



**PRÉFÈTE
DE LA GIRONDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Commune de la Teste de Buch Guide de gestion du village ostréicole de l'Aiguillon-Lapin Blanc



Validé le **08 OCT. 2020**

La Sous-Préfète d'Arcachon



Houde VERNHET

Le Maire de la Teste de Buch



1. Contexte

Sur la commune de la Teste de Buch, les premières cabanes ostréicoles du village de l'Aiguillon- Lapin Blanc, ont été construites au début du XX^{ième} siècle. Ce village comprend le domaine public maritime (DPM) naturel terrestre et la zone littorale terrestre adjacente.



Le service maritime et littoral (SML) de la direction départementale des territoires et de la mer de la Gironde (DDTM) gère les cabanes (56) et les terre-pleins (58) situés sur le domaine public maritime naturel.

2. Méthode

L'arrêté du 27 décembre 2013 définissait le schéma des vocations, sous forme graphique uniquement et précisait les modalités d'attributions des autorisations d'occupation temporaire (AOT). Il a été abrogé et remplacé par l'arrêté du 12 février 2019.

L'ordonnance 2017-562 du 19 avril 2017 relative au code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) a modifié les règles d'attribution des AOT, en introduisant la notion d'activités économiques. Il y a lieu dorénavant de procéder à une publicité et à une mise en concurrence des demandes liées à l'attribution de ces AOT, délivrées pour une durée comprise entre 3 et 10 ans. Cette ordonnance a été prise en compte au moment de la rédaction de l'arrêté du 12 février 2019.

Les règles de gestion applicables à cet espace, et notamment les critères d'attribution des titres d'occupations sous la forme d'AOT du DPM. Les AOT sont délivrées après le recueil de l'avis de la commission présidée par Madame la sous-préfète d'Arcachon. Celle-ci est composée de la commune de la Teste de Buch, du comité départemental des pêches maritimes et des élevages marins de la Gironde (CDPMEM), du comité régional de la conchyliculture d'Arcachon – Aquitaine (CRCAA), de la chambre de commerce et d'industrie Bordeaux Gironde (CCIBG), du parc naturel marin du Bassin d'Arcachon (PNMBA), le syndicat mixte des ports du Bassin d'Arcachon (SMPBA) et l'association « les amis du Lapin Blanc ». La commune d'Arcachon participe également à cette commission, avec une voix consultative. Cette commission se réunit annuellement, le secrétariat est assuré par la DDTM/SML.

Cet arrêté devait être complété par un schéma des vocations du village de l'Aiguillon-Lapin Blanc. Dans l'attente de sa validation, le schéma tel qu'il a été arrêté le 12 février 2019 s'est appliqué afin de permettre la continuité de la gestion du village.

L'élaboration du schéma est portée par la DDTM qui s'appuie pour cela sur la commission de gestion du village de l'Aiguillon-Lapin Blanc, pour laquelle participe également la commune d'Arcachon qui a une voie délibérative. En effet, pour ce dernier point, la particularité du secteur qui est entièrement situé sur la commune de la Teste de Buch tout en étant à proximité immédiate de celle d'Arcachon a été prise en compte.

La réunion de concertation du 20 juin 2019, présidée par la secrétaire générale de la sous-préfecture d'Arcachon, a permis de démarrer le travail d'élaboration du schéma et des discussions.

À l'issue de ces discussions, un nouvel arrêté a été proposé intégrant un schéma des vocations. Le présent guide rappelle la philosophie des débats et précise les points d'accord entre les participants qui n'ont pas de portée réglementaire.

3. Principes retenus et mise en œuvre

Principes généraux :

Le DPM naturel, de par sa nature, a vocation à rester libre d'accès et à ne pas être artificialisé.

Les AOT sont délivrées, après avis de la commission de gestion du secteur et fixation des conditions financières par la direction régionale des finances publiques (DRFIP). Elles sont attribuées à titre individuel, elles sont précaires et révocables et non constitutives de droits réels. Toute cession, transmission ou sous-location sont interdites.

