

N°100/2021

ARRETE MUNICIPAL n° 2012-154/2012
Modifié le 7 décembre 2016
Modifié le 2 juillet 2019
Modifié le 15 mars 2021
REGLEMENTANT LA GESTION DES CABANES OSTREICOLES

Le Maire de la Commune de Lège-Cap Ferret,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L 2123-2 ;

Vu la convention en date du 13 juillet 2012 applicable à compter du 1^{er} août 2012 confiant à la commune de Lège-Cap Ferret la gestion de plusieurs ensembles de cabanes à vocation professionnelle ou d'habitation dépendant du domaine public maritime.

Considérant qu'aux termes de l'article 7 de la convention susvisée, il convient de procéder à l'élaboration d'un règlement municipal définissant les modalités de gestion et de mise en œuvre de la convention suscitée.

Considérant qu'il convient de réviser l'arrêté suite au retour d'expérience de la gestion des cabanes ostréicoles, au vu des contentieux et des situations personnelles difficiles qu'ils impliquent.

ARRETE

Article 1 : Objet du présent arrêté

1. Il définit les règles suivantes :
 - composition et fonctionnement de la commission de gestion,
 - principes d'attribution des Autorisations d'Occupations Temporaires (AOT)
2. La commune peut accorder des autorisations d'occupation précaires et révocables sur tout ou partie des biens immobiliers remis pour une durée de un à dix-huit ans au plus, n'excédant pas, en toute hypothèse, le temps restant à courir jusqu'au terme de la convention susvisée.

Article 2 : La commission de gestion

1. La commune gestionnaire, responsable de la gestion devant l'autorité compétente de l'Etat, est assistée dans l'administration des « villages ostréicoles » par une commission de gestion des cabanes.
2. Cette commission est composée d'élus et de représentants des usagers parmi lesquels les professionnels sont majoritaires.

3. La désignation des membres des représentants du Conseil Municipal, est faite pour la durée de la mandature. Ces élus devront faire une déclaration écrite au Maire, attestant qu'ils n'ont pas un intérêt particulier direct ou indirect, avec la gestion des cabanes.
4. Les représentants des associations siégeront pour la durée de leur mandat prévue dans les statuts de leur association.

2-1 : composition de la commission

1. La commission sera composée comme suit :

Voix délibératives

- Le (ou la) Maire ou son représentant, Président
 - Huit représentants (es) du Concessionnaire membres du Conseil Municipal
 - Dix représentants (es), des associations regroupant les usagers des villages dont :
 - Six sièges pour les professionnels ainsi répartis :
 - 1 représentant (e) du Comité départemental des pêches maritimes et des élevages marins exerçant dans un des villages objet de la concession
 - 1 représentant (e) de la SPAM 33
 - 1 représentant (e) du Comité Régional de la Conchyliculture exerçant dans un des villages objet de la concession
 - 2 représentants (es) du Syndicat ostréicole de la côte nordoit exerçant dans un des villages objet de la concession
 - 1 occupant (e) professionnel (le) titulaire d'une AOT dans les villages représentant les chefs d'entreprises ou les salariés et n'appartenant pas aux organes exécutifs ou délibérants d'une organisation professionnelle des pêches et cultures marines.
 - Quatre sièges représentant de l'Association Syndicale des propriétaires des cabanes de la Côte Ouest du bassin d'Arcachon (ASYNPRO)
2. Chaque partie représentée à la Commission désigne, en plus de ses délégués titulaires, un délégué suppléant par titulaire, qui ne peut siéger qu'en l'absence de son titulaire.
 3. Chaque association devra présenter en mairie ses statuts, ainsi que le nom du(es) titulaire(s) et de son suppléant et s'engager à informer la mairie de tout changement et à communiquer chaque année le procès-verbal de son assemblée générale.
 4. Les membres professionnels de la commission doivent avoir un lien économique ou fiscal avec la commune de LEGE-CAP FERRET.

Voix consultative

La DDTM sera invitée à chaque réunion de cette commission. Lorsqu'elle est représentée, la DDTM siège avec une voix consultative.

