

Gestion du domaine public maritime en Gironde

Fiche thématique : gestion des villages ostréicoles

2017



Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	15/01/16	
2	02/03/16	
3	07/12/2016	
4	25/09/2017	

Affaire suivie par

Gaëlle RIOCHE - Service Maritime et Littoral / Unité Gestion de l'Espace Maritime et Littoral / Pôle Domanialité et Ouvrages Maritimes
Tél. : 05 57 72 27 49 / Fax : 05 57 52 57 19
Courriel : gaelle.rioche@gironde.gouv.fr

Rédacteur

Gaëlle RIOCHE - DDTM 33 / SML / GEML / Pôle DTM

Relecteur

Bénédicte GUERINEL - Alain Doré - DDTM 33 / SML / GEML

Table des matières

1 - PRINCIPE.....	5
2 - CADRE RÉGLEMENTAIRE.....	8
2.1 - Convention de gestion des villages ostréicoles de Lège Cap-Ferret.....	8
2.2 - Schéma des vocations.....	8
2.3 - Consultations obligatoires.....	9
2.4 - Plans locaux d'urbanisme.....	9
2.5 - Risques inondation.....	9
3 - MODALITÉ DE GESTION.....	10
3.1 - Villages de la Cote Noroît.....	10
3.1.1 - Transfert de gestion.....	10
3.1.2 - Procédure d'attribution des AOT par la commune pour les cabanes.....	10
3.1.3 - Redevances.....	11
3.1.4 - Contrôles des occupations.....	11
3.1.5 - Procédure d'attribution des AOT par la DDTM pour les terre-pleins.....	11
3.2 - Groupement ostréicole de l'Aiguillon Lapin-Blanc.....	12
3.2.1 - Procédure d'attribution des AOT par la DDTM.....	12
3.2.2 - Redevances.....	12
3.2.3 - Contrôles des occupations.....	13

1 - PRINCIPE

La quasi totalité des équipements nécessaires à l'ostréiculture et la pêche est située sur le domaine public maritime (DPM). Celui-ci constitue sur le Bassin d'Arcachon l'un des grands enjeux, au sein duquel les villages ostréicoles occupent une place de choix.

Valeur paysagère essentielle du Bassin d'Arcachon, ces villages ostréicoles s'égrènent le long du littoral, côté bassin.

Dans cette fiche thématique, nous nous intéresserons tout particulièrement : au groupement ostréicole de l'Aiguillon Lapin Blanc situé sur la commune de la Teste-de-Buch, et aux villages de la côte Noroît situés sur la commune de Lège Cap-Ferret.



Groupement ostréicole de l'Aiguillon Lapin-Blanc



Villages de la Côte Noroît.

Ces villages présentent un caractère patrimonial reconnu. Ils sont caractérisés par la présence d'entreprises de professionnels de la mer (pêcheurs, ostréiculteurs) et d'habitations (exclusivement sur la presqu'île). Leur gestion foncière et immobilière reste une compétence de l'État.

Villages de la Côte Noroît

Les neufs villages de la côte Noroît sont des sites patrimoniaux exceptionnels. Ils sont inscrits depuis 1981 sur l'inventaire des sites pittoresques du département de la Gironde, à l'exception du village du Four.

Les villages de la côte Noroît sont les suivants :

Villages	Habitations		Chais		
	Ostréicoles	autres	Cultures Marines	Pêche	autres
Le Four	9	1	5	4	7
Les Jacquets	5	3	17	1	0
Petit Piquey	8	1	8	0	6
Grand Piquey	13	17	4	3	2
Piraillan	23	9	29	8	7
Le Canon	35	35	25	3	11
L'Herbe	33	42	27	9	23
Le Phare	21	10	13	4	2
La Douane	3	1	12	3	1
<i>Total</i>	150	119	140	35	59

Tableau reprenant le nombre de cabanes et d'habitations par village en date du 31 décembre 2014

Créées dans les années 1860 et destinées traditionnellement aux seules activités ostréicoles et de pêche, les cabanes ont subi peu de modification de structure dans le temps, mais leur mode d'occupation a beaucoup évolué.

