

CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE D'UNE CABANE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME

**SITE DE L'ÎLE AUX OISEAUX N° 33-724
COMMUNE DE LA TESTE-DE-BUCH
N° ECLAD :**

Vu les articles L322-1 à L322-13 du Code de l'environnement et les articles réglementaires d'application correspondants,

Vu les articles L2122-1 à L2122-3, L2122-6, L2122-9 à L2122-12, L2122-14 et les articles R2122-1 et suivants du Code général de la propriété des personnes publiques,

Vu la délibération du Conseil d'administration du Conservatoire du littoral en date du 10 juillet 2014 approuvant la convention type d'occupation temporaire d'un bâtiment,

Vu la convention d'attribution du domaine public du site de l'Île aux Oiseaux entre l'État 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 1^{er} juillet 2014,

Vu le plan de gestion de l'Île aux Oiseaux en date de 2013 et en cours d'actualisation,

Vu le décret ministériel portant création du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon en date du 5 juin 2014 ; et le plan de gestion, approuvé par délibération du 27 septembre 2017 du conseil d'administration de l'Agence française pour la biodiversité,

Vu l'arrêté ministériel du 8 décembre 2009 portant désignation du site Natura 2000 Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin (zone de protection spéciale FR 7212018) dont le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon est opérateur,

Vu l'arrêté ministériel du 10 février 2016 portant désignation du site Natura 2000 Bassin d'Arcachon et Cap Ferret (zone spéciale de conservation FR 7200679) dont le Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon est opérateur.

ENTRE

Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, situé à la Corderie Royale, CS 10137, 17306 Rochefort Cedex, représenté par son Directeur, Monsieur Philippe VAN DE MAELE, agissant en application de l'article R322-37 du Code de l'environnement,
Ci-après dénommé « **Conservatoire du littoral** »,

ET

La Commune de La Teste de Buch, gestionnaire du site par convention de gestion en date du 1^{er} juillet 2014, représentée par son Maire, Monsieur Thierry GOUAICHAULT,
Ci-après dénommé « **Gestionnaire** »,

d'une part,

ET

Monsieur/Madame, demeurant,
Ci-après dénommé(e) « **Bénéficiaire** »,

d'autre part.

IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT

PRÉAMBULE

Le Conservatoire du littoral est un établissement public de l'État créé par la loi n°75-602 du 10 juillet 1975 en vue de mener, conformément à l'article L322-1 du Code de l'environnement, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral, de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique.

En application de l'article L322-6-1 du Code de l'environnement, 219 ha du domaine public maritime (DPM) de l'Île aux Oiseaux lui a été attribué pour une durée de 30 ans par une convention d'attribution du domaine public délivrée par le préfet de la Gironde le 17 décembre 2004.

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, situés dans le périmètre d'action du Parc Naturel Marin du Bassin d'Arcachon, présentent un intérêt écologique terrestre et marin exceptionnel confirmé, notamment par le plan de gestion du site, 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 (refuge, nourricerie, sédimentation, épuration) extrêmement sensibles.

La vocation 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 installations de chasse au gibier d'eau) 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.

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.

Une convention de gestion du site de l'Île aux Oiseaux a été conclue entre le Conservatoire du littoral et la Commune de la Teste-de-Buch dès le 16 mars 2005. Elle a été, par la suite, renouvelée le 1^{er} juillet 2014.

La convention d'attribution du domaine public précitée habilite le Conservatoire à accorder des conventions d'occupations temporaires non constitutives de droits réels.

La cabane désignée ci-dessus étant devenue vacante, un appel public à candidature a été réalisé en vue d'attribuer une autorisation d'occupation de celle-ci. Le Bénéficiaire de la présente convention a été retenu au terme de ce processus d'attribution après avoir déposé un dossier de candidature assorti d'un programme d'usage et de gestion patrimoniale de la cabane, ainsi que de protection de l'espace naturel de l'Île aux Oiseaux.

ARTICLE 1 : **OBJET**

Monsieur/Madame a sollicité la mise en place d'une convention d'occupation temporaire pour la cabane de loisir n°34» présente sur le domaine public maritime de l'île aux Oiseaux.

La présente convention a pour objet de préciser, en accord avec le Gestionnaire du site, les conditions dans lesquelles le Conservatoire du littoral, attributaire du domaine public maritime de l'île aux Oiseaux, accorde au Bénéficiaire **l'autorisation d'occuper la cabane suivante :**

Commune	Section	Site	Quartier	Numéro de la cabane	Surface totale (DPM)	Surface occupée (bâtiment)
La Teste-de-Buch	DPM	île aux Oiseaux	Saous	34	218,6 ha	49,2 m ² (cabane) 26,9 m ² (terrasse)

Le DPM représente une contenance totale de 218,6 ha dont 76,1 m² de surface occupée par la cabane n°34.