2-2 : fonctionnement de la commission

1. La Commission est présidée par Monsieur le Maire de LEGE-CAP FERRET ou son représentant.
2. Les avis sont rendus à la majorité des voix des membres présents. En cas de partage des voix, celle du Président est prépondérante.
3. 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, notamment des représentants des services de l'autorité concédante et entendre les personnes concernées.
4. La convocation, transmise dans un délai d'au moins quinze jours par mail, comportera la liste des membres convoqués et un ordre du jour détaillé faisant apparaître toutes les demandes et l'analyse de leur conformité par rapport aux critères.
5. La Commission émet un avis sur les demandes d'attribution. Elle est également consultée dans le domaine de la gestion financière de la concession, notamment sur :
 - le tarif des redevances
 - les prévisions de travaux et d'amélioration, entretien des espaces et ouvrages collectifs inclus dans la concession, et les modalités de leur financement.
6. Les cabanes qui viendraient à être vacantes feront l'objet, un mois avant la réunion de la commission de gestion des cabanes, d'un affichage en mairie et mairies annexes. La liste est transmise à la DDTM au moment de l'affichage.
7. Les AOT sont validées par délibération du conseil municipal transmise aux services de la préfecture en application de l'article L2131-1 et suivants du code général des collectivités territoriales. Des copies de chaque AOT et de la délibération seront transmises à la DDTM à Arcachon.
8. Les AOT ne peuvent être accordées moins de 15 jours après la séance du conseil municipal.

Article 3 : Les critères d'attribution des Autorisations d'Occupations Temporaires

3-1 : principe général

Le domaine public maritime est affecté à titre principal à un usage d'intérêt public. En conséquence, les vocations professionnelles publiques ou privées (activités économiques en lien avec la mer) sont privilégiées.

1. A défaut les cabanes peuvent recevoir une occupation aux fins d'habitation conforme à la nature et à la qualité des sites.
2. Dans les secteurs à vocation professionnelle visés à l'article 2.4 de la convention, l'attribution est accordée prioritairement à la création d'établissements de cultures marines en application du décret n° 83-228 modifié

3. Dans les autres parties des villages, les conditions d'occupation dans le cadre du présent arrêté qui privilégie les activités liées à la mer et les modes d'occupation compatibles avec la qualité des sites. Conformément aux termes de la convention il respecte, pour les cabanes d'habitation vacantes, la priorité d'attribution aux ostréiculteurs et pêcheurs professionnels locaux affiliés au régime social correspondant, qui ne sont pas déjà occupants d'une cabane d'habitation ou qui renoncent à la cabane occupée pour une autre cabane plus grande pour raisons uniquement familiales ou professionnelles qu'ils devront justifier.

3-2 Conditions d'occupations des chais et locaux professionnels divers

1. Des autorisations d'occupation sont accordées par le Maire pour l'usage de cabanes à vocation de locaux professionnels (autres que les chais de cultures marines) situées dans les limites des parcelles remises en gestion à la commune.
 2. Ce type d'autorisation ne peut être délivré qu'à des conchyliculteurs ou à des marins-pêcheurs en activité sur le littoral de la commune. Les demandeurs devront justifier de leur situation d'activité, notamment sur la fiche de renseignement.
- L'autorisation sera accordée au maximum pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration de la convention de gestion. Outre les cas généraux de résiliation prévus à l'article 4 du présent arrêté, l'occupation d'un chai ou local professionnel divers pourra, si besoin, être résiliée en cas de cessation d'activité du titulaire.

3-3 Conditions d'attribution des Autorisations d'Occupation Temporaire des cabanes d'habitation

1. Les titres de cette nature seront établis en faveur des candidats relevant, dans l'ordre de priorité, d'une des catégories ci-après :

Liste A

- a) dans le cas du rachat, de la reprise ou de la création d'une exploitation de cultures marines sur la commune, le nouveau concessionnaire sera prioritaire pour l'attribution de la cabane liée à cette exploitation, si celle-ci devenait vacante et dans la mesure où celui-ci n'est pas déjà titulaire d'une cabane,
- b) ostréiculteurs et pêcheurs professionnels ayant une activité professionnelle localisée dans le périmètre de la concession communale,
- c) salariés des deux catégories précédentes liés par un contrat de travail sur la commune,

Liste B

- d) retraités des catégories précédentes ayant eu une activité sur la commune,
 - e) autres professionnels exerçant une activité directement liée à l'ostréiculture et à la pêche
 - f) autres catégories d'inscrits maritimes dont l'activité professionnelle a un lien évident avec la mer.
 - g) autres catégories.
2. Une liste des demandeurs respectant ces conditions sera établie par la commune et pourra éventuellement être complétée par la DDTM sur la base des mêmes critères.
 3. Pour pouvoir prétendre à l'attribution d'une cabane, les candidats doivent s'engager à y habiter personnellement à titre principal.