Elles sont délivrées pour une durée de cinq ans pour les occupations à caractère professionnel (pêcheurs, ostréiculteurs, activités nautiques et autres professions en lien avec la mer) et pour trois ans pour les activités non-professionnelles en lien avec la mer. Dans certains cas, une autorisation plus longue (dix ans maximum pour les professionnels et 6 ans maximum pour les non-professionnels) peut être accordée, notamment en cas de réalisation de travaux importants. La décision de l'allongement de la durée de l'AOT relève de la commission.

Les attributions se font après publicité et mise en concurrence, conformément aux principes de l'ordonnance 2017-562 du 19 avril 2017 et selon les règles fixées par l'arrêté du 12 février 2019.

Les autres règlements s'appliquent dont notamment les règles d'urbanisme. Tout dépôt d'une demande de déclaration préalable ou d'un permis de construire sur la zone doit faire l'objet d'un échange entre la DDTM et la commune de la Teste de Buch.

Gestion des cabanes :

Dans un souci de bonne gestion, chaque cabane est associée à un terre-plein et le cas échéant à un quai. Les lots cabane – terre-plein – quai sont indissociables.

- Les non-professionnels peuvent être titulaire d'une cabane au maximum sur le secteur,
- les professionnels peuvent être titulaire de 4 cabanes au maximum, sur l'ensemble du bassin d'Arcachon, avec justificatif des besoins et dans le respect de la règle de proximité et de l'unité fonctionnelle.

Les lots attribués aux ostréiculteurs doivent faire l'objet d'une autorisation d'exploitation de cultures marines (AECM) étudiée en commission cultures marines (CCM).

Gestion des terre-pleins :

Les terre-pleins sont uniquement utilisables par des professionnels, en lien avec la cabane adjacente. Les non-professionnels ont l'obligation de laisser ces espaces vides, entretenus et libres d'accès.

Gestion des quais :

Les pétitionnaires qui s'engagent à refaire l'intégralité de leur quai se verront attribuer une AOT dont la durée dépendra des investissements réalisés. Cette période pourra être doublée, au cas par cas par la commission (10ans maximum pour les professionnels et 6 ans maximum pour les non-professionnels).

Navires à quai :

L'arrêté N°2014/10 du préfet maritime, réglementant la navigation, la pratique des activités nautiques, le mouillage et la plongée dans le bassin d'Arcachon, n'autorise le mouillage que dans les zones prévues à cet effet. Jusqu'à présent, une tolérance non écrite permettait au titulaire d'une AOT sur le village de stationner un navire. Dorénavant, cette pratique devra être justifiée au regard de l'activité du demandeur et faire l'objet

d'une mention dans l'AOT, elle sera ainsi soumise à redevance par la (DRFIP) d'une part et limitée à un navire par pétitionnaire.

Définitions :

- Pêcheurs : professionnels affiliés au régime de sécurité sociale correspondante, en sa qualité d'actif et/ou d'exploitant d'un navire de pêche titulaire d'un permis d'armement.
- Ostréiculteurs : professionnels titulaires d'une autorisation d'exploitation des cultures marines sur le bassin d'Arcachon. Pour toute demande d'AOT, un ostréiculteur doit faire en amont une demande d'AECEM.
- Activités nautiques : professionnels exerçant une activité de construction nautique, de travaux maritimes ou de réparation navale.
- Autres professionnels en lien avec la mer : (par exemple transport de passager), espace utilisé pour une activité nécessitant la proximité de la mer.
- Activités non professionnelles en lien avec la mer : retraités, associations ...

Condition de retrait et de ré-attribution :

Quand l'AOT n'est pas respectée, la DDTM présente une proposition de retrait à la commission.

Lorsque un retrait d'AOT est acté en commission, la cabane est alors proposée, parmi les candidatures étudiées lors de la commission, aux candidats non sélectionnés dont l'activité correspond à la vocation de la zone où est située la cabane.

Gestion des priorités

Le schéma de vocation identifie les activités à développer en fonction des différents secteurs. Pour cela, la commission ne délivrera pas d'AOT à des candidats dont le projet ne correspondrait pas à la vocation de l'espace considérée.

