

LA TESTE, le 3 FÉVRIER 1997

A.C.L.O.U. de l'Île aux Oiseaux

12, Rue du Docteur SÉMIAC

33260 LA TESTE DE BUCH

Tél/Fax : 05 56 54 61 33

**PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
EN DATE DU 3 DÉCEMBRE 1996**

Le 3 DECEMBRE 1996 à 18 Heures, les Membres de l'Association se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire au Restaurant "Le Reste à Terre" Avenue des Ostréiculteurs à LA TESTE, sur convocation écrite faite par le Bureau le 28 Octobre 1996.

L'Assemblée est présidée par Mr Jean DUBROUS assisté de Melle Nelly CAZIS en qualité de Secrétaire, de Mr Philippe RICAUD et Mr Georges GUÉRIN en qualité de Vices présidents et de Mr Jean-Louis BONNIN en qualité de Trésorier.

Il a été établi une feuille de présence lors de la cotisation des membres au cours de l'Assemblée. Le quorum est atteint et l'Assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1°) Quelles perspectives de gestion.
- 2°) Objectif pour préserver le patrimoine naturel et bâti
- 3°) Moyens à mettre en oeuvre
- 4°) Élection du Conseil d'Administration.

I - ALLOCUTION DE BIENVENUE

Mr Jean DUBROUS, Président de l'Association ouvre la séance et remercie les Membres présents d'avoir bien voulu assister à cette Assemblée Générale ; ainsi que Mme Mr CAMELEYRE d'avoir gracieusement mis à disposition leur salle de réception pour accueillir l'Assemblée Générale. Au nom du Bureau, le Président félicite la mobilisation de chacun des Membres, représentants ainsi tous les Occupants, Locataires et Concessionnaires de chacune des cabanes de l'Île.

II - RAPPORT MORAL DU PRÉSIDENT

Une pratique séculaire des lieux dans le respect de la tradition a permis de conserver l'authenticité du paysage naturel et bâti en préservant l'équilibre du milieu naturel sensible.

Des valeurs ethnologiques et affectives nous attachent à l'Île aux Oiseaux dans la précarité des titres d'occupation.

Il s'avère que la gestion du Domaine Public de l'Île aux Oiseaux n'est pas adaptée à la situation actuelle. Que la nouvelle tarification des A.O.T. appliquée □□□ rétroactivement sur les quatre dernières années, semble inadéquat à la nature de l'occupation, compte tenue de la situation insulaire du site et des travaux entrepris par les Occupants pour endiguer, entretenir et valoriser le domaine public.

Une ouverture à la concertation s'impose avec l'ensemble des Services administrant le Domaine Public Maritime de l'Île afin de recadrer la gestion et l'occupation du site.

1) RAPPEL HISTORIQUE

C'est à la fin du siècle dernier que Pêcheurs et Ostréiculteurs du Bassin d'Arcachon s'installent sur l'Île aux Oiseaux. Ces constructions sont destinées à fournir des locaux de travail et d'habitat temporaire lors des "Malines".

La première réglementation de l'occupation du Domaine Public sur l'Île semble trouver sa source par Arrêté Préfectoral au début du siècle. En revanche, c'est en 1926 qu'une partie du Domaine Public fut aliénée et mis en vente aux enchères.

Ainsi depuis ce temps existe la Société Civile Immobilière de l'Île aux Oiseaux Propriétaire et Gestionnaire du Domaine Privé sur lequel sont construites 11 Cabanes et le puit artésien.

Par ailleurs, l'évolution de l'occupation du D P M c'est caractérisée :

- par transformation progressive de l'utilisation des cabanes d'un usage professionnel à un usage mixte (travail/Habitation temporaire),
- par la cession de cabanes avec l'accord de l'Administration à des Plaisanciers.

Les Arrêtés Préfectoraux du 1er Octobre 1962 et du 25 Mars 1965 qui régissent les autorisations délivrées aux détenteurs de cabanes sur l'Île aux Oiseaux, les "rattachent" (sur le plan réglementaire) à la Côte Ouest du Bassin d'Arcachon. L'Arrêté de 1962 est strictement lié à l'occupation du D P M par les professionnels de la mer, le second Arrêté de 1965 officialise la situation des détenteurs de cabanes non professionnels (bien entendu soumis aux dispositions communes de l'Arrêté de 1962).