4. Il sera privilégié les critères ci-après :
 - a) la qualification professionnelle
 - b) la proximité du lieu de travail
 - c) la situation familiale
 - d) l'antériorité du dépôt de la demande
5. Le demandeur devra transmettre un dossier de demande d'attribution au Maire, Président de la commission, expliquant les raisons détaillées de la demande. Dans ce dossier devront figurer :
 - lettre de motivation
 - copie du livret de famille
 - relevé de navigation (avec premier embarquement)
 - attestation sur l'honneur mentionnant que la cabane sera la résidence principale
 - les statuts pour les sociétés
 - pour les ostréiculteurs, copie des titres des parcs pour les entreprises individuelles
 - pour les salariés, copie du contrat de travail et bulletins de salaires des six derniers mois.
6. En aucun cas les dossiers incomplets ne pourront être instruits.
7. Les conventions d'occupation établies au titre du présent article ont une durée n'excédant pas en tout état de cause la période restant à courir jusqu'au terme de la convention susvisée. Elles peuvent être attribuées pour une durée plus courte.
8. En cas de constat par les services de la mairie d'une absence d'occupation réelle et durable de la cabane d'habitation, la commission est habilitée à proposer au conseil municipal le retrait de l'AOT à son titulaire.
9. Par principe, l'autorisation d'occuper une cabane sera révoquée de plein droit lorsque les conditions d'attribution ne sont plus satisfaites.
10. La convention d'occupation sera révoquée en cas d'inexécution des obligations qu'elle met à la charge de l'occupant, sans que celui-ci ne puisse prétendre à aucune indemnité.
11. En cas de non-respect notoire de ses obligations et de refus de quitter les lieux, l'occupant fera l'objet d'une mesure d'expulsion qui sera décidée après consultation de la commission.
12. Il est rappelé que l'attribution d'une deuxième cabane est impossible, et que la location est formellement interdite et entraînera l'annulation de l'AOT.
13. La signature de l'AOT engage le titulaire sur toutes les règles désignées. Il sera rappelé dans l'AOT que l'attribution d'une occupation sur le DPM se limite à la stricte superficie de la cabane, et qu'en aucun cas les allées, chemins, voirie, passages, ne sont inclus dans cet espace.
14. L'autorisation d'occuper la cabane est personnelle ; elle n'est pas constitutive de droits réels et n'est ni transmissible, ni cessible sous aucun régime.

3-4 : Fin d'une AOT et délivrance d'une nouvelle AOT

1. Le titulaire d'une AOT est prioritaire pour la délivrance d'une nouvelle AOT à l'échéance de la précédente et ce, quelque soit son statut, s'il en fait la demande dans les conditions stipulées ci-après.
2. Les titulaires souhaitant obtenir une nouvelle AOT doivent le demander expressément, par lettre recommandée adressée au Maire, au cours des 12 mois précédant l'échéance, et en tout cas au moins 3 mois avant cette dernière, et sans que la durée de la nouvelle AOT ne puisse excéder la durée restant à courir de la convention susvisée. Cette demande de renouvellement fera l'objet d'une vérification par le service urbanisme de la police municipale
3. En cas d'infraction constatée aux règles des bâtiments de France, du code de l'urbanisme, de l'occupation du DPM et celles du présent arrêté, les conséquences prévues à l'article 3-3 alinéas 8-9 -10 et 11 seront appliquées.
4. La demande est examinée par la commission qui détermine si le demandeur a respecté les prescriptions de son AOT parvenue à échéance.
 - Dans l'affirmative la commission émet un avis favorable pour qu'une nouvelle AOT, conforme aux dispositions du présent arrêté, soit délivrée au demandeur
 - Dans la négative la commission a seule le pouvoir de constater l'état de vacance de la cabane. Celle-ci est alors mise à l'affichage dans les conditions définies à l'article 2-2.6 du présent arrêté.