Dans le cas où aucune demande correspondant à la vocation du site ne serait reçue, la commission pourra décider d'attribuer provisoirement (jusqu'à la prochaine commission) l'espace à un candidat autre. L'AOT aura alors une durée maximale de un an et devra faire l'objet d'une nouvelle mise en concurrence l'année suivante.

Une fois la vocation désignée pour chaque secteur, les critères de notation de l'arrêté préfectoral s'appliquent.

Les deux dernières procédures permettront de ne pas avoir à réunir tous les membres de la commission pour délibérer sur une seule cabane.

4. Les espaces publics

4.1 cales de mise à l'eau

Trois cales de mise à l'eau sont présentes sur le village de l'Aiguillon Lapin-Blanc. Deux sont situées à l'extrémité du boulevard Chanzy et de l'impasse Michelet, elles sont en mauvais état. Du fait des difficultés d'accès par la mer et du problème généré par l'impossibilité de stationner des remorques sur ces zones, ces cales ne seront pas remises en état. Les usagers peuvent mettre leur navire à l'eau en empruntant la cale située sur le port d'Arcachon tout proche, dans des conditions d'accès, de manœuvrabilité et de stationnement adaptés.

La troisième cale est jumelée à un terre-plein qui sert à la construction navale, elle est couverte par une AOT et uniquement utilisable par son titulaire.

4.2 Annexes de bateaux

Un travail a été réalisé entre les communes d'Arcachon et la Teste de Buch, des macarons seront posés à partir de la saison 2020. Chaque commune gèrera son territoire pour le stockage des annexes de bateaux.

4.3 Sanitaires

Des sanitaires existent au bout du boulevard Pierre Loti. Du fait de l'absence de réseau d'assainissement eaux usées sur le secteur, il n'est pas prévu d'en créer d'autre. De plus, les cabanes étant destinées avant tout à du stockage de matériel, elles n'ont pas vocation à être dotées de commodités (WC, douches) qui inciterait certains titulaires à y habiter.

5. Numérotation des cabanes et terre-pleins

Le présent plan de numérotation se substitue à la numérotation actuelle dans l'objectif d'améliorer le repérage des cabanes et terre-pleins.

Nouvelle numérotation des cabanes et TP village de l'Aiguillon-Lapin Blanc			
N°cabanes existant	nouveau N° cabanes	N°TP existant	nouveau N° TP
Secteur pointe de l'Aiguillon			
29	01	18	101
27	02	11	102
52	03	1	103
11	04	47	104
16	05	46	105
22	06	19	106
23	07	20	107
26	08	21	108
71bis	09	22	109
1	10	gestion CME	110
50	11	12	111
15	12	45	112
2	13	44	113
Secteur centre nord			
24	20	43	120
28	21	13	121
21	22	42	122
13	23	41	123
12	24	23	124
30	25	24	125
14	26	25	126
54	27	gestion CME	127
17	28	gestion CME	128
secteur centre			
43	30	40	130
47	31	14	131
18	32	—	—
42	33	3	133
116	34	—	—
115	35	6	135
48	36	48	136

Secteur centre sud			
62	40	à définir	à définir
72	41	8	141
64	42	50bis	142
74	43	50	143
65	44	26bis	144
75	45	26	145
76	46	27	146
77	47	51	147
67	48	28	148
69	49	49bis	149
79	50	49	150
70	51	29	151
80	52	53	152
71	53	52	153
81	54	15	154
Secteur Lapin-Blanc			
101	60	16	160
102	61	39	161
103	62	38	162
104	63	gestion CME	163
105	64	35	164
106	65	30	165
109	66	31	166
110	67	36	167
111	68	17	168
112	69	32	169
113	70	33	170
114	71	34	171
Terre-pleins sans cabanes			
Secteur pointe de l'Aiguillon		2	TP01
		4	TP02
secteur centre		5	TP03
		7	TP04
Secteur Lapin-Blanc		9	TP05