Actuellement, près de 270 cabanes sont habitées par des particuliers, ostréiculteurs et pêcheurs. Les arrêtés préfectoraux de 1964 et 1965 validaient l'existence de ces cabanes à des fins d'habitations.

Il faut noter l'existence du site ostréicole de Claouey, sur domaine public communal, qui héberge quelques espaces de travail pour les ostréiculteurs.

Groupement ostréicole de l'Aiguillon Lapin-Blanc

Le groupement ostréicole de l'Aiguillon Lapin-Blanc est une zone naturelle destinée aux activités ostréicoles et de pêches ainsi qu'au stationnement des bateaux. Il comprend à titre principal des terre-pleins et des cabanes non-habitées.

Lieu-dit	Chais		
	Cultures Marines	Pêches	autres
Aiguillon	1	27	16
Lapin Blanc	2	5	5
<i>Total</i>	3	32	21

Tableau reprenant le nombre de cabanes et de terre-pleins en date du 31 décembre 2015

2 - CADRE RÉGLEMENTAIRE

Le service maritime et littoral de la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM) a une compétence de droit commun en ce qui concerne la gestion du DPM et une compétence spécifique en ce qui concerne les établissements de cultures marines dont l'installation est soumise à autorisation.

Les villages ostréicoles de la côte Noroît ont fait l'objet d'un transfert de gestion à la commune de Lège Cap-Ferret par l'État. Ainsi, ces deux partenaires travaillent conjointement pour assurer la meilleure utilisation possible de cet espace.

Du fait de leur inscription à l'inventaire des sites, le service des Bâtiments de France impose l'application de règles architecturales spécifiques afin de préserver les lieux.

2.1 - Convention de gestion des villages ostréicoles de Lège Cap-Ferret

Une première convention de gestion, en date du 11 juillet 2001, entre le préfet de la Gironde et le maire de la commune de Lège Cap-Ferret avait pour objet de confier la gestion de quelques ensembles immobiliers dans les villages ostréicoles. Un avenant à cette première convention, en date du 21 février 2008, avait notamment pour objet la modification du périmètre de l'ensemble immobilier remis en gestion à la commune pour ce qui concerne le village de Piraillan.

Actuellement, par la convention de gestion signée entre le Préfet de la Gironde et la commune de Lège Cap-Ferret en date du 13 juillet 2012, l'État a confié à la commune une partie du domaine public maritime correspondant à la totalité des ensembles immobiliers (habitations et chais) au sein des villages ostréicoles de la côte Noroît. Un plan des immeubles remis a été établi par la DDTM, où sont exclus toutes les installations nécessaires à l'exploitation des cultures marines.

L'ensemble des terre-pleins à usage ostréicole et de pêche sont également exclus de la dernière convention.

La commune gère le domaine public qui lui est confié, dans les conditions fixées par les lois et règlements en vigueur, en garantissant le libre accès du public au plus près du rivage. Elle a la charge de tous les travaux réalisés sur les espaces communs, dans le périmètre de la convention.

Concernant les cabanes à usages d'habitation, il a été convenu de tenir compte, pour leur gestion, de l'histoire des villages, de leur mode de vie et de l'implantation historique des familles qui en sont à l'origine, dont les services de l'État détiennent la liste des occupants en date du 1er janvier 1964.

L'État a pour mission le contrôle de l'application de la convention de transfert de gestion des villages ostréicoles. La commune est tenue de présenter à toute réquisition les pièces comptables, registres, correspondances et autres documents que l'administration juge nécessaires.

2.2 - Schéma des vocations

Le schéma de vocation des villages ostréicoles de Lège Cap-Ferret validé le 16 décembre 2014 propose pour trois ans un projet de gestion pour chaque village. Au-delà, il sera réactualisé pour prendre en compte l'évolution des besoins professionnels.

Il concerne les chais et autres aménagements ainsi que les espaces non affectés. Ce schéma intègre les orientations de gestion telles que le maintien des servitudes de passages, la création d'espaces de stockage, l'optimisation des espaces...

Les services de la DDTM assurent la conduite et l'organisation de la mise en œuvre des orientations du schéma approuvé.

L'arrêté préfectoral du 27 décembre 2013 portant règlement de gestion du domaine public maritime sur le secteur de l'Aiguillon – Lapin Blanc, sur la commune de la Teste-de-Buch, intègre un schéma spatial des vocations pour les cabanes et terre-pleins qui y sont situés.

Le secteur de l'Aiguillon Lapin-Blanc comprend des zones affectées aux activités de pêche ou de cultures marines, des zones affectées aux activités nautiques, des zones dites « mixtes », et des zones non affectées.

2.3 - Consultations obligatoires

Pour ce qui relève de la gestion communale :

- avis de la commission de gestion des cabanes ostréicoles,
- délibération du conseil municipal,
- avis des Architectes des Bâtiments de France le cas échéant

Pour ce qui relève de la gestion État :

- avis de la sous-commission "pêche et aquaculture marine" de la commission des cultures marines,
- avis de la commission consultative pour la gestion du site Aiguillon – Lapin Blanc,
- avis de la direction régionale des finances publiques de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde,
- avis du Parc Naturel Marin du bassin d'Arcachon,
- avis des Architectes des Bâtiments de France le cas échéant

2.4 - Plans locaux d'urbanisme

La commune et l'État doivent veiller à respecter et à faire respecter les règles architecturales, applicables à tous les villages, pour toute extension ou restauration de cabanes ou pour la construction de nouveaux établissements de cultures marines.

Ces contraintes architecturales intègrent les dimensions, le volume et l'implantation des constructions. Elles déterminent les principes constructifs et les matériaux à employer ainsi que les détails décoratifs exigés.

2.5 - Risques inondation

Les cabanes faisant l'objet d'autorisation sont exposées à l'aléa submersion marine.

Les titulaires de l'AOT sont invités à se rapprocher du service urbanisme de la commune concernée pour prendre connaissance du niveau d'aléa affectant la construction.

En attendant que les plans de prévention des risques submersion marine (PPRSM) soient approuvés, afin de définir les mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde qui doivent être mises en œuvre dans les zones directement ou indirectement exposées, des précautions s'imposent pour les occupants des cabanes ostréicoles.

Ainsi, pour permettre un premier niveau d'information auprès de ces occupants et d'avoir en retour une confirmation de leur prise de connaissance de l'existence du risque, il est spécifié dans les AOT délivrées que les occupants prendront toute mesure utile pour réduire la vulnérabilité de la cabane attribuée et des biens personnels entreposés : mise hors d'eau des installations électriques, mise hors d'eau de la cabane par batardeau...

3 - MODALITÉ DE GESTION

Le service maritime et littoral a pour mission l'élaboration et le suivi des actes de gestion du DPM pour la globalité des occupations du secteur de l'Aiguillon Lapin Blanc.

Il en est de même pour toutes les infrastructures et installations nécessaires à l'exploitation des cultures marines ainsi que la totalité des terre-pleins des villages de la Cote Noroît.

3.1 - Villages de la Cote Noroît

3.1.1 - Transfert de gestion

La convention de gestion du 13 juillet 2012 détermine le mode de gestion des espaces et immeubles remis dans les villages ostréicoles pour une durée de 18 ans.

Les cabanes font l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) délivrée par le maire. Ces autorisations sont précaires et révocables. Elles sont délivrées pour une durée de 18 ans au plus, n'excédant pas le temps restant à courir jusqu'au terme de la convention.

Ces autorisations comportent une clause formelle à savoir qu'elles ne sont pas constitutives de droits réels, qu'elles sont personnelles, non cessibles et non transmissibles.

