

**DOSSIER DE CANDIDATURE
A L'ATTRIBUTION D'UNE
AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE (AOT)
DE CABANE
DE L'ILE AUX OISEAUX**

**Le dossier doit être renvoyé complet
en recommandé
au plus tard le 20 avril 2010**

**à l'adresse suivante :
Conservatoire du littoral
74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux**

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- *Un descriptif des cabanes*
- *Les Principes directeurs d'attribution des AOT*
- *L'AOT type*
- *Les objectifs initiaux de gestion de l'Île*
- ***Une Fiche de candidature à renseigner***

Une visite sera organisée par la Commune les samedi 3 et dimanche 4 avril
Pour plus d'informations contacter le service Grands projets PLU : tél. 05 57 73 69 68

Préambule

Vous souhaitez candidater à l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire de cabane de l'Île aux Oiseaux :

Le site de l'Île aux Oiseaux est localisé au cœur du Bassin d'Arcachon sur la Commune de La Teste de Buch (Gironde).

Situé sur le Domaine Public Maritime – DPM - (à l'exception d'une partie centrale privée), soumis à la Loi littoral et Natura 2000, le site est classé au titre de son patrimoine architectural et de ses paysages.

La responsabilité de 220 hectares du DPM a été attribuée au Conservatoire du littoral et la Commune de La Teste de Buch en assure la gestion depuis 2005.

Constitué de marais maritimes, esteys et d'une dune boisée, l'Île aux Oiseaux, de grande valeur écologique, paysagère et patrimoniale, nécessite une protection et une gestion concertée et partenariale



OBJECTIFS INITIAUX DE GESTION DE L'ÎLE AUX OISEAUX

L'Île aux Oiseaux située au cœur du Bassin est une entité naturelle maritime et terrestre qui nécessite une approche globale et la préservation attentive de ses qualités environnementales et paysagères.

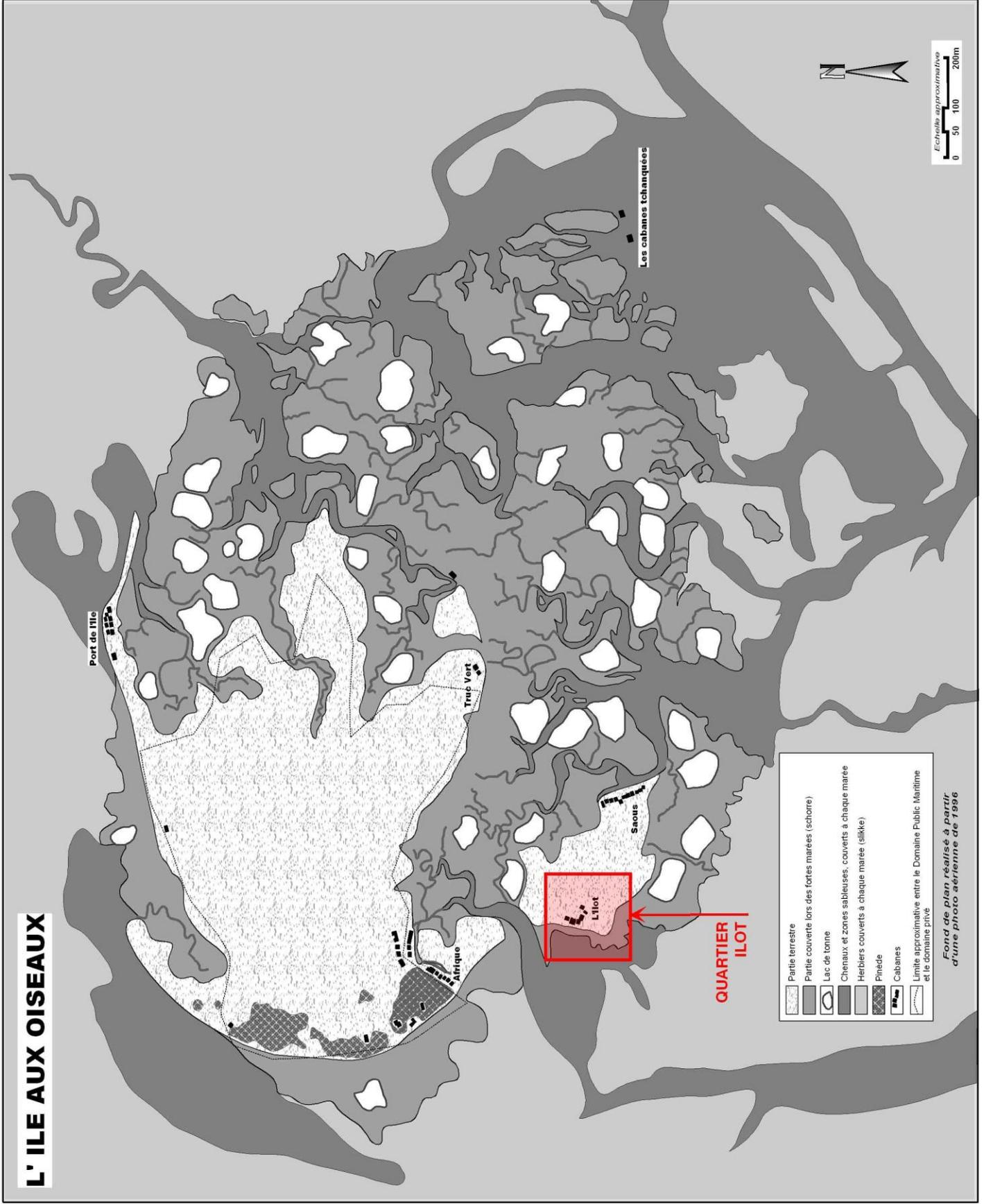
Préserver l'île cela signifie :

- Garantir une protection durable des milieux naturels ainsi que de la qualité paysagère et architecturale du site,
- Avoir une approche globale respectant et valorisant l'unité du milieu naturel terrestre et maritime,
 - o Protéger la végétation et limiter les végétaux envahissants : protéger notamment la bruyère à balais (ainsi que la lavande de mer) ; arracher manuellement les espèces envahissantes : Baccharis, vernis du japon,... (et éventuellement les remplacer par des boutures de Tamaris local),
 - o Assurer la propreté du site : ramener la totalité des déchets sur le continent et participer aux Journées de nettoyage (ramassage des déchets amenés par les marées ou laissés par les promeneurs),
 - o Améliorer l'assainissement individuel,

(extraits de « L'Île aux Oiseaux - Diagnostic et propositions de gestion »)



L' ILE AUX OISEAUX



- Partie terrestre
- Partie couverte lors des fortes marées (schoire)
- Lac de tonne
- Chenaux et zones sableuses, couverts à chaque marée
- Herbiers couverts à chaque marée (sillike)
- Pinède
- Cabanes
- Limite approximative entre le Domaine Public Maritime et le domaine privé

Echelle approximative
0 50 100 200m

Fond de plan réalisé à partir
d'une photo aérienne de 1996

Annexe 1 : Cahier des charges spécifique à la cabane n°46 du quartier l'Ilot.



OBLIGATIONS

- Nettoyer les abords jusqu'à l'estey
- remplacer la haie de Baccharis et les ailantes par des essences locales (Tamaris, Pins....)

qualités

Etat général:

Entretien correct de la totalité des volumes construits.

Éléments d'intérêt:

R.A.S.

Éléments dégradants:

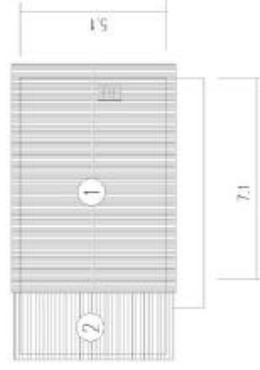
Gouttières et tuyaux de récupération des eaux pluviales de couleur blanche.

Particularités:

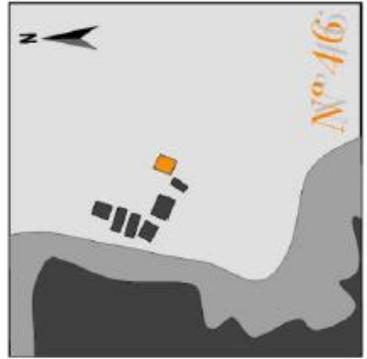
Une grosse cheminée pierre proche du faîtage.

Abords:

- Appropriation faible.
- Propres dans l'ensemble.
- Végétation : l'ailante et le baccharis qui se propagent, semblent noyer la cabane dans la végétation ; le baccharis est localement taillé comme une haie.



caractéristiques



Volume:

Un volume principal (1) d'environ 7,1 m x 5,1 m avec une toiture à deux pentes.

Un volume secondaire (2) sur le pignon ouest d'environ 4,2 m x 2 m. Couverture perpendiculaire au pignon.

Composition:

Façade principale : une porte décalée à droite de l'axe, une fenêtre à gauche de la porte.

Autres façades : R.A.S.

Façade:

- Matériaux :

Bardage bois avec tasseaux de recouvrement vertical pour la totalité des volumes. Une grande partie enduite ciment (ou chaux) sur la façade est dans prolongement de la cheminée.

Les bardages descendent au ras du terrain naturel (soubassement non visible).

Bandeaux bois.

- Couleurs : Bardage bois : marron rouge. Menuiseries : identique pour certaines, bleues pour les autres.

Mise en oeuvre:

De bonne qualité dans l'ensemble.

Couverture:

- Matériaux : Couverture : Tuile de « marseille » pour le corps principal, "onduline ciment" pour le volume (2).

Tuiles rondes scellées sur les rives.

Réseau eaux pluviales : P.V.C.

- Récupération des eaux de pluie : sur la façade principale dans une citerne enterrée (?) et sur l'arrière par bidons P.V.C. bleus.

- Couleur : Rouge pour les tuiles, blanche pour les gouttières et les descentes d'eau. Gris pour la couverture en fibrociment.

Menuiseries:

- Nature : Volets bois, porte bois sur pentures et charnières traditionnelles.

Fenêtres non visibles.

- Couleur : Marron même teinte que le bardage et bleues.

Annexe 1 : Cahier des charges spécifique à la cabane n°99 du quartier l'Ilot.



OBLIGATIONS dans les 12 mois.

- Limiter l'appropriation du Domaine Public Maritime notamment en limitant l'emprise de la terrasse à 2 mètres et en regroupant les différents réservoirs d'eau.
- Nettoyer les abords, jusqu'à l'estey et supprimer tous les dépôts.
- Remplacer les Baccharis et les repousses d'ailante par des essences locales (Tamaris, Pins, ...)

qualités

Etat général:

Manque d'entretien dans l'ensemble, mais dans un état malgré tout correct

Éléments d'intérêt:

Entrée surélevée en creux dans le volume général de la cabane.

Éléments dégradants:

Gouttières et tuyaux de récupération des eaux pluviales de couleur blanche.
Citerne métallique rouillée pour la récupération des eaux de pluie.

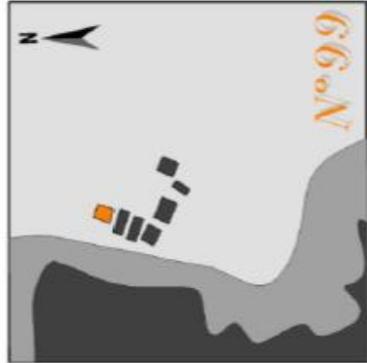
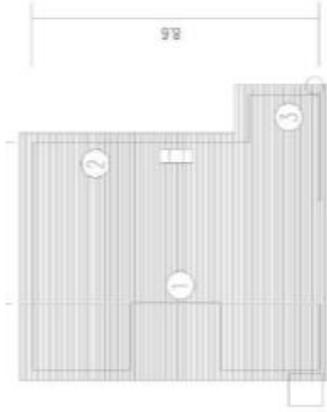
Particularités:

Une grosse cheminée pierre en bas de pente avec une large base trapézoïdale.
Décrochement dans la façade est de couleur bleu délavé.

Abords:

- Appropriation importante sur les côtés est (façade principale) et nord : une terrasse en béton, barbecue, rangements et dépôts de matériaux, enclos grillagés...
- Propres dans l'ensemble, excepté le côté nord où un grand nombre d'éléments s'accumule.
- Végétation : Plusieurs arbres (ailante et tamaris), baccharis, pied de vigne...
- Important quai en bois, en bon état avec tôle de protection.

Conservatoire
du littoral
Etude BKM 2003.



caractéristiques

Volume:

Un volume principal (1) d'environ 8,5 m x 5,4 m avec une toiture à deux pentes.
Un volume secondaire (2) en continuité d'environ 8,5 m x 1,4 m.

Un volume annexe (3) en suivant (côté ouest) d'environ 3 m x 1,5 m. L'ensemble couvert dans la pente.

Composition:

Façade principale : deux panneaux de part et d'autre d'un décrochement central. Les trois éléments ayant sensiblement la même largeur. Le panneau de droite comporte une fenêtre dissimulée dans le bardage (même revêtement). La partie centrale, surélevée de deux marches, en renfoncement par rapport à la façade (abritée par le toit) comporte une porte centrale et deux portes latérales.
Autres façades : R, A, S...

Façade:

- Matériaux : Bardage bois avec tasseaux de recouvrement vertical pour le volume principal. Bardage bois en clin à recouvrement horizontal pour la partie nord du pignon du volume (2). Les bardages descendent au ras du terrain naturel (soubassement non visible). Bandeaux bois, de grande largeur avec recouvrement de la première tuile pour les pignons.
- Couleurs : Bardage bois : marron noir plus ou moins délavé (suivant l'entretien et l'exposition) et bleu pâle pour le

Menuiseries : bleu pâle (sauf le volet sur la façade principale qui est de la couleur du bardage).

Mise en oeuvre:

Artisanale mais correcte dans l'ensemble.

Couverture:

- Matériaux : Couverture : Tuile de « marseille » pour l'ensemble. Tuiles scellées pour le faîtage.
- Réseau eaux pluviales : zinc et P.V.C.
- Récupération des eaux de pluie : sur la façade est par citerne cubique, métallique rouillée. Sur la façade ouest par bidons P.V.C.
- Couleur : Rouge pour les tuiles, blanche pour les gouttières et les descentes d'eau.

Menuiseries:

- Nature : Volets bois, porte bois sur pentures. Fenêtres non visibles.
- Couleur : Bleu clair (sauf une de la couleur du bardage).

***PRINCIPES DIRECTEURS D'ATTRIBUTION DES
AUTORISATIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRE (AOT)
DES CABANES DE L'ILE AUX OISEAUX ET
REGLES PARTICULIERES D'ORGANISATION DE LA GESTION
SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME ATTRIBUE AU
CONSERVATOIRE DU LITTORAL ET DELEGUE EN GESTION A
LA COMMUNE DE LA TESTE DE BUCH***

REÇU LE
20. AVR. 2005
SOUS-PREFECTURE chargée
DU BASSIN D'ARCACHON

Le présent document fixe les conditions d'attribution des 41 cabanes situées sur le domaine public de l'île aux Oiseaux et définit des règles particulières d'organisation de la gestion de cette île.

Des titres individuels, sous forme d'**autorisation temporaire d'occupation privative du Domaine Public (AOT)** conformes au modèle annexé au présent règlement, peuvent être accordés pour l'usage des cabanes, au titre des articles 1, 2.1 et 5 du présent document.

Ces AOT ont une durée maximale de **sept ans** et ne sont pas constitutives de droits réels.

► **Article 1- Procédure et conditions d'attribution des titres d'occupation des cabanes**

L'attribution d'un titre d'occupation pour une cabane vacante a lieu dans les cas suivants :

- un titulaire d'AOT renonce à l'occupation de sa cabane. Dans ce cas, il doit en informer le Conservatoire du littoral et la commune de La Teste de Buch, gestionnaire.
- un titulaire d'AOT décède. Dans ce cas, sauf application de l'article 6 du présent document, la cabane est déclarée vacante.
- un titulaire d'AOT fait l'objet d'un retrait ou du non-renouvellement de son autorisation d'occupation dans les conditions précisées à l'article 4 du présent document.

La commune de La Teste de Buch gestionnaire, procède à la publicité de la vacance par affichage en mairie de La Teste de Buch pendant une période d'un mois, durant laquelle les candidatures sont recevables (à compter de la date d'affichage de la publicité). Les candidatures doivent être adressées par lettre recommandée avec accusé de réception au Conservatoire du littoral, qui établit alors la liste des candidatures reçues, le cachet de la poste notifié sur l'accusé de réception faisant foi. Le Conservatoire du littoral transmet cette liste pour information à la commune de La Teste de Buch, gestionnaire.

Chaque candidat doit proposer et s'engager sur un programme détaillé pour l'usage et la gestion patrimoniale de la cabane sollicitée, sa restauration ou son amélioration si nécessaire.

Le Conservatoire du littoral instruit les dossiers et peut, s'il l'estime utile, demander au candidat tout complément d'information susceptible d'éclairer la commission consultative d'attribution prévue à l'article 7 du présent document.

Cette commission consultative d'attribution établit un avis motivé sur les candidatures en fonction des programmes présentés d'usage et de gestion patrimoniale de cabanes qui doivent répondre notamment aux conditions ci-après :

- engagement du candidat à respecter les règles générales s'appliquant au site et en particulier les conditions générales d'occupation prévues à l'article 3 du présent document ainsi que le cahier des charges spécifique à la cabane sollicitée.
- engagement du candidat à payer la redevance d'occupation dans les délais impartis.
- projet d'entretien, de restauration, d'usage et de gestion patrimoniale adapté à la cabane sollicitée.
- références éventuelles à des actions antérieures réalisées par le candidat en faveur de la préservation de l'île.

La commission transmet formellement au Conservatoire du littoral la ou les candidatures sélectionnées. Le Conservatoire du littoral propose alors pour délibération à l'assemblée délibérante du gestionnaire réunie en séance publique annoncée, la ou les candidatures sélectionnées. Aucune délibération de l'assemblée délibérante du gestionnaire pour l'attribution d'une AOT ne peut avoir lieu sans consultation préalable de la commission consultative d'attribution.

L'autorisation d'occupation temporaire est attribuée par le Conservatoire du littoral et contresignée par la commune de La Teste de Buch, gestionnaire.

Les dispositions de renouvellement d'un titre sont prévues à l'article 5 du présent document.

Il est rappelé que l'attribution, à une même personne, d'une deuxième cabane est impossible. La cession, en dehors du cas prévu à l'article 6 du présent document, et la sous-location ainsi que l'exercice de toute activité commerciale dans la cabane sont formellement interdites.

► **Article 2- Cas particuliers excluant la procédure normale d'attribution d'occupation des cabanes prévue aux articles 1 et 7 du présent document**

2.1- Dispositions concernant les occupations de cabanes en cours, sans titres d'occupation depuis 1997

Les occupants actuels des cabanes fournissent leur demande de régularisation au Conservatoire du littoral et à la commune de La Teste de Buch, gestionnaire. Chaque demande de régularisation doit comprendre l'engagement de respecter les conditions d'occupation prévues à l'article 3 du présent document.

Les AOT sont attribuées par le Conservatoire du littoral et contresignées par la commune de La Teste de Buch, gestionnaire.

Chaque AOT est délivrée sous réserve d'une période probatoire d'une durée de 12 mois permettant au titulaire la mise en conformité avec le cahier des charges spécifique à la cabane occupée. Au terme de cette période, un état des lieux contradictoire est réalisé par la Commune de La Teste de Buch, gestionnaire et le Conservatoire du littoral.

L'AOT n'est validée pour la durée restant à courir que si la conformité est constatée.

Le renouvellement ultérieur de ces AOT suit la procédure précisée à l'article 5 du présent document.

2.2- Dispositions concernant l'affectation d'une cabane vacante à l'autorité gestionnaire

La commune de La Teste de Buch, gestionnaire, peut devenir bénéficiaire d'une cabane vacante pour les besoins de sa mission relative à la protection, la gestion ou la valorisation du patrimoine et des milieux naturels de l'île, sous réserve des dispositions suivantes :

- respecter les règles de la domanialité publique et du plan de gestion du site,
- respecter le cahier des charges spécifique à la cabane sollicitée et assurer l'entretien de celle-ci dans le respect de sa qualité architecturale,
- limiter strictement cette occupation de cabane à un usage lié aux besoins de sa mission relative à la gestion de l'île.

Le Gestionnaire présente au Conservatoire du littoral son programme détaillé d'occupation et d'usage de la cabane vacante.

Si les conditions du présent article sont respectées, le Conservatoire du littoral peut affecter la cabane à l'autorité gestionnaire, par avenant à la Convention de Gestion du2005, conclue entre le Conservatoire et la commune de La Teste de Buch gestionnaire et dans le cadre de la « mise à disposition des biens attribués au Conservatoire ».

► Article 3- Conditions générales d'occupation des cabanes

L'occupation d'une cabane engage le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire à :

- occuper la cabane en propre,
- ne pas y résider en permanence,
- ne pas exercer d'activité commerciale dans la cabane,
- répondre aux exigences prescrites notamment dans le cahier des charges spécifique à la cabane occupée et assurer l'entretien de celle-ci dans le respect de sa qualité architecturale,
- respecter les règles de gestion du Domaine Public Maritime,
- respecter les règles de protection de l'île aux oiseaux inscrites au Plan de Gestion de l'île,
- acquitter les redevances domaniales et toutes charges afférentes à la cabane, notamment tous les impôts et taxes exigibles, y compris les taxes foncières,
- contracter toutes les assurances nécessaires.

Rappel des conditions d'occupation privative du Domaine Public :

- l'occupation doit se concilier avec les usages conformes à la destination du domaine,
- l'occupation ne doit pas compromettre l'utilisation publique du domaine,
- l'occupation ne doit pas porter atteinte aux droits des tiers sur le domaine public considéré.

Conformément à ce qui est prévu dans les titres individuels d'occupation, chaque occupant est seul civilement responsable des dommages susceptibles d'être causés du fait de son occupation, tant vis à vis du Conservatoire du littoral et de la commune de La Teste de Buch, gestionnaire, qu'à l'égard des tiers et doit justifier d'une assurance à son nom, le couvrant de tous risques de cette nature.

Les travaux d'entretien des cabanes sont à la charge exclusive des bénéficiaires des AOT.

Un état des lieux contradictoire est réalisé par la commune de La Teste de Buch gestionnaire et le Conservatoire du littoral, au début et à la fin de l'attribution.

Tous les quatre ans une évaluation partagée des conditions de gestion et d'utilisation de la cabane et de ses abords est réalisée sur l'initiative du Gestionnaire.

► Article 4- Conditions de retrait ou de non-renouvellement des titres d'occupation des cabanes

L'autorisation temporaire est révoquée de plein droit ou ne peut être renouvelée en cas d'**inexécution des obligations** qu'elle met à la charge de l'occupant : manquement du titulaire aux engagements qu'il aura pris en ce qui concerne les conditions d'occupation et d'entretien de sa cabane et de ses abords, le respect des règles de gestion du Domaine Public Maritime et de protection de l'île aux oiseaux, et notamment en cas de réalisation de constructions ou d'aménagements non autorisés.

La révocation et/ou le non-renouvellement pour faute peuvent être justifiés notamment par l'un des motifs suivants :

- non-respect des principes de résidence en propre et non permanente.
- pratique d'une activité commerciale dans la cabane.
- non-respect des engagements pris par l'occupant sur le programme détaillé d'usage et de gestion patrimoniale de la cabane.
- non-paiement de la redevance ou des charges-
- non-respect des obligations de mise en conformité prévues à l'article 2-1 du présent document.
- D'une manière générale, le non respect d'une quelconque des dispositions du présent document.

Trois mois avant le retrait définitif de l'AOT, l'occupant reçoit par courrier recommandé avec accusé de réception, un avertissement qui le contraint à régulariser sa situation dans le délai minimum des trois mois à compter de la date de dépôt du courrier, sous peine de se voir retirer définitivement l'AOT.

Ni le non-renouvellement, ni la révocation pour faute n'ouvrent droit à indemnité.

Le retrait ou le non-renouvellement de l'autorisation peuvent être également prononcés pour des motifs liés à l'intérêt du domaine.

► Article 5- Conditions de renouvellement des titres d'occupation des cabanes

L'autorisation d'occupation temporaire pourra être renouvelé par **expresse reconduction**.

La demande de renouvellement de l'autorisation d'occupation temporaire doit être formulée par le titulaire du titre au moins **huit mois avant l'échéance de l'autorisation en cours**, auprès du Conservatoire du littoral qui en informe automatiquement la commune de La Teste de Buch gestionnaire.

Le candidat au renouvellement doit proposer et s'engager sur un programme détaillé pour l'usage et la gestion patrimoniale de la cabane sollicitée, sa restauration ou son amélioration si nécessaire.

L'état des lieux contradictoire réalisé par la commune de La Teste de Buch, gestionnaire et le Conservatoire du littoral permet de juger de la conformité de l'occupation par référence au cahier des charges spécifique à la cabane occupée.

En cas de non conformité l'article 4 s'applique.

En cas de conformité, après avis de la commission consultative d'attribution prévue à l'article 7 du présent document et délibération du Conseil Municipal de la commune de La Teste de Buch gestionnaire, le Conservatoire du littoral attribue l'autorisation d'occupation temporaire qui est contresignée par la commune de La Teste de Buch, gestionnaire.

► Article 6- Transfert de titres

En cas de décès du tenant du titre d'occupation, l'autorisation est éteinte.

Néanmoins si le défunt laisse un conjoint survivant celui-ci doit informer le Conservatoire du littoral et la commune de La Teste de Buch, gestionnaire.

Dans ce cas, l'AOT peut faire l'objet d'un transfert avant le terme de sa validité et pour la durée restant à courir, au profit du seul conjoint survivant sous réserve des dispositions prévues aux articles 3 et 7 du présent document.

Conformément aux règles de domanialité, la transmissibilité héréditaire du titre est interdite.

► Article 7- Commission consultative d'attribution

La commune de La Teste de Buch, gestionnaire est assistée pour le choix des attributaires d' AOT par une commission consultative d'attribution, composée de **14 membres** :

- Le Maire ou son représentant, Président.
- 6 représentants du Gestionnaire
- 6 représentants des titulaires d'autorisation d'occupation temporaire de cabanes, dont :
 - 3 représentants de l'ACLOU,
 - 1 représentant de l'ACMBA,
 - 1 représentant de l'association des Inscrits Maritimes de l'île aux oiseaux,
 - 1 représentant du syndicat ostréicole de La Teste de Buch.
- Le Conservatoire du littoral est membre de droit de la commission mais ne participe pas au vote.

Chaque membre désigné par une association pour la représenter à la commission consultative d'attribution doit être personnellement titulaire d'une AOT de cabane sur l'île aux oiseaux.

Un représentant des attributaires ne peut siéger à la commission lorsqu'elle est saisie d'une demande qui le concerne directement ou indirectement par l'existence d'un lien de parenté. Il doit, dans ce cas, être remplacé par un délégué suppléant.

Chaque partie représentée à la commission désigne en plus de ses délégués titulaires un délégué suppléant par titulaire.

Le délégué suppléant ne peut être présent aux débats qu'en l'absence de son titulaire.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

En cas de demande formulée par une personne morale la commission consultative d'attribution doit se prononcer à la majorité des deux tiers des voix des membres présents.

La commission se réunit aussi souvent que nécessaire, sur convocation de son Président. Ce dernier peut inviter aux réunions, avec voix consultative, toute personne compétente qu'il juge utile.

La commission transmet formellement au Conservatoire du littoral la ou les candidatures sélectionnées.

Un règlement intérieur fixe les modalités détaillées de fonctionnement de la commission.

► Article 8- Gestion interne de l'île

8-1 Conseil de site

Un conseil de site est institué . Sa présidence est assurée par le Sous-Préfet chargé du bassin d'Arcachon, assisté du Délégué de Rivage du Conservatoire du littoral ou son représentant.

Il est composé comme suit :

- 2 représentants du Gestionnaire (commune de La Teste de Buch)
- 1 représentant du Conseil Général de la Gironde
- 1 représentant du Conseil Régional d'Aquitaine
- 1 représentant de chacun des services de l'Etat suivants : Direction Régionale de l'Environnement d'Aquitaine, Services Fiscaux, Affaires Maritimes, Service Maritime de la Navigation de la Gironde, Service Départemental d'Architecture et de Patrimoine.
- 4 représentants des associations d'occupants de cabanes, dont 3 de l'ACLOU et 1 des Inscrits Maritimes de l'île aux oiseaux.
- 1 représentant des chasseurs par l'intermédiaire de l'ACMBA et de la fédération départementale de chasse
- 1 représentant du SIBA (syndicat intercommunal du bassin d'Arcachon)
- 1 représentant du comité local des pêches du bassin d'Arcachon
- 1 représentant des ostréiculteurs de La Teste de Buch
- 1 représentant de la section régionale conchylicole
- 2 représentants des associations de protection de la nature du Bassin d'Arcachon, désignées par le Président.
- 1 représentant de l'association des plaisanciers d'Arcachon
- 1 représentant des propriétaires privés de l'île

Le conseil de site se réunit chaque année, et éventuellement en séance extraordinaire à l'initiative de son président. Ce dernier peut inviter aux réunions toute personne concernée ou qu'il juge utile d'entendre pour ses compétences.

Le Conseil de Site a pour mission d'informer et de consulter ses membres sur :

- le bilan annuel d'activité, transmis par la commune de La Teste de Buch gestionnaire,
- les conditions d'occupation de l'île,
- les travaux et les améliorations possibles pour la gestion de l'île.

8-2 Le garde du littoral

Le montant des redevances perçues sur l'occupation des cabanes est utilisé en priorité pour la rémunération d'un garde du littoral. Les excédents financiers sont affectés à l'entretien et à la conservation de l'île.

Le garde du littoral est chargé notamment de veiller au respect des autorisations d'occupation temporaire du Domaine public maritime de l'île aux Oiseaux et de toutes prescriptions inscrites dans le présent règlement.

Il est habilité à dresser des procès verbaux en ce qui concerne les atteintes au milieu naturel et au domaine du Conservatoire du littoral. Conformément à l'article L 322.10.1 du code de l'environnement, il avertit les autorités compétentes de toute violation des règles des codes de l'urbanisme et du Domaine de l'Etat.

Le garde du littoral participe à l'entretien du domaine public et peut, sur convention, contribuer à la gestion du domaine privé de l'île aux oiseaux, conformément aux dispositions de la convention de gestion du ...2005.

8.3 Gestion financière du site

Le site est géré par les services de la commune de La Teste de Buch et le contrôle de gestion est exercé par Conservatoire du littoral . Les travaux d'entretien du site sont effectués par la commune de La Teste de Buch dans le respect du site et du plan de gestion approuvé.

Conformément aux l'articles L 322-10 du code de l'environnement et R 128-10 du code du domaine de l'Etat, et tel qu'il est prévu dans la convention de gestion du site de l'île aux oiseaux aux articles 3-1 et 3-2 , les redevances affectées à l'occupation des cabanes sont perçues directement par la commune de La Teste de Buch.

En cas de retard dans le paiement, la redevance portera un intérêt de plein droit au taux légal.

Le barème des redevances annuelles d'occupation est proposé par la commune de La Teste de Buch, gestionnaire. Il est fixé par le Conservatoire du littoral.

Conformément à l'article L33 du code du domaine, la redevance est révisée chaque année, notamment en fonction de la variation de l'indice INSEE du coût de la construction (base à la date de parution de l'indice de l'année de mise en vigueur de la convention rapportée au montant de la redevance actuelle et au prorata de leur surface).

Le produit de ces redevances est uniquement consacré à la gestion du DPM attribué, comme précisé à l'article 8.2 du présent document



**CONVENTION D'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
D'UNE CABANE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME DE L'ILE AUX OISEAUX.**

Vu la convention 51.2 d'attribution entre l'Etat et le conservatoire du littoral, en date du 1^{er} janvier 2005, portant attribution du domaine public maritime de l'île aux oiseaux.

Vu la convention 322.9 de gestion entre le conservatoire du littoral et la commune de La Teste de Buch, en date du 16 mars 2005, portant transfert de gestion de 41 cabanes réparties dans les quartiers du Saous, de l'Estey Afrique, du Truc vert, de l'Ilot, et du Port de l'île, et des deux cabanes « tchanquées » .

Vu l'Inscription du Site de l'île aux Oiseaux à l'Inventaire supplémentaire des Sites et Monuments Naturels du 12 juillet 1943.

Vu les « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes du DPM de l'île aux oiseaux », ci-annexés 2.

Vu :

- La demande d'autorisation d'occupation d'une dépendance du domaine public maritime de l'île aux Oiseaux.
- La demande de renouvellement de l'autorisation d'occupation en cours de validité.

Assortie du programme d'usage et de gestion patrimoniale de la cabane correspondante.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - objet de l' autorisation

La présente autorisation a pour objet de définir les modalités d'occupation temporaire des dépendances du domaine public maritime, dont la gestion a été confiée à la commune par convention mentionnée ci-dessus, en date du 16 mars 2005.

Article 2 - désignation de l'occupant

La présente autorisation est délivrée à :

Monsieur :

Domicilié :

Né le :

à :

Situation familiale :

- nom du conjoint :
- nom des enfants :

Le titulaire de la présente autorisation d'occupation du domaine public maritime, délivrée à titre strictement personnel, précaire et révocable, s'engage à communiquer tout changement de situation au Conservatoire du Littoral attributaire et à la commune de La Teste de Buch gestionnaire.

Article 3 - désignation du bien occupé

La présente autorisation porte sur une dépendance du domaine public maritime située sur l'Ile aux oiseaux, commune de La Teste de Buch, pour un usage non professionnel, de loisir ou d'habitation non permanente :

Adresse de la cabane : **quartier Ilot**

N° de la cabane :

Volume principal (m ²)	Volume secondaire (m ²)	Auvent (m ²)	Surface totale comptabilisée (SCR m ²)	Vol > 48m ²	Redevance ¹ 2010

Le montant de la redevance annuelle, fixé à la date de signature de l'AOT² et calculé en fonction des surfaces de la cabane objet de la présente convention, est de.....€.

Caractéristiques : voir le cahier des charges spécifique à la cabane, ci-annexé 1.

Ce cahier des charges dûment signé, annexé-1 à la présente AOT, se substitue à un état des lieux d'entrée dans la cabane.

Article 4 - caractère de l'autorisation

a - une autorisation précaire et révocable

La présente autorisation d'occupation est précaire et révocable, signée pour une durée de 7 années, éventuellement renouvelable par expresse reconduction et ne pouvant en aucun cas excéder le temps restant à courir jusqu'au terme de la convention d'attribution L.51.2 au Conservatoire du littoral sus visée.

b - une autorisation strictement personnelle

La présente autorisation est personnelle. Toute cession ou substitution en dehors du cas prévu à l'article 6 des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes du DPM de l'île aux oiseaux », ci-annexés 2, est interdite à peine de résiliation immédiate. La commune de La teste de Buch gestionnaire se réserve le droit de vérifier l'occupation en propre de la cabane par le titulaire de l'AOT. Toute occupation de la cabane par un tiers ne sera consentie que si la présence d'une des personnes nommées dans la présente convention (titulaire, conjoint ou enfant, à condition que ce dernier soit majeur) est également constatée.

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

¹ Calcul de la redevance : $SCR \leq 48 m^2 = 1548 €$; $vol > 48 m^2 = 32 € / m^2$

² Les conditions de changement annuel du tarif de la redevance sont précisées à l'article 5 de la présente AOT.

c - une autorisation non constitutive de droits réels

La présente autorisation d'occupation temporaire n'est pas constitutive de droits réels.

Article - 5 obligations du titulaire de l'autorisation

a - versement d'une redevance d'occupation

L'occupation 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 du DPM de l'Île aux Oiseaux au Conservatoire et de délégation de gestion du Conservatoire à la Commune de La Teste, sus visée du 16 mars 2005.

La redevance payée pour l'année civile en cours reste acquise à la commune de La Teste de Buch, quelque soit le moment de l'année où la cabane est déclarée vacante. La commune de La Teste de Buch ne pourra rembourser la redevance annuelle de la cabane au prorata temporis de l'occupation de la cabane, en cas de retrait de l'AOT ou de renoncement de l'occupant à son titre d'occupation.

Cette redevance porte le tarif indiqué au précédent article 3 « désignation du bien occupé ».

Cette redevance pourra en outre être révisée annuellement de plein droit à la date anniversaire de la présente en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction, ou à celui qui viendrait s'y substituer. *L'indice de référence au 3^e trimestre 2009 paru le 8 janvier 2010 au journal officiel étant 1502.* Toute autre modification de tarif devra faire l'objet d'une approbation en Conseil Municipal après avis de la commission d'attribution des AOT.

Par ailleurs, le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire reconnaît expressément être parfaitement informé du fait que, au terme des dites conventions d'attribution du 17 décembre 2004 et de gestion du 16 mars 2005, ou préalablement au cas de résiliation anticipée d'une de ces conventions, l'Etat, s'il décide de poursuivre l'exécution des conventions en cours, sera substitué à la commune pour la fixation du nouveau montant des conditions financières et la détermination de ses modalités de révision.

b - assurances

Le titulaire de l'AOT souscrit une assurance à son nom, couvrant des risques liés à l'occupation des biens immobiliers faisant l'objet de la présente convention, assortie d'un contrat de responsabilité civile, et **devra à peine de résiliation automatique des présentes, fournir à la commune, tous les ans, les justificatifs correspondants.**

c - usage des biens occupés

Les cabanes du domaine public maritime de l'île aux oiseaux sont réservés à un usage de loisir non permanent et non commercial. A peine de résiliation immédiate, l'utilisation des biens objet de la présente autorisation doit toujours être conforme à l'affectation du domaine public maritime et à la destination initiale du bien concerné.

Le titulaire déclare remplir à ce jour les conditions d'attribution des conventions d'occupation temporaire telles qu'elles sont définies à l'article 1 ou 2.1 des « Principes directeurs des autorisations d'occupation temporaire des cabanes du DPM de l'île aux Oiseaux », ci annexés 2.

Le titulaire de l'autorisation d'occupation temporaire s'engage à affecter lesdits biens à son **usage strictement personnel et familial, à l'exclusion de toute autre occupation de sorte que sont notamment interdites toutes sous-locations, totales ou partielles, tout prêt ou mise à disposition gratuite, même sur une très courte période ou durée, ainsi que toutes autres autorisations ayant pour effet de transférer à un tiers l'usage des biens objet de la présente autorisation. Toute occupation à caractère commercial est strictement interdite.**

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

Le titulaire s'engage à entretenir la cabane dans le respect du cahier des charges spécifique, ci-annexé 1, et de sa qualité architecturale. Il s'engage à respecter les règles de gestion et de protection de l'île aux oiseaux³ dans les conditions prévues notamment à l'article 3 des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire », ci-annexés 2.

³ Prescriptions architecturales et environnementales indiquées dans le Cahier des charges et le Plan Initial de Protection et/ou Plan de gestion de l'île aux oiseaux.

d - Entretien et travaux

Le titulaire de l'AOT doit répondre aux obligations de travaux de mise en conformité désignés dans le cahier des charges spécifique à la cabane, ci-annexé 1, sous réserve de validation de son AOT pour 7 ans. Si les travaux de mise en conformité ne sont pas réalisés durant la période transitoire de 12 mois à compter de la date de signature de la présente, l'AOT pourra être retirée de plein droit par la commune de La Teste gestionnaire ou par le Conservatoire attributaire du Domaine public de l'île aux oiseaux, conformément à l'article 4 des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes de l'île aux oiseaux », ci-annexés 2. La déclaration ou la demande de travaux devront être réalisées suivant la procédure habituelle de travaux en Site Inscrit, précisée dans la présente AOT. Ainsi, les travaux de mise en conformité ne pourront être réalisés sans un courrier officiel de la commune de La Teste de Buch, dont l'autorisation sera avalisée par l'architecte des bâtiments de France.

Le titulaire de l'AOT s'engage à assurer et à prendre en charge l'entretien des immeubles et ouvrages décrits dans le cadre de la présente. Le titulaire de la présente AOT sera responsable envers le gestionnaire de toutes les dégradations apportées au bien objet de la présente en raison notamment du mauvais entretien. A cet effet l'état des lieux initial sera actualisé après travaux.

- Entretien des biens objets de l'autorisation

L'occupant est tenu de se conformer à toutes les règles en vigueur au moment de la demande, notamment aux dispositions relatives à la protection des sites, aux dispositions réglementaires en matière d'urbanisme et de domaine public et plus particulièrement aux prescriptions architecturales définies par le cahier des charges spécifique à la cabane, ci annexé 1.

Les modifications intérieures et extérieures devront être compatibles avec les usages définis dans la présente autorisation et les « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaires des cabanes de l'île aux oiseaux », ci-annexés 2, et les règles de gestion et de protection de l'île aux oiseaux⁴.

Nonobstant les dispositions visées ci-dessus et conformément aux autorisations de travaux en Site Inscrit :

⁴ Prescriptions architecturales et environnementales indiquées dans le Cahier des charges et le Plan Initial de Protection et/ou Plan de gestion de l'île aux oiseaux.

- **les travaux ne créant pas de surfaces nouvelles mais modifiant l'aspect de la cabane** (changement des couleurs de façades, de menuiseries, réfection de couvertures...) devront faire l'objet d'une **déclaration de travaux exemptés de permis de construire** auprès de la commune de La Teste de Buch gestionnaire. Le titulaire de l'AOT fournira un dossier comprenant une copie de son AOT, un plan et l'explication écrite des modifications demandées, des échantillons de couleurs si il s'agit d'éléments peints et tout éléments susceptibles d'éclairer l'architecte des bâtiments de France, qui soumettra son avis à la commune. Cette disposition devra être appliquée dans le cas de travaux réguliers d'entretien, à partir du moment où ils modifient l'aspect de la cabane.

- **les travaux de démolition affectant tout ou partie la cabane** devront préalablement être autorisé par un **permis de démolir**. Pour cela, le titulaire de l'AOT dépose un dossier contenant une copie de son AOT, un plan, des photographies et une explication écrite des démolitions qu'il souhaite réaliser, auprès de la commune de La Teste de Buch gestionnaire, qui le transmet pour **avis conforme à l'Architecte des bâtiments de France**.

- **les travaux susceptibles de modifier l'état, l'aspect ou la solidité de la cabane** devront obtenir l'autorisation préalable du Conservatoire du littoral et de la commune de La Teste de Buch gestionnaire, ainsi que **l'autorisation spéciale de travaux en Site Inscrit** du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et si il le juge utile de la Commission Départementale des Sites et Paysages.

- Entretien des abords des cabanes et ouvrages

Cet entretien devra être réalisé de façon à convenir parfaitement à l'usage auquel le bien est destiné. Le titulaire de l'autorisation prendra les mesures nécessaires pour entretenir et maintenir en bon état de propreté et de sécurité les abords des cabanes, quais et ouvrages existants, en veillant notamment à **maintenir libre d'accès les 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 (terrasses, barbecue, plans de travail, pergolas...) 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. Seule la plantation d'essences locales est admise quand ces plantations ont reçu l'accord préalable du gestionnaire.

L'apport de matériaux (sable, graviers...) modifiant la structure du sol doit faire l'objet d'une autorisation expresse du gestionnaire.

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

e - prise en charge des frais, contributions et taxes

Le titulaire devra acquitter pendant toute la durée de la présente autorisation les impôts et charges de toute nature exigibles notamment tout les impôts et taxes exigibles, y compris les taxes foncières, du fait de l'existence du bien objet de la présente ou de l'utilisation qui en est faite.

Les frais d'entretien sont à la charge du titulaire de l'AOT et la partie non amortie des aménagements et travaux réalisés ne peut donner lieu à indemnités.

f - obligations tenant aux mesures de police

Le titulaire de la présente autorisation 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 et à l'entretien de l'Ile.

Article 6 - retrait de l'autorisation

La présente autorisation sera retirée de plein droit, sans qu'il soit possible de prétendre à aucune indemnité de quelque nature que ce soit de la part de l'occupant :

- en cas de résiliation par l'Etat de la convention d'attribution au Conservatoire en date du 1^{er} janvier 2005,
- en cas d'inexécution dûment constatée par la commune de La Teste de Buch gestionnaire ou le Conservatoire du Littoral, de l'une des obligations mises à la charge du titulaire ou de la

méconnaissance des interdictions ci-énoncées, de non respect des documents ci-annexés 1 et 2.

Le titulaire de l'AOT recevra un avertissement pour retrait de l'AOT, dans les conditions prévues à l'article 4 des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes de l'Ile aux oiseaux », ci-annexés 2.

Une procédure d'expulsion, sous astreinte, pourra être diligentée par le Conservatoire du littoral ou la commune de La Teste de Buch gestionnaire auprès du tribunal administratif à l'encontre des contrevenants.

Article 7 - durée de l' autorisation

L'autorisation d'occupation temporaire est signée pour une durée maximale de 7 ans.

La présente autorisation pourra être renouvelée par expresse reconduction dans les conditions prévues à l'article 5 des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes de l'Ile aux oiseaux », ci-annexés 2.

Les recommandations émises dans le cahier des charges spécifique à la cabane, ci-annexé 1, conditionnent le renouvellement de l'AOT, prévu à l'article 5 des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes de l'Ile aux oiseaux », ci-annexés 2.

Le titulaire s'engage à transmettre au gestionnaire, pendant toute la durée de la présente autorisation, tout changement de situation familiale ou de domicile principal.

Le titulaire pourra à tout moment mettre volontairement un terme à la présente autorisation par courrier recommandé AR adressé au Conservatoire du Littoral et à la commune de La Teste de Buch gestionnaire. **Le délais de préavis de renoncement à l'AOT est fixé à huit mois, de façon identique à une demande renouvellement de l'AOT.** Tout occupant faisant part de son renoncement à l'AOT par courrier recommandé AR au Conservatoire du Littoral après le 1^{er} mai de chaque année, pourra être redevable de la redevance exigible au 1^{er} janvier de l'année suivante.

Un état des lieux de sortie sera effectué de manière contradictoire 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 Conservatoire ou le gestionnaire se réserve le droit d'y pourvoir au frais du titulaire. La présente autorisation fait l'objet d'une période probatoire de 12 mois , au cours de laquelle tous les travaux de remise aux normes prévus dans les obligations du cahier des charges ci-joint devront être effectués.

Article 8 - déclaration du titulaire

La présente autorisation est soumise au respect des clauses, charges et conditions résultant :

- des « Principes directeurs d'attribution des autorisations d'occupation temporaire des cabanes de l'Île aux oiseaux », ci- annexés 2,
- du cahier des charges spécifique au bien défini dans la présente et présenté sous forme de fiche technique, ci annexé 1,

Le titulaire de la présente autorisation reconnaît avoir parfaite connaissance et accepter lesdites clauses et conditions, pour être en possession d'un exemplaire de ces documents.

Il déclare s'engager irrévocablement à les respecter.

Le titulaire de la présente AOT reconnaît avoir été également informé de l'exclusion de toute responsabilité de l'Etat à l'occasion de la signature des présentes.

La présente autorisation pourra être modifiée par avenant intervenant dans les mêmes conditions.

Fait à La Teste de Buch, en 4 exemplaires dont un remis à chacune des parties et un au Trésorier Principal d'Arcachon, Receveur Municipal, le2010



Le Directeur du Conservatoire du Littoral,

Le Maire de La Teste de Buch,

M. Yves COLCOMBET

M. Jean-Jacques EROLES

□

Le titulaire de l'Autorisation d'Occupation Temporaire,

Mme ou M.

FICHE DE CANDIDATURE

Nom, prénom :

date de naissance :

adresse complète :

situation familiale, nombre et date de naissance des enfants qui seraient bénéficiaires d'un droit d'occupation :

Est propriétaire d'un bateau: oui non ; à moteur à voile et
titulaire d'un permis bateau : oui non

profession (à préciser pour les retraités) :

Est titulaire d'une autre AOT du domaine public : oui non

si oui, pour quelle occupation et à quel titre (cabane, tonne... ; professionnel, de loisir) :

pour laquelle des deux cabanes vacantes candidatez vous : (préciser l'ordre de priorité : 1 = 1^{er} choix, 2 = 2^{ème} choix)

l'une ou l'autre indifféremment cabane n°46 cabane n°99

Projet de programme d'usage et de gestion patrimoniale de la cabane sollicité

(à renseigner ensuite sur feuille de papier libre en répondant aux points ci-dessous)

- engagement du candidat à respecter les règles générales s'appliquant au site :

⊗ expliquez de quelle façon vous vous engagerez dans le respect des règles s'appliquant au site (Domanialité Publique Maritime, navigation, usages, conditions d'occupation des cabanes, site classé, etc..).

⊗ précisez de quelle manière vous vous engagerez dans la protection du site (conformément à l'art.5.c-de l'AOT) en fonction de ses objectifs de gestion (ci-joints).

- projet d'usage, de gestion patrimoniale, d'entretien et de restauration adaptés à la cabane sollicitée :

⊗ détaillez votre projet sur la cabane sollicitée, ainsi que ses abords et les quais (conformément à l'art. 5. d- de l'AOT) dans le respect de son cahier des charges spécifique (ci-joint). Si vous avez candidaté pour une cabane en particulier, expliquez votre choix.

- références éventuelles à des actions antérieures réalisées en faveur de la préservation de l'île (ou sur un espace naturel analogue) :

⊗ présentez ces actions et précisez quelle connaissance vous avez du site, comment et depuis quand vous l'avez découvert.

⊗ Vous pouvez fournir en complément l'ensemble des éléments susceptibles de mettre en valeur votre candidature.

- engagement du candidat à payer la redevance d'occupation dans les délais impartis :

cabane n°46 (44,61 m²) : 1 548 € ; cabane n°99 (62,3 m²) : 2 005,5 €

Je soussigné M..... m'engage à payer la redevance d'occupation dans la délais impartis.

Je certifie que tous les renseignements fournis à cette candidature sont exacts.

Le.....2010

Signature du candidat