturale. Il supportera les frais d'entretien et de restauration. Il s'engage à respecter les règles applicables au DPM et les objectifs du plan de gestion de l'île aux oiseaux. L'entretien doit être réalisé de façon à convenir parfaitement à l'usage auquel le bien est destiné.

Les projets de modification de l'état ou de l'aspect de la cabane et de ses abords et ouvrages, devront faire l'objet d'un dossier de demande d'autorisation en préalable à tous travaux.

Le Bénéficiaire fournira un dossier comprenant une copie de son AOT, une explication écrite des modifications qu'il souhaite réaliser, des plans, des photographies, et tout élément susceptible de les éclairer, auprès du service urbanisme de la Commune, qui transmettra au Conservatoire et aux services de l'Etat concernés.

Le plan de gestion rappelle toutes les contraintes réglementaires qui s'appliquent.

Le Bénéficiaire de l'AOT prendra les mesures nécessaires pour maintenir le libre accès des espaces communs de circulation entre les cabanes et les passages conduisant au rivage.

De ce fait :

- ✓ **l'aménagement d'éléments de séparation, qu'ils soient végétalisés ou matériels, n'est pas admis sur le domaine public maritime,**
- ✓ **Les éléments d'appropriation tels que les ouvrages maçonnés (barbecue, plans de travail, ...) sont également interdits sur le domaine public maritime,**

- ✓ Le stockage d'éléments divers (matériaux liés à l'entretien de la cabane ou aux activités de chasse ou de pêche) n'est pas autorisé sur le domaine public maritime. Il doit se faire à l'intérieur de la cabane,
- ✓ Par ailleurs, l'apport de matériaux qui modifierait la structure du sol est préalablement soumis à autorisation, notamment en application des réglementations Site classé et Natura 2000.
- ✓ Et, seule la plantation d'essences locales (identifiées dans le plan de gestion) est admise quand ces plantations ont reçu l'accord préalable du Gestionnaire.

En cas de négligence manifeste et grave de la part de l'occupant, après une simple mise en demeure du Gestionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, restée sans effet pendant un mois, les travaux, nécessaires pour entretenir la cabane, rendre l'espace aux abords de la cabane ouvert à tous, sécurisé et propre, seront pourvus d'office à ses frais.

3.6 - Mesures de police

Le Bénéficiaire de la présente AOT est tenu de se conformer aux mesures qui pourront être prises par le Maire ou le Préfet pour des raisons de salubrité, de sécurité ou de tranquillité publique.

Il ne pourra s'opposer à l'exercice du contrôle des représentants des administrations compétentes, chacune pour ce qui la concerne.

Il devra se soumettre aux inspections menées et injonctions adressées par le Garde du littoral, affecté à la gestion de l'Ile.

Article 4 – Durée de l'AOT

La présente AOT est accordée pour une **durée de 7 ans**.

Elle pourra être renouvelée dans les conditions prévues à l'article 5 des « *Principes directeurs d'attribution* » ci annexés.

Un état des lieux de sortie sera effectué et si des réparations, des démolitions ou des évacuations de matériaux sont nécessaires, elles devront être effectuées dans un délai maximum de 2 mois ; passé ce délai le Gestionnaire ou le Conservatoire se réserve le droit d'y pourvoir au frais du Bénéficiaire.

Article 5 – Résiliations de l'AOT

A l'initiative du Bénéficiaire

Le Bénéficiaire pourra à tout moment mettre volontairement un terme à la présente AOT par courrier recommandé avec AR adressé au Conservatoire et au Gestionnaire. **Le délai de préavis de renoncement à l'AOT est fixé à huit mois.**

A l'initiative du Conservatoire

La présente AOT sera retirée, sans qu'il soit possible de prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit de la part du Bénéficiaire : en cas de non respect par le Bénéficiaire de la présente AOT et des documents ci-annexés dûment constatée par le Gestionnaire ou le Conservatoire.

Le Bénéficiaire recevra un avertissement pour retrait de l'AOT, dans les conditions prévues à l'article 4 des « *principes directeurs d'attribution* », ci-annexés.

Une procédure d'expulsion, sous astreinte, pourra être diligentée par le Gestionnaire ou le Conservatoire auprès du tribunal administratif à l'encontre des contrevenants.

A l'initiative de l'Etat

En cas de résiliation par l'Etat de la convention d'attribution au Conservatoire visée ci dessus, et s'il décide de résilier les AOT.

Article 6 – Responsabilités et Assurances

Le Bénéficiaire reconnaît avoir été informé de l'absence de responsabilité de l'Etat (en cas de dommages aux bénéficiaires, tiers, biens et la cabanes ...) dès la signature de la présente AOT.

Le Bénéficiaire souscrit une assurance à son nom, couvrant les risques liés à l'occupation des biens immobiliers faisant l'objet de la présente convention, assortie d'un contrat de responsabilité civile. **Il fournit chaque année au Gestionnaire, sous peine de résiliation automatique de l'AOT, les pièces justificatives correspondantes.**

Le bénéficiaire engage sa responsabilité civile pour tout manquement à l'obligation de mise en sécurité des biens qu'il occupe.

Ni le Gestionnaire ni le Conservatoire ne peuvent être tenus pour responsables de ce qui pourrait arriver aux personnes nommées dans l'AOT qui serait lié à l'accessibilité du site, au non respect des règles de navigation ou aux conditions météo.

Article 7 - Règlement des litiges

Tout litige relevant de la présente AOT pourra faire l'objet d'un règlement amiable entre le Bénéficiaire, le Gestionnaire et le Conservatoire.

La présente convention ayant un caractère administratif, les parties conviennent de s'en remettre, à défaut de solution amiable, à la compétence du tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à La Teste de Buch, en 4 exemplaires de 8 pages paraphées, dont un remis à chacune des parties et un au Trésorier Principal d'Arcachon, Receveur Municipal,
le2012

Le Directeur du Conservatoire du Littoral,
M. Yves COLCOMBET

Le Maire de La Teste de Buch,
M. Jean-Jacques EROLES

Le Bénéficiaire de l'Autorisation d'Occupation Temporaire,
M.