La commune, responsable de la gestion devant l'autorité compétente de l'État, est assistée dans l'administration des villages ostréicoles par une commission de gestion des cabanes. Cette commission, présidée par le maire de Lège Cap-Ferret, est composée d'élus et de représentants des usagers parmi lesquels une majorité de professionnels. Lorsqu'elle est représentée, la DDTM siège avec une voix consultative.

3.1.2 - Procédure d'attribution des AOT par la commune pour les cabanes

La procédure d'attribution des AOT pour les cabanes fait l'objet d'un règlement municipal qui définit les modalités d'attribution et de gestion des AOT délivrées :

- composition des membres de la commissions,
- formalité d'affichage des cabanes vacantes
- critères et conditions d'attributions des AOT
- organisation et animation des commissions de gestion des cabanes ostréicoles
- validation des attributions par délibération du conseil municipal
- délivrance des autorisations d'occupations temporaires à titre personnel

3.1.3 - Redevances

L'occupation privative du domaine public maritime 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'Audenge, receveur municipal.

Cette redevance, conformément aux dispositions de la convention de gestion, est révisée de plein droit au minimum tous les trois ans, par application du coefficient de l'indice de référence des loyers (IRL). Les tarifs doivent faire l'objet d'une approbation en conseil municipal après avis de la commission de gestion.

3.1.4 - Contrôles des occupations

Toutes les dispositions doivent être prises par le titulaire de l'AOT pour maintenir la liberté de passage dans les villages et que toutes modifications de la cabane doivent, au préalable, faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du service urbanisme de la mairie.

Concernant une cabane en première ligne, l'entretien du perré au droit de cette cabane incombe au titulaire de l'AOT.

Le non-respect de ces obligations est de nature à entraîner le retrait de l'AOT.

Les titulaires d'AOT s'engagent à assurer et à prendre en charge l'entretien des biens, des abords des cabanes et à occuper réellement et durablement les cabanes d'habitations. Ils sont tenus 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.

Les autorisations seront retirées de plein droit, sans qu'il soit possible de prétendre à aucune indemnité, en cas d'inexécution de l'une des obligations mises à la charge du titulaire ou de la méconnaissance des interdictions énoncées, dûment constatés par les services compétents.

En cas de non-respect notoire de ses obligations et de refus de quitter les lieux, une procédure d'expulsion, sous astreinte, pourra être ordonnée à l'encontre des contrevenants par la mairie.

Dans le cas où le contrevenant n'obtempère pas, la DDTM en tant que gestionnaire du domaine peut procéder à une mise en demeure de quitter les lieux avant toute procédure de contravention de grande voirie.

3.1.5 - Procédure d'attribution des AOT par la DDTM pour les terre-pleins

Les nouvelles attributions de terre-pleins (TP) de pêche s'effectuent dans le cadre du schéma de vocation des villages ostréicoles de Lège Cap-Ferret :

- définition et validation des projets d'implantation de nouveaux TP ;
- état des lieux des TP existants ;
- formalité d'affichage des terre-pleins vacants ;
- critères et conditions d'attributions des AOT ;
- organisation et animation de la sous-commission "pêche et aquaculture marine" de la commission des cultures marines, si jamais il y a une concurrence entre un ostréiculteur et un pêcheur ;
- organisation et animation de la commission pêche dans le cadre de terre-pleins dont l'usage a été clairement attribué par le schéma des vocations aux seuls pêcheurs.
- délivrance des autorisations d'occupations temporaires à titre personnel ;
- régularisations des occupations en intégrant les contraintes urbanistiques et techniques du site.

3.2 - Groupement ostréicole de l'Aiguillon Lapin-Blanc

Ce secteur comprend le domaine public maritime terrestre dont la limite actuelle est celle reconnue au Second Empire par décret, et qui se prolonge jusqu'aux limites des quais.

L'administration de cette dépendance du DPM relève légalement de l'État, représentée par le préfet de Gironde.

L'arrêté préfectoral du 27 décembre 2013 détermine le mode de gestion des espaces et immeubles du groupement ostréicole.