3-5 En cas de décès du titulaire de l'AOT

1. Par exception au principe énoncé au 3° de l'article 3.1 la demande du ou du conjoint lié par un PACS de plus de trois ans sera traitée dans les conditions prévues à l'article 3-4.4. Ainsi la demande est examinée par la commission. Si elle l'estime conforme au présent arrêté elle émet un avis favorable pour qu'une nouvelle AOT soit délivrée au veuf ou à la veuve ou au conjoint lié par un PACS de plus de 3 ans, survivant de l'ancien titulaire. Dans le cas contraire elle constate l'état de vacance de la cabane qui est alors mise à l'affichage dans les conditions prévues à l'article 2-2.6 du présent arrêté.
2. En cette circonstance, afin de tenir compte de l'histoire des villages, de leur mode de vie, de l'implication ancestrale des familles historiques à l'origine de la création de ces villages et de celles qui par leur implication ont contribué à la préservation de ce patrimoine, et dont les services de l'Etat détiennent la liste du 1^{er} janvier 1964, la demande du descendant en ligne directe de l'occupant de la cabane sera traitée sur le même mode opératoire que l'article 3-4.4. Cette demande devra être étayée de tout document permettant à la commission de se prononcer soit sur la transmission de l'AOT au descendant en ligne direct demandeur soit, si ce dernier ne remplit pas les conditions fixées par le présent arrêté, sur la déclaration de vacance de la cabane qui sera dans ce cas mise à l'affichage dans les conditions prévues à l'article 2-2.6 du présent arrêté. Comme pour les professionnels, l'héritier en ligne direct demandeur devra s'engager à faire de la cabane sa résidence principale. En règle générale il aura les mêmes devoirs que les professionnels.

3. La demande d'attribution ne pouvant être accordée qu'à une seule personne, une priorité d'attribution peut être reconnue :
 1. A la veuve, au veuf ou au conjoint lié par un pacs depuis au moins trois ans.
 2. Au seul candidat descendant en ligne directe, respectant la convention et les dispositions de l'article 7.2.3.
 3. Par la commission qui peut soit désigner, parmi les candidats, un candidat descendant en ligne directe respectant la convention et les dispositions de l'article 7.2.3, soit mettre la cabane à l'affichage.
4. En tout état de cause et afin de pallier d'éventuels problèmes d'ordre administratif (assurances, impôts etc...) le Maire établira une AOT provisoire au profit du veuf, de la veuve ou du conjoint lié par un PACS depuis plus de trois ans qui vivait effectivement dans la cabane. Cette mesure provisoire couvrira la période allant du jour du décès du titulaire, dont la Mairie devra être immédiatement informée, jusqu'à la signature de la nouvelle A.O.T.
5. Dans le cas où la demande d'un professionnel ayant son activité sur la commune serait déposée et non satisfaite une autre cabane vacante sur l'ensemble du territoire de la commune pourra lui être proposée. En l'absence d'une autre cabane vacante sur l'ensemble du territoire de la commune sa candidature serait alors appréciée par la commission pour satisfaire à son besoin d'habitation, et cela dans un délai convenable apprécié par la commission.

Article 4 : Obligations du titulaire à la fin de l'AOT

1. L'occupant désireux de renoncer à son AOT, ou l'ayant-droit de l'occupant décédé, informe le concessionnaire de leur volonté de renoncer à l'occupation, par courrier recommandé avec accusé de réception.
2. Dès réception de ce courrier, cette mise en vacance engage le titulaire « cédant » qui ne pourra en aucun cas revenir sur sa décision

4-1 : Conditions de reprise des aménagements matériels par un nouvel attributaire

1. L'attribution d'une cabane à un nouvel occupant accordée en respectant les priorités d'attribution définies aux articles 3-2 et 3-3 du présent arrêté donnera lieu à indemnisation des aménagements matériels réalisés par l'ancien exploitant. Cette indemnité fera l'objet d'une estimation par un expert mandaté par la collectivité. L'expert sera rémunéré par la municipalité. La facture sera acquittée par la mairie et le cédant occupant devra rembourser la collectivité.
Le nouvel occupant aura un délai de 3 mois pour indemniser l'ancien exploitant et la collectivité.
Si ce délai est dépassé la cabane pourra être attribuée au candidat arrivant en position suivante.
2. L'avis de vacance est affiché, en mairie et dans les mairies annexes et mis sur le site internet de la commune, pour une durée d'un mois. Les candidatures sont instruites conformément à l'article 3 du présent arrêté.

4-2 : Absence de reprise d'une cabane d'habitation

Si au décès du titulaire de l'A.O.T son conjoint ou partenaire lié par un PACS depuis au moins trois ans ne souhaite pas obtenir le renouvellement de l'AOT à son nom il percevra l'indemnisation prévue au paragraphe 4-1-1ci-dessus.

En l'absence de conjoint cette indemnisation sera également versée aux descendants en ligne directe si ceux-ci ne souhaitent pas obtenir le renouvellement de l'AOT dans les conditions prévues à l'alinéa 2 de l'article 3-5 du présent arrêté.

En cas de décès d'un titulaire d'AOT n'ayant ni conjoint, ni partenaire lié par un PACS depuis au moins trois ans, ni descendants en ligne directe la cabane est déclarée vacante et mise à disposition à la commune ainsi que la parcelle occupée et des infrastructures sises sur cette dernière.

Deux possibilités s'offrent alors à la collectivité :

1. Soit elle fait procéder à une estimation des aménagements matériels et procède à l'affichage conformément aux règles prédéfinies. Dans ce cas la commune perçoit le montant de l'estimation. Cette somme est considérée comme un produit du domaine remis par l'Etat, et portée au compte-rendu annuel de gestion des villages prévu par la convention (article 8).
2. Exceptionnellement, et afin de favoriser l'implantation de jeunes ostréiculteurs ou marins-pêcheurs qui viennent d'investir dans des installations professionnelles, elle met à disposition la cabane d'habitation moyennant une indemnité d'occupation « raisonnable » afin de favoriser au mieux le développement de leur activité. Cette décision est prise après avis de la commission d'attribution des AOT.

Dans un souci de transparence, la Mairie communiquera à chaque association/syndicat la liste des AOT détaillée et de leurs titulaires tous les ans.

Article 5 : Gestion financière

- 1- La commune gestionnaire acquitte ou fait acquitter par les tiers occupants et sous sa seule responsabilité pendant toute la durée de la convention, les impôts et charges assimilées de toute nature exigibles du fait de l'existence des biens qu'il gère ou de l'utilisation qui leur est donnée et notamment toutes les taxes foncières, professionnelles, licences et tous autres impôts ou contributions actuels ou futurs perçus ou à percevoir soit par l'État, soit par les autres collectivités publiques.
- 2- Conformément à l'article 8.3.1 de la convention, la commune est redevable d'une redevance annuelle de 10 000 euros. Elle est versée spontanément par la commune au plus tard le 1er mai de l'année suivante (n + 1) à la caisse du receveur principal des impôts d'Arcachon. Cette redevance sera révisée tous les cinq ans sur la base de l'indice TP 02.
- 3- Le barème des redevances d'occupation est fixé par le concessionnaire, après avis de la Commission de gestion, au mètre carré de superficie occupée ou exploitée selon la catégorie.

- 4- Il tient compte de la situation des superstructures, ainsi que de la situation des cabanes, qui en est fait. Il est révisé tous les trois ans, par application du coefficient de l'indice IRL.
- 5- Les frais d'entretien, de réparation et, si nécessaire, de reconstruction de chaque cabane sont à la charge exclusive de son titulaire.
- 6- L'annexe relative aux règles architecturales des constructions et des espaces extérieurs sera jointe à chaque AOT.
- 7- Conformément à ce qui est prévu dans les titres individuels d'occupation, chaque occupant ou exploitant est seul civilement responsable des dommages susceptibles d'être causés du fait de son occupation, tant vis-à-vis du Concessionnaires qu'à l'égard des tiers, et doit justifier d'une assurance le couvrant de tous risques de cette nature. Une attestation sera envoyée chaque année au service des villages ostréicoles
- 8- Les professionnels de la mer devront justifier de leur activité professionnelle au service des villages ostréicoles, en transmettant notamment leur relevé d'embarquement.

Article 6 :

Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur le Chef de la Police Municipale, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Lège-Cap Ferret, le 15 mars 2021

Le Maire,



Philippe de GONNEVILLE