La présente autorisation d'occupation du domaine public est délivrée uniquement pour un usage de loisir privatif temporaire. Les cabanes situées sur le domaine public maritime de l'île aux Oiseaux sont réservées à un usage strictement personnel de loisir, non permanent, non commercial, ni artisanal, agricole ou industriel. Le Bénéficiaire s'engage à ne modifier cette destination en aucun cas. Le Bénéficiaire a pour obligation de ne pas y établir sa résidence principale.

Les caractéristiques du bâtiment sont indiquées dans l'état des lieux annexé dûment paraphé par tous les signataires.

Le Bénéficiaire prend la cabane dans son état au jour de son entrée en jouissance, et ne peut exiger aucune remise en état, ni exercer aucun recours contre le Conservatoire du littoral, ni réclamer aucune indemnité pour quelque cause que ce soit.

La présente convention d'occupation du domaine public est consentie à titre précaire et révocable dans les conditions de l'article R2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques. La législation concernant les baux ruraux, les baux à loyer d'immeuble ou de locaux à usage commercial, professionnel ou d'habitation ne lui est pas applicable. 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 convention 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.

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

L'autorisation d'occupation de la cabane est accordée uniquement au Bénéficiaire et aux personnes autorisées désignées à l'article 4.1 ci-après.

Des modifications mineures à la présente convention peuvent intervenir par voie d'avenant après accord des parties signataires.

Tout changement ou arrivée d'un nouveau gestionnaire entraînera la signature d'un avenant entre les parties, valable jusqu'au terme fixé dans la présente convention. Cet avenant ne pourra pas remettre en cause les clauses de la présente convention sauf accord exprès de toutes les parties.

ARTICLE 2 : **DURÉE**

La durée de la présente convention est de 7 ans et 2 mois.

Elle prend effet le 1^{er} novembre 2026 pour se terminer de plein droit le 31 décembre 2034 sans possibilité de reconduction tacite.

Elle n'ouvrira pas droit à indemnité.

Elle ne pourra pas faire l'objet d'une transmission aux héritiers ou aux ayants droit à titre universel.

ARTICLE 3 : **REDEVANCE**

3.1. Montant de la redevance

L'occupation dérogatoire privative du domaine public est subordonnée au versement par le Bénéficiaire 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 visées ci-dessus.

Le montant de la redevance annuelle est calculé en fonction des surfaces de la cabane ainsi que des terrasses et auvents à partir des tarifs transmis par la Direction Régionale des Finances Publiques.

Le calcul du montant de la redevance pour l'année 2026 est le suivant (montants arrondis à l'euro supérieur) :

- Surface fermée = **1734 € (forfait) + 39 €/m²** pour tout excédent de surface au-delà de 45 m².
- Surface terrasse/auvent < 8m² = 0 €
- Surface terrasse/auvent ≤ 1,25 m de large = 0 €
- Surface terrasse/auvent ≥ 8 m² = **404 € (forfait de 8 m² à 37 m²) + 11€/m²** pour tout excédent de surface au-delà de 37 m².

Les auvents rétractables pouvant être entièrement repliés contre la cabane sont considérés comme ayant une surface nulle (à condition qu'ils ne soient pas dépliés en permanence sur le site).

La redevance à payer pour la cabane objet de la présente convention est indiquée dans le tableau suivant :

Surface fermée (m ²)	Surface fermée > 45 m ² (m ²)	Terrasse – auvent (m ²)	Terrasse – auvent >37 m ² (m ²)	Redevance 2026 (€)
49,2	4,2	26,9	0	2302

3.2. Révision du montant de la redevance

Les barèmes des redevances fixés par la Direction Régionale des Finances Publiques sont révisés chaque année :

- en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL) du 3^{ème} trimestre N-1 par rapport à l'IRL du 3^{ème} trimestre N-2 pour ce qui concerne la surface fermée de la cabane,
- en fonction de l'évolution de l'indice TP02 « Travaux de génie civil et d'ouvrages d'art neufs ou rénovation » de septembre N-1 par rapport à septembre N-2 pour ce qui concerne les auvents et terrasses.

Le montant de la redevance peut, en outre, être révisé en cas de diminution de la surface de la cabane, des terrasses et des auvents.

Lorsqu'une modification de surface a été réalisée, l'occupant en informe le Gestionnaire par courrier recommandé avec accusé de réception. Le Gestionnaire établit ensuite un constat sur le terrain. La modification de surface étant constatée en année N, la révision du montant de la redevance intervient alors en N+1.

3.3. Perception de la redevance

La redevance est payable d'avance, exigible à compter du 1^{er} janvier de chaque année, recouvrée par l'agent comptable du Gestionnaire, Monsieur le Responsable du Service de Gestion Comptable de Belin-Beliet.

La redevance payée pour l'année civile en cours reste acquise au Gestionnaire, quel que 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 la convention d'occupation temporaire ou de renoncement de l'occupant Bénéficiaire à sa convention d'occupation temporaire.

3.4. Frais, contributions et taxes

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

ARTICLE 4 : DROITS ET OBLIGATIONS DU BÉNÉFICIAIRE

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.

4.1. Conditions générales d'occupation de la cabane

La présente convention d'occupation temporaire est accordée uniquement au Bénéficiaire désigné ci-avant. Elle est rigoureusement personnelle. Le Bénéficiaire ne pourra donc, de quelque manière que ce soit, en transférer le bénéfice à quiconque. La cession irrégulière entraîne la résiliation sur le champ de la présente convention telle que prévue à l'article 9.1 ci-après.

En aucun cas, le droit d'occuper la cabane ne pourra être vendu, cédé à un tiers ou faire l'objet d'une transmission notariale. Toute sous-location, de même que tout échange de droit d'occupation avec d'autres bénéficiaires, est interdit.

Seules les personnes énumérées ci-après (limité au cercle familial proche) sont autorisées, sous réserve d'avoir atteint l'âge de la majorité, à occuper la cabane objet de la présente convention en l'absence du Bénéficiaire :

- Ascendant(s) :
-
- Conjoint(e) :
- Descendant(s) (et année(s) de naissance) :

Ces personnes sont désignées sous le terme de « **personnes autorisées** ».

Le Bénéficiaire et les personnes autorisées peuvent inviter, dans la cabane, des personnes tierces dont les identités ne sont pas inscrites sur la présente convention. Celles-ci sont désignées sous le terme d'« **invités** ».

L'invitation dans la cabane est gratuite et ne peut faire l'objet d'un quelconque commerce. Le Bénéficiaire ou au moins une personne autorisée devra obligatoirement être présent lors de toute occupation de la cabane.

Le Bénéficiaire et les personnes autorisées doivent présenter les autorisations qui leur ont été préalablement remises lors de tout contrôle réalisé par les agents mentionnés à l'article 7.1 ci-après.

De manière générale, le Bénéficiaire indique qu'il a une parfaite connaissance de la cabane objet de la convention et qu'il s'engage à alerter le Conservatoire et le Gestionnaire sur des actes ou des faits portant atteinte à la cabane dont il est titulaire, aux autres cabanes présentes sur l'île, aux espaces et aux espèces.

Les lois et règlements en vigueur doivent être strictement respectés par le Bénéficiaire de l'autorisation notamment ceux relatifs à l'urbanisme, à l'environnement et à l'ouverture au public. Le non-respect de ces réglementations entraînera la résiliation de la convention d'occupation temporaire telle que prévue à l'article 9.1 de la présente convention.

Le Bénéficiaire ne doit pas faire obstacle aux aménagements liés à la restauration du site ou à son ouverture au public et aux usages autorisés. Celui-ci doit se conformer à la politique menée par le Conservatoire du littoral sur ses terrains et donc ne pas entraver la gestion quotidienne du site (aménagements, travaux d'intérêt public, ouverture au public, suivis scientifiques...). À ce titre, le Bénéficiaire a un devoir de réserve. Il ne peut formuler à l'encontre du Conservatoire ou du Gestionnaire aucune réclamation pour trouble de jouissance résultant de la gestion du site. Le Gestionnaire informera régulièrement le Bénéficiaire sur la gestion du site et les éventuels travaux programmés.

Le Bénéficiaire doit en outre supporter, sans indemnité, toutes les gênes, sujétions et dommages qui pourraient résulter pour lui des travaux de toute nature que le Conservatoire ou le Gestionnaire ou leurs agents mandatés auraient à faire sur les terrains ou à proximité des terrains où se situe la cabane, que ces travaux soient réalisés dans l'intérêt du Conservatoire ou des tiers.

Toute activité et usage (tournages notamment) autre que ceux prévus à l'article 4 sont interdits sauf avec l'accord préalable exprès du Conservatoire.

4.2. Conditions techniques d'occupation de la cabane

4.2.1. Modalités d'occupation

Les activités réalisées au sein de la cabane et de ses abords doivent être parfaitement conformes à la destination prévue à l'article 1 de la présente convention, ainsi qu'aux actions de protection de l'île aux Oiseaux, telles que prévues dans le plan de gestion du site.

L'occupation de la cabane et de ses abords est limitée à un nombre restreint de personnes. Toute organisation d'évènement de plus de quinze personnes devra être soumise à demande d'autorisation préalable déposée auprès du Gestionnaire.

L'espace naturel protégé de l'île aux Oiseaux ne pourra pas être perturbé par des nuisances lumineuses et sonores, que ce soit en journée ou durant la nuit. Si de la musique ou de l'éclairage sont utilisés, il sera veillé à ce que le volume sonore et la luminosité ne s'étendent pas en dehors des abords immédiats de la cabane.

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

Sont à ce titre interdits sur le domaine public maritime :

- l'aménagement d'éléments de séparation, qu'ils soient végétalisés ou matériels,
- tous éléments d'appropriation tels que les ouvrages maçonnés (barbecue, plans de travail, ...),
- le stockage d'éléments divers (notamment matériaux ou objets liés à l'entretien de la cabane ou aux activités de chasse ou de pêche) à l'extérieur de la cabane. Le stockage de ces éléments n'est autorisé qu'à l'intérieur de la cabane.

Le Bénéficiaire devra s'interdire toute activité ou aménagement incompatibles avec la nature des biens objet de la présente convention et des missions du Conservatoire du littoral, notamment :

- la circulation et le stationnement des véhicules motorisés hors des lieux prévus à cet effet,
- l'affichage sur ou à proximité de la cabane de toute nature sans autorisation écrite du Conservatoire du littoral,
- il ne pourra apposer ou faire apposer par des tiers des pancartes ou panneaux publicitaires de quelque nature qu'ils soient,
- il ne pourra poser aucune clôture,
- il ne pourra installer aucune parabole, antenne ou panneau solaire sans l'accord préalable du Gestionnaire et obtention d'une autorisation d'urbanisme.

L'installation temporaire d'éléments pouvant être retirés (table de pique-nique, barbecue mobile...) aux abords de la cabane est tolérée. Ces éléments devront obligatoirement être retirés et rangés après chaque utilisation. L'installation de tentes de camping aux abords de la cabane sont interdits.

En l'absence de réseaux d'assainissement, l'utilisation de produits biodégradables est obligatoire. L'utilisation de tout produit chimique nocif pour l'environnement est interdite.

L'utilisation de groupes électrogènes doit être limité à des usages ponctuels (entretien de la cabane ou du quai).

Le Bénéficiaire doit informer les personnes autorisées et les invités des règles relatives à l'occupation de la cabane sur le site de l'Île aux Oiseaux.

Le Bénéficiaire est le seul responsable vis-à-vis du Conservatoire.

4.2.2. Modalités d'entretien et de travaux

Le Bénéficiaire assurera l'entretien courant du bâtiment, des équipements et ouvrages (quais), et s'engage à maintenir en état de propreté les abords du bâtiment mis à sa disposition. Il s'engage à réaliser cet entretien 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, à savoir les travaux de « gros œuvre » qui s'avèreraient nécessaires.

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, au titre du site classé (déclaration préalable CERFA 16702*02, ou autorisation ministérielle selon les travaux).

Dans le cadre d'un projet de travaux, le Bénéficiaire fournira un dossier comprenant une copie de sa convention d'occupation, une explication écrite des modifications qu'il souhaite réaliser, des plans, des photographies, et tout élément susceptible de les éclairer, auprès du Conservatoire du littoral et du Gestionnaire.

La déclaration préalable ou la demande d'autorisation ministérielle sera signée et transmise par le Conservatoire aux services compétents.

Le Bénéficiaire ne pourra, en aucun cas, modifier l'état des lieux, réaliser aucune construction, ni extension, ni aucun aménagement, même légers, sans l'accord préalable et formel du Conservatoire du littoral.

Les frais d'entretien et travaux sont à la charge exclusive du Bénéficiaire. Il ne disposera pas de droit réel sur les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier qu'il réalise. Les investissements et la partie non amortie des aménagements et travaux réalisés ne pourront faire l'objet d'indemnisation au terme de la présente convention.

La construction de nouvelles terrasses est interdite. Néanmoins, les terrasses déjà présentes historiquement sont tolérées.

Seule la plantation d'essences locales (identifiées dans le plan de gestion) est autorisée, avec l'accord préalable du Gestionnaire et du Conservatoire du littoral. La plantation d'espèces végétales nécessite une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable).

L'apport de matériaux qui modifierait la structure du sol est préalablement soumis à autorisation du Conservatoire et du Gestionnaire, ainsi que de la DREAL, notamment en application des réglementations Site classé et Natura 2000.

4.3. Accès au site

Conformément à l'arrêté n°2020/040 du 10 juillet 2020 réglementant la navigation, la pratique des activités nautiques, le mouillage et la plongée dans le bassin d'Arcachon et son ouvert (Gironde), l'accès à l'Île aux Oiseaux est strictement réglementé.

Le Bénéficiaire pourra entrer, avec une embarcation motorisée, dans la zone réglementée indiquée dans l'annexe X de ce-même arrêté afin d'accéder au quai de la cabane dont il est titulaire. Le bateau utilisé devra obligatoirement arborer un macaron d'identification lors de chaque entrée, stationnement et sortie du site.

Chaque Bénéficiaire peut effectuer une demande annuelle pour l'attribution de deux macarons d'identification auprès du Gestionnaire. Ce macaron sera valide pour l'année en cours (du 1^{er} janvier au 31 décembre) et devra être présenté, lors de tout contrôle, aux agents mentionnés à l'article 7.1 ci-après.

Tout Bénéficiaire étant signataire de deux conventions sur le site (une pour une cabane et une autre pour une tonne de chasse) ne peut disposer que de deux macarons.

4.4. Actions en faveur de la gestion et la conservation du site

Pour répondre aux objectifs de gestion présents sur le site, le Bénéficiaire pourra être sollicité pour participer à des travaux, chantiers d'entretien ou de nettoyage. La liste et la période de réalisation des opérations auxquelles il participe seront établies en fonction du plan de gestion du site, en lien avec le Conservatoire et le Gestionnaire.

ARTICLE 5 : RESPONSABILITÉS ET ASSURANCES

5.1. Responsabilités

Le Bénéficiaire assure la responsabilité pleine et entière du bon déroulement de l'occupation de la cabane objet de cette convention.

Le Bénéficiaire a pour obligation de disposer dans la cabane d'un détecteur de fumée ainsi que d'un extincteur aux normes et en état de fonctionnement.

Le Bénéficiaire, les personnes autorisées et les invités seront seuls responsables des dommages liés aux conditions météo, au non-respect des règles de navigation ou à l'accessibilité du site.

Le Bénéficiaire et les personnes autorisées s'engagent à laisser les agents du Conservatoire du littoral et du Gestionnaire visiter l'immeuble, en vue de constater l'état de la cabane et de vérifier que sa destination est bien respectée.

Le Bénéficiaire et les personnes autorisées sont tenus de se conformer aux mesures qui pourront être prises par le Maire de La Teste de Buch ou le Préfet pour des raisons de salubrité, de sécurité ou de tranquillité publique. Ils ne pourront s'opposer à l'exercice du contrôle des représentants des administrations compétentes, chacune pour ce qui la concerne. Ils devront se soumettre aux inspections menées et injonctions adressées par les gardes du littoral.

5.2. Assurances

Le Bénéficiaire devra se garantir contre tout dommage en souscrivant une police d'assurance garantissant sa responsabilité dans tous les cas où elle pourrait être recherchée. Une clause expresse spécifie que les polices d'assurances sont automatiquement résiliées dès la fin de l'occupation.

Le Bénéficiaire s'engage à souscrire une assurance en responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires des dommages de toute nature résultant de son propre fait ou de celui de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit, ainsi que des biens dont il répond, à l'égard des tiers, de lui-même ou de toute autre personne intervenant pour son compte à quelque titre que ce soit, du fait ou à l'occasion de l'usage du domaine public.

Il contracte également une assurance de dommage aux biens (par exemple assurance multirisque) le garantissant contre tous risques liés à l'occupation, et notamment les dommages causés par l'incendie, le dégât des eaux, l'explosion, la foudre, les accidents causés par des tiers, les actes de vandalisme et les catastrophes naturelles. Cette assurance de dommages aux biens doit recouvrir l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition ou dont il a la garde.