Les cabanes font l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) délivrée pour une durée de 5 ans pour les occupations à caractère professionnel et pour une durée de 3 ans pour les autres occupations. Ces autorisations sont temporaires, précaires et révocables.

Toute nouvelle demande d'autorisation doit parvenir au gestionnaire un mois au moins avant la date d'échéance.

Ces autorisations ne sont pas constitutives de droits réels. Elles sont personnelles, non cessibles et non transmissibles. La sous location et l'usage à des fins d'habitation est interdit.

Le service maritime et littoral, gestionnaire du secteur, est assisté dans l'administration du groupement ostréicole par une commission de gestion des cabanes. Cette commission, présidée par le préfet, est composée d'élus et de représentants des usagers parmi lesquels une majorité de professionnels.

3.2.1 - Procédure d'attribution des AOT par la DDTM

La procédure d'attribution des AOT s'effectue dans le cadre de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2013 portant règlement de gestion du domaine public maritime sur le secteur de l'Aiguillon - Lapin Blanc - commune de la Teste-de-Buch et du schéma de vocation correspondant :

- procédure d'état des lieux des cabanes et terre-pleins, établissement des tableaux de suivi ;
- formalité d'affichage d'une durée d'un mois ;
- instructions des demandes écrites sur formulaire-type ;
- organisation et animation des commissions consultative pour la gestion par l'État des cabanes ;
- délivrance des autorisations d'occupations temporaires à titre personnel, comprenant des prescriptions techniques en matière d'entretien, d'accès au public...

3.2.2 - Redevances

Conformément aux articles [L2125-1](#) à [L2125-6](#) du code général de la propriété des personnes publiques, toute occupation du domaine est soumise à redevance excepté en cas de mission d'intérêt général contribuant à assurer la conservation du domaine public maritime.

Ainsi, le bénéficiaire de l'AOT délivrée paiera à la caisse de la direction régionale des finances publiques de la région Nouvelle-Aquitaine et du département de la Gironde la redevance domaniale annuelle due pour l'occupation du domaine public maritime.

Cette redevance pourra être révisée annuellement en fonction des indices TP02-base2010 «travaux de génie civil et d'ouvrages d'art neufs ou rénovation» applicable pour les terre-pleins, les cales et les pontons et IRL «indice de revalorisation des loyers» applicable pour les chais.

3.2.3 - Contrôles des occupations

Toute modification de l'utilisation, comme tout projet d'aménagement, ne pourra être effectué qu'avec l'accord express de la DDTM.

Les titulaires d'AOT s'engagent à assurer et à prendre en charge l'entretien des quais, des abords des cabanes et des ouvrages ainsi que des terre-pleins. Ils sont tenus de maintenir le libre accès au public, aucune clôture, haie ou portail ne peut être mis en place.

Les bénéficiaires devront prendre toutes les mesures afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens et éviter les risques de pollutions ; afin qu'aucun dégât ni risque ne soit occasionnés au domaine public maritime. Ils doivent entretenir en bon état la cabane qu'ils maintiendront conformes aux conditions de l'autorisation par leurs soins et à leurs frais.

Le non-respect de ces obligations est de nature à entraîner le retrait de l'AOT.

L'autorisation pourra être révoquée ou retirée à toute époque en cas d'inexécution des conditions imposées ou si le gestionnaire ou un intérêt public justifie cette mesure, ce dont l'administration restera seule juge et ce, sans que le bénéficiaire ou ses ayants droits puissent prétendre à une indemnité ou un dédommagement quelconque.

En cas de non-respect notoire des obligations du bénéficiaire de l'AOT, l'autorisation pourra être révoquée par simple arrêté du gestionnaire, un mois après mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet, sans préjudice, s'il y a lieu, des poursuites pour délit de grande voirie.

**Direction Départementale
des Territoires et de la Mer de Gironde**

rue Jules Ferry
Cité administrative - BP 90
33090 BORDEAUX CEDEX