Les dispositions financières des Arrêtés de 1962 et 1965 sont modifiées aujourd'hui par l'Arrêté Préfectoral du 19 Novembre 1991 qui impose de nouvelles tarifications de redevances applicables au titre de l'Arrêté de 1962 et de l'Arrêté de 1965 sur l'ensemble des cabanes de la Côte Ouest et de l'Île aux Oiseaux.

La situation urbaine des cabanes de la Côte Ouest et l'évolution de l'occupation est sans comparaison avec l'évolution de l'Île aux Oiseaux. La prise en charge de l'endiguage des Services Publics par la Collectivité Locale ainsi que l'occupation (en habitat principal) est sans commune mesure avec l'usage de l'Île aux Oiseaux.

Par sa situation insulaire et par le respect de ses Occupants, l'Île aux Oiseaux est préservée et présente un paysage authentique du siècle dernier. On ne peut pas en dire autant des villages ostréicoles de la Côte Ouest.

Bien qu'ayant une nature et une évolution différente au cours des dernières décennies, l'Île et la Côte sont liées par la réglementation et identique sur le plan de la tarification.

Outre les plaisanciers et professionnels détenteurs de titres, il faut ajouter les occupants "sans titre" (c'est à dire irrégulièrement substitués au titulaire d'origine) ou descendant de titulaire que l'Administration n'ignore pas et qu'elle assujettie à redevance en application de l'Article L 28 du Code du Domaine de l'État.

La situation administrative faite aux détenteurs de cabane et à leurs descendants est aujourd'hui très complexe voire confuse.

2) UN CARACTÈRE EXCEPTIONNEL D'INTERET GÉNÉRAL

En tout état de cause, il faut considérer que l'Île, ses cabanes tchanqués, ses cabanes, ses tonnes font parties du Patrimoine historique local et que le caractère d'exception appelle sur le plan domanial un traitement spécifique.

a) Le caractère d'intérêt général de l'occupation de l'Île aux Oiseaux.

Il est à noter que chaque Occupant de l'Île oeuvre pour le maintien du site en l'état.

- Les Chasseurs, par l'entretien des digues, le nettoyage des esteys, le débroussaillage etc...
- Les Occupants des cabanes sont amenés à nettoyer les plages renforcer et d'édifier des digues, assurer la sécurité et la sauvegarde, la lutte contre l'incendie et l'entretien des structures bâties.

Chaque Occupant participe à la vie et la mise en valeur du Domaine Public de l'État.

Sur le plan touristique d'autre part, l'Île est un pôle d'intérêt qui accueille l'été de nombreux estivants chaque marée.

b) L'intérêt général s'attachant à l'occupation du D P M est attesté dans les documents d'urbanisme.

- Le P O S de LA TESTE (Plan d'Occupation des Sols) consacre un zonage particulier concernant l'Île aux Oiseaux, ayant pour objectif le maintien en état des structures bâties.
- S'applique ainsi les servitudes liées à l'inscription à l'inventaire des sites (site inscrit).

Tout Permis de Construire ou de démolir est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Mais il demeure une contradiction entre la nécessité de protection de l'île et la réglementation relative à la gestion du D P M qui place l'île sous le régime de la plus totale précarité sous la houlette de l'administration gestionnaire (pouvant exiger n'importe quand la remise en état du Domaine).

c) La gestion du Domaine Public de l'État sur l'île n'est pas adaptée à la situation actuelle.

La complexité est le résultat de la multiplicité des catégories d'Occupants.

- Professionnels actifs occupants une cabane à vocation résidentielle,
- Professionnels retraités occupants une cabane à vocation résidentielle,
- Ayant-droits de professionnel “ “ “ “
- Plaisanciers “ “ “ “
- Ayant-droits de plaisanciers “ “ “ “
- Occupants sans titre “ “ “ “
- Etc...

La gestion est lourde et le problème des réattributions des emplacements vacants ou des cessions reste à résoudre.

Au fil des années et sous ce régime, il n'y aura sur l'île plus que des Occupants sans titre...

Est-ce une voie à suivre pour pérenniser le site ?

Une contradiction porte aussi sur les titres roses et titres blancs qui ont des tarifications différentes.

Or sur l'île 1 seule cabane est déclarée en chape de travail et l'ensemble des cabanes est utilisé en habