

**CONVENTION D'OCCUPATION TEMPORAIRE
D'UNE CABANE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME
DE L'ÎLE AUX OISEAUX (n°33-724)
SOUS LA RESPONSABILITE DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL**

Vu les articles L. 322-1 à L. 322-13 du code de l'environnement et les articles réglementaires d'application correspondants,

Vu les articles L.2122-1 à L.2122-3, L.2122-6, L.2122-9 à L.2122-12, L.2122-14 et les articles R.2122-1 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'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 1^{er} juillet 2014.

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 les arrêtés ministériels portant désignation des sites Natura 2000 FR7212018 « Bassin d'Arcachon et banc d'Arguin » et FR 7200679 « Bassin d'Arcachon et Cap Ferret » dont le PNMB est opérateur

ENTRE

Le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, situé à la Corderie Royale, BP 10137, 17306 Rochefort Cedex, représenté par sa Directrice, Mme Agnès VINCE,
Ci-après dénommé « **Conservatoire du littoral** »,

ET

La commune de la Teste de Buch représentée par le Maire, M. Patrick DAVET, gestionnaire du site de l'Île aux oiseaux,
Ci-après dénommé « **Gestionnaire** »

d'une part,

ET

Le Bénéficiaire de la **cabane N°37** Quartier du Truc Vert
M _____ demeurant _____
Ci-après dénommé « **Bénéficiaire** ».

d'autre part,

IL EST CONVENU CE QUI SUIT:

PREAMBULE

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, conformément à l'article L.322-1 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 L.322-6-1 du code de l'environnement, 219 ha du domaine public maritime 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 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 « 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.

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 et a été renouvelé en date du 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. Il a par la suite respecté la procédure d'attribution en continuité.

1: OBJET, DESTINATION, ETAT DES LIEUX

Le Bénéficiaire est autorisé à occuper la cabane désignée ci-dessus sis sur le domaine public maritime attribué au Conservatoire du littoral comme il a été vu ci-avant.

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 autorisation d'occupation du domaine public est délivrée uniquement pour un usage de loisir privatif temporaire. Les **cabanes du 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.

Elle est consentie à titre précaire et révocable dans les conditions de l'article R.2122-1 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.

Elle n'est pas constitutive de droits réels.

La présence de tierces personnes au sein de la cabane n'est autorisée que si une des personnes énumérées ci-après (limitée au cercle familial proche) est présente:-

- conjoint :
- parent (du bénéficiaire) :
- enfant(s) (et années de naissance) :
- :
- :

La présente convention revêt un caractère strictement personnel et ne pourra faire l'objet ni de cession, ni de sous-location ou de prêt sous quelque forme que ce soit, sous peine de retrait d'office.

2 : DUREE ET FIN DE L'OCCUPATION

L'autorisation est accordée pour une durée de **7 années civiles**,
du **1^{er} janvier 202** au **31 décembre 202**

La présente convention ne confère au Bénéficiaire, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux. Elle n'est pas renouvelable tacitement. Elle n'ouvrira pas droit à indemnité.

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

Toutefois, en cas de décès du Bénéficiaire, une nouvelle COT pourra être établie pour la durée de la convention restant à courir. Elle pourra être accordée à l'une des personnes nommées à l'article 1 de la présente convention, sous réserve du respect des conditions générales d'occupation des cabanes. Aucune autre personne tierce ne pourra être ajoutée.

3 DROITS ET OBLIGATIONS DU BENEFICIAIRE

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.

3.1 Usage et entretien

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

Le Bénéficiaire s'engage à entretenir la cabane ainsi que ses abords et ouvrages, 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.

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 et 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.

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 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, et suite à leur accord, au service urbanisme de la Commune.

Le plan de gestion du site de l'Île aux oiseaux rappelle toutes les contraintes réglementaires qui s'appliquent.

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 (matériaux liés à l'entretien de la cabane ou aux activités de chasse ou de pêche) à l'extérieur de la cabane. Il n'est autorisé qu'à l'intérieur de la cabane.

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.

En l'absence de réseaux d'assainissement l'utilisation de produits biodégradables sera favorisée, et tout produit chimique nocif pour l'environnement doit être évité.

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

L'occupation de la cabane et de ses abords est limitée à un usage restreint de personnes, toute organisation d'évènement de plus d'une quinzaine de personne sera 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, à quelque moment de la journée. Si de la musique, ou de l'éclairage sont utilisés, il sera veillé à ce le volume sonore, et la luminosité ne s'étendent pas en dehors des abords immédiats de la cabane.

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.

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.

En cas de dégradation, d'atteinte aux biens, de dépôts illicites de matériaux, de toute infraction, que le Bénéficiaire pourrait constater sur le site, celui-ci devra alerter le Gestionnaire et le Conservatoire du littoral.

3.2 Activités autorisées

Les activités autorisées doivent être parfaitement conformes à la destination prévue à l'article 1, ainsi qu'aux actions de protection de l'Île aux oiseaux, telles que prévues dans le Plan de gestion du site.

3.3 Activités interdites

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 du bâtiment 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, ou antenne sans l'accord préalable du Conservatoire du littoral

3.4 Contrats, assurances et responsabilités

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 bien

doit recouvrir l'ensemble des biens mobiliers et immobiliers mis à sa disposition ou dont il a la garde.

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

Les attestations d'assurances seront transmises chaque année au Gestionnaire et au Conservatoire du littoral.

Le bénéficiaire, sa famille et ses invités seront seuls responsables des dommages liés aux conditions météo, au non-respect des règles de navigation ou à l'accessibilité du site.

Il s'engage à laisser les agents du Conservatoire du littoral et du Gestionnaire visiter l'immeuble, en vue de constater l'état et de vérifier que sa destination est bien respectée.

Le Bénéficiaire 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 les Gardes du littoral, affectés à la gestion de l'Ile.

4 : OBLIGATION DU GESTIONNAIRE

Le Gestionnaire veillera à l'application et au respect des termes de la présente convention. Il avertira le Conservatoire de tous les manquements du bénéficiaire.

5 : RETRAIT DU TITRE D'OCCUPATION

5.1 Retrait de l'autorisation pour inexécution des clauses et conditions

En cas de non respect de la convention, et/ou en cas de défaut de paiement total ou partiel de la redevance, le Bénéficiaire fera l'objet d'une mise en demeure par 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.

Faute toutefois par le Bénéficiaire de se conformer à l'une quelconque dispositions de la présente convention, celle-ci pourra, en application de l'article R.2122-7 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.

5.2 Retrait pour un autre motif

En application de l'article R.2122-7 précité, l'autorisation peut être retirée 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.

5.3 Renonciation à son titre d'occupation par le Bénéficiaire

Dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement l'occupation des installations avant la date fixée, le Bénéficiaire en informe le Conservatoire du littoral par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai minimum de 6 mois avant le terme souhaité.

5.4 Enlèvement des affaires personnelles

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 avant le terme de l'autorisation accordée. À défaut, l'enlèvement sera effectué d'office aux frais du Bénéficiaire par le Gestionnaire ou le Conservatoire du Littoral.

6 : REDEVANCE

6.1 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 visée ci-dessus.

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

Le calcul du montant de la redevance pour l'année 2023 est le suivant (montants arrondis à l'euro supérieur) :

- Surface fermée $\leq 45 \text{ m}^2$ = **1620 € (forfait)**
- Surface fermée $> 45 \text{ m}^2$ = **36 €/m²**
- Surface terrasse/auvent $\leq 8 \text{ m}^2$ = **0 €**
- Surface terrasse/auvent $\leq 1.25 \text{ m}$ de large = **0 €**
- Surface terrasse/auvent de 8 m^2 à 37 m^2 = **387 € (forfait)**
- Surface terrasse/auvent $> 37 \text{ m}^2$ = **11 €/m²**

surface fermée (m ²)	surface fermée > 45 m ² (m ²)	terrasse – auvent (m ²)	terrasse – auvent >37 m ² (m ²)	Redevance 2023 (€)
26	0	0	0	1620

6.2 - 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 modification 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.

6.3 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, le Trésorier Principal d'Arcachon, Receveur Municipal.

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 COT ou de renoncement de l'occupant Bénéficiaire à sa COT.

6.4 Frais, contributions et taxes

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

7 : CONTENTIEUX

La présente convention ayant un caractère administratif, les parties conviennent de s'en remettre en cas de litige à la compétence du Tribunal administratif de Bordeaux.

8 : MODIFICATIONS

Toute modification de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

Fait leà La Teste de Buch, en 4 exemplaires de 9 pages, dont un remis à chacune des parties et un au Trésorier Principal d'Arcachon, Receveur Municipal,

M.,
Bénéficiaire,

M. Patrick DAVET,
Maire de la commune de
La Teste de Buch,
Gestionnaire

Mme Agnès VINCE,
Directrice du
Conservatoire du littoral



qualités

Etat général

Etat délabré, pas de travaux depuis 1960.

Éléments d'intérêt:

Traitement du pignon avec la cheminée.

Éléments dégradants:

Fil à linge façade ouest, mobilier de jardin en traverses fixes.

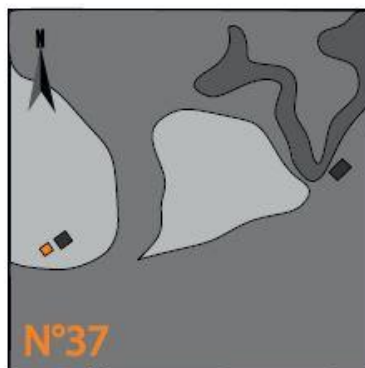
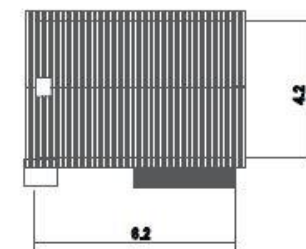
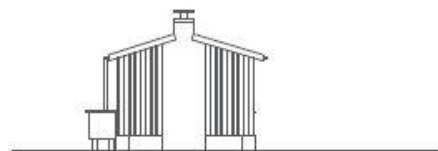
Particularités

Une grosse cheminée pierre proche du faitage avec un chapeau tôle.

Des plots béton de grosse taille pour supporter la cabane qui est surélevée du sol d'environ 55 cm.

Abords

- Appropriation moyenne : présence d'une table et bancs en bois rustiques. Pas de terrasse
- Propres dans l'ensemble.
- Végétation basse locale.
- La transition entre le site de la cabane et les environs couverts par les fortes marées est très progressive.



caractéristiques

Synthèse des surfaces:

Surface totale fermée (1) : 26,0 m²

Surface auvent (1') : -

Surface terrasse (3) : -

Volume:

Un volume unique d'environ 6,2 m x 4,2 m avec une toiture à deux pentes.

Composition:

Façade principale : une porte légèrement décalée sur la gauche par rapport à l'axe et une fenêtre horizontale à droite. Poteaux d'angle. Fenêtre façade ouest.

Façades:

- Matériaux :

Bardage bois avec tasseaux de recouvrement vertical pour les quatre façades.

Une partie crépie ciment sur la façade sud-ouest dans le prolongement de la cheminée, sur toute la hauteur de la cabane.

Bandeaux bois.

- Couleurs : Bardage bois : bois vieilli par le temps. Menuiseries : identique sauf sur la façade principale : vert délavé.

Mise en oeuvre

Artisanale, inégale mais correcte.

Couverture:

- Matériaux : Couverture : Tuiles canal.

Tuiles rondes scellées sur le pignon. Rives tenues par bandeaux bois.

Réseau eaux pluviales : P.V.C.

- Récupération des eaux de pluie : sur l'avant dans une cuve inox et sur l'arrière par un conteneur cubique en P.V.C. gris vert dans une structure métallique.

- Couleur : Rouge panaché pour les tuiles, gris pour les gouttières et les descentes d'eau.

Menuiseries:

- Nature : Volets bois, porte bois sur pentures.

Fenêtres non visibles.

- Couleur : vert délavé au sud-est et idem bardage sur le pignon sud-ouest.