Le Bénéficiaire dispose chaque année des attestations d'assurance qu'il tient à disposition du Gestionnaire afin que ni le Conservatoire du littoral, ni le Gestionnaire ne puissent être inquiétés.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS DU GESTIONNAIRE

Le Gestionnaire veille à l'application et au respect des termes de la présente convention. Il est l'interlocuteur privilégié du Bénéficiaire. Il avertit le Conservatoire de tous les manquements du Bénéficiaire.

ARTICLE 7 : SUIVI DE LA CONVENTION

7.1. Contrôles

Sont habilités à contrôler le respect des règles relatives à la préservation de l'environnement et des mesures définies par la présente convention :

- les officiers et agents de police judiciaire,
- les agents commissionnés de l'OFB,
- les gardes du littoral,
- les agents de l'État et des collectivités commissionnés pour constater les infractions en matière d'urbanisme et d'occupation du domaine public.

7.2. Infractions et sanctions

Le non-respect par le Bénéficiaire, une personne autorisée ou un invité, des termes de la présente convention ou de la réglementation environnementale entraînera une sanction administrative (cf. article 8.1).

Toute infraction à la police de l'environnement commise par le Bénéficiaire, une personne autorisée ou un invité donnera lieu à un procès-verbal et pourra faire l'objet de poursuites judiciaires ou administratives.

En application de l'article R428-22 du Code de l'environnement, la responsabilité pénale du Bénéficiaire, des personnes autorisées ou des invités peut être engagée.

ARTICLE 8 : PROCÉDURE DE CONCILIATION

8.1. Mise en demeure préalable

En cas de non-respect de la convention, et notamment en cas de défaut de paiement total ou partiel de la redevance, le Conservatoire du littoral procédera à l'envoi d'un courrier de rappel à la convention ou à une première mise en demeure du Bénéficiaire en fonction de la gravité des faits, par lettre recommandée avec avis de réception, afin qu'il se mette en conformité avec ses obligations (travaux non déclarés ou non conformes notamment) dans un délai maximum de trente jours.

En cas de non-respect de ses obligations d'entretien, le Bénéficiaire fera l'objet d'une mise en demeure par le Gestionnaire (ou le Conservatoire du littoral) par lettre recommandée avec avis de réception. Il disposera alors d'un délai de trente jours, pour se mettre en conformité avec ses obligations, en réalisant notamment les travaux nécessaires pour entretenir la cabane, rendre l'espace aux abords de la cabane, ouvert à tous, sécurisé et propre. À défaut, ces travaux seront réalisés d'office aux frais du Bénéficiaire par le Gestionnaire.

Le non-respect de la mise en demeure (délais, prescriptions...), une seconde infraction ou une atteinte majeure au site (modification significative de l'état ou de l'aspect de la cabane ou de son emplacement sans autorisation notamment) entraînera la suppression de l'autorisation d'occupation de la cabane de manière permanente (cf. article 9.1).

8.2. Procédure de conciliation

Une commission de conciliation peut être réunie à la demande de l'une ou l'autre des parties, pour tout cas de litige.

Celle-ci est composée à parité, d'une part, de représentants du Conservatoire du littoral et du Gestionnaire et, d'autre part, du Bénéficiaire et de personnes représentant le Bénéficiaire dont notamment un membre de l'association des concessionnaires, locataires, occupants et usagers de l'île aux oiseaux pour la défense du paysage naturel et bâti (ACLOU) et/ou un membre de l'association des inscrits maritimes pour la protection de l'île aux oiseaux, de ses cabanes, de ses pêches et de ses chasses traditionnelles.

Les parties peuvent proposer la présence de divers membres siégeant à titre consultatif.

Lorsque le Bénéficiaire sollicite la tenue d'une commission de conciliation, il en fait la demande au Conservatoire du littoral par courrier recommandé avec accusé de réception. À défaut de réponse dans un délai d'un mois par le Conservatoire du littoral à compter de la réception de la demande, celle-ci sera réputée refusée.

Lorsque le Conservatoire du littoral souhaite tenir une commission de conciliation, il en informe le Bénéficiaire par courrier avec accusé de réception, un mois au préalable.

Le Bénéficiaire devra alors fournir au Conservatoire du littoral la liste des personnes dont il souhaite la présence dans un délai de 15 jours à compter de la réception du courrier de l'une ou l'autre des parties. En cas d'absence du Bénéficiaire ou de ses représentants, la commission de conciliation sera réputée réunie et ses décisions valables.

Un procès-verbal est établi à l'issue de la commission de conciliation, présentant :

- l'objet du litige,
- la position de chacune des parties vis-à-vis du litige,
- les modalités de règlement amiable du litige ou l'absence d'accord sur le règlement du litige.

ARTICLE 9 : RÉSILIATION DE LA CONVENTION

9.1. Résiliation pour inexécution des clauses et conditions

Faute par le Bénéficiaire de se conformer à l'une des conditions générales ou particulières de la présente convention, celle-ci peut, en application de l'article R2122-7 du Code général de la propriété des personnes publiques, être retirée par le Conservatoire du littoral, sans indemnité de quelque nature que ce soit, dans un délai de 2 mois après en avoir informé le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

9.2. Résiliation pour motif d'intérêt général

En application de l'article R2122-7 précité, la convention d'usage peut être résiliée à tout moment pour motif d'intérêt général sans indemnité de quelque nature que ce soit, dans un délai de 2 mois après en avoir informé le Bénéficiaire par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas d'impossibilité partielle d'occupation de la cabane justifiée par un motif d'intérêt général, le Conservatoire et le Gestionnaire prennent les mesures qui s'imposent (suspension de la convention ou réduction en proportion de la redevance).

9.3. Renonciation à la convention par le Bénéficiaire

Dans le cas où il renonce au présent contrat avant la date fixée, le Bénéficiaire en informe le Conservatoire du littoral et le Gestionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai minimum de 3 mois avant le terme souhaité.

9.4. Décès du Bénéficiaire

La présente convention sera résiliée dans le cas où le Bénéficiaire décède durant la période fixée à l'article 2 ci-avant.

Toutefois, une nouvelle convention d'occupation temporaire pourra être établie pour la durée de la convention restant à courir. Elle pourra être accordée à l'une des personnes autorisées désignées à l'article 4.1 de la présente convention, sous réserve du respect des conditions générales d'occupation des cabanes. Aucune autre personne tierce ne pourra être ajoutée.

Au terme de la durée de la convention restant à courir, la cabane sera remise en attribution et un appel public à candidature sera lancé.

9.5. Enlèvement des affaires personnelles

En cas d'absence de nouvelle autorisation, de révocation ou de résiliation de l'autorisation telles que prévues à l'article 9, le Bénéficiaire et les personnes autorisées devront remettre en état le site avant leur départ définitif. Toute trace d'occupation et d'installations devra être supprimée qu'elle soit du fait ou non du Bénéficiaire et des personnes autorisées.

Le retrait ou la renonciation du titre d'occupation implique un enlèvement de l'intégralité des affaires personnelles situées dans la cabane ou à ses abords (mobilier, objets et autres affaires) par le Bénéficiaire et les personnes autorisées avant le terme de l'autorisation accordée. Le Bénéficiaire devra remettre les clés de la cabane au Gestionnaire dans les 15 jours suivants.

Faute par le Bénéficiaire et les personnes autorisées d'y pourvoir, une procédure administrative (contravention de grande voirie) sera engagée auprès du tribunal administratif.

ARTICLE 10 : LITIGES

Conformément à l'article L2331-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, en cas de litiges entre les parties sur les modalités et exécution de la présente convention, le tribunal administratif de Bordeaux sera saisi.

Liste des annexes :

- Annexe 1 : État des lieux de la cabane n°34
- Annexe 2 : Fiche de renseignements

A Rochefort, le :

Le Bénéficiaire

Le Gestionnaire

Le Conservatoire du littoral

M./Mme

M. Thierry GOUAICHAULT
Maire

M. Phillipe VAN DE MAELE
Directeur

Annexe 1

ETAT DES LIEUX DE LA CABANE N°34



Etat général:

Entretien correct.

Eléments d'intérêt:

R.A.S

Eléments dégradants:

Panneaux solaires non alignés à la toiture

Particularités:

Une grosse cheminée pierre proche du faîtage.

Volets marron à l'extérieur et bleus à l'intérieur

Panneau de cellules photovoltaïques latéralement sur le toit.

Mini auvent sur poteaux fer façade sud.

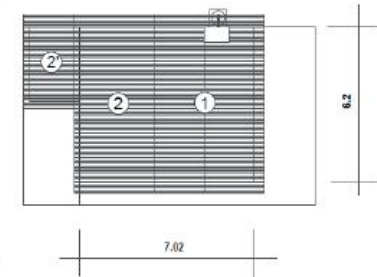
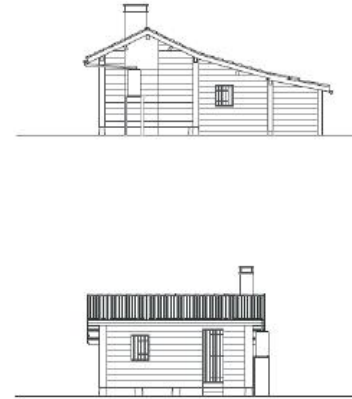
Abords:

- Appropriation : Modérée à l'arrière et le long du pignon sud par terrasses en bois (8,8 m²) et passage bétonné (3,5m²). Faible devant (terrasse en béton 18m²).

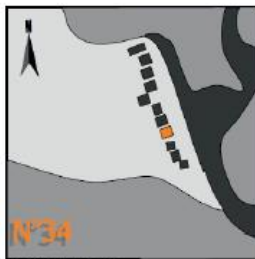
- Dégagés.

- Végétation : Un tamaris devant, laurier, tamaris, ailante.

- Espace dégagé entre la cabane et le quai en bois ; quai dans un état dégradé (situé à 9 m).



qualités



quartier du Saous

caractéristiques

Synthèse des surfaces:

Surface totale fermée (1) + (2) + (2') : 49,2 m²

Surface auvent (1') : -

Surface terrasse (3) : 26,9 m², absence d'auvent

Volume:

Un volume principal (1) d'environ 6,2 m x 4 m avec une toiture à deux pentes.

Un volume secondaire (2) accolé d'environ 6,2 m x 3 m avec une couverture dans la pente mais coyotée. Un volume récent (2') accolé d'environ 2 m x 2,9 m avec une couverture dans la pente mais coyotée.

Composition:

Façade principale : une porte décalée par rapport à l'axe sur la droite et une fenêtre à gauche. Façade sud : une fenêtre et une porte, façade ouest : une fenêtre et une porte, façade nord : une fenêtre. Bâtiment surélevé sur plots béton.

Façade:

- Matériaux : Bardage bois en clins à recouvrement horizontal, sauf sur une partie du pignon sud du volume (2) en bardage vertical à tasseaux de recouvrement.

Une partie enduite ciment (ou chaux) sur la façade au droit de la cheminée.

Le soubassement est fermé par un grillage à maille hexagonale peint en noir. Bandeaux bois.

- Couleurs : Bardage bois : marron. Menuiseries : marron.

Mise en œuvre:

Correct dans l'ensemble.

Couverture:

- Matériaux : Couverture : Tuile de « marseille » pour l'ensemble, sauf le auvent en tôle bac acier.

Tuiles rondes scellées sur les rives. Faîtage en tuiles de Marseille scellées. Réseau eaux pluviales : P.V.C.

- Récupération des eaux de pluie : sur le pignon nord (bidon surélevé) et dans le volume (2').

- Couleur : Rouge pour les tuiles, marron comme le bardage pour les gouttières et les descentes d'eau.

Menuiseries:

- Nature : Volets bois, porte bois sur pentures.

- Menuiseries bleues (sauf volets marrons à l'extérieur)

Annexe 2

FICHE DE RENSEIGNEMENT

Comme tous les propriétaires de biens immobiliers occupés, le Conservatoire doit déclarer chaque année l'identité des occupants des biens qui lui appartiennent. Les présentes informations seront communiquées à l'administration fiscale.

Identification du bien - à renseigner par le Conservatoire

Dénomination usuelle du bien :

Adresse :

N° CDL de la convention d'occupation :

Numéro(s) d'identification fiscale :

Nature de l'occupation - à renseigner par l'occupant

Date de début d'occupation :

Occupation : à titre gratuit à titre onéreux → montant loyer mensuel :

Occupation pour l'exercice d'une activité professionnelle : oui non

Bien meublé : oui non

*A renseigner par l'occupant - identification de l'occupant cas n°1 occupant **personne morale***

N° SIREN (9 chiffres) :

Dénomination (raison sociale) :

*A renseigner par l'occupant - identification de l'occupant cas n°2 occupant **personne physique***

Occupant n°1

N° fiscal (facultatif) :

Nom de naissance :

Nom d'usage :

Prénom :

Date de naissance :

Commune de naissance (si naissance en France) :

Département de naissance (si naissance en France) :

Pays de Naissance (en cas de naissance à l'étranger) :

A renseigner par l'occupant – identification de l'occupant cas n°2 occupant **personne physique**

Occupant n°2

N° fiscal (facultatif) :

Nom de naissance :

Nom d'usage :

Prénom :

Date de naissance :

Commune de naissance (si naissance en France) :

Département de naissance (si naissance en France) :

Pays de Naissance (en cas de naissance à l'étranger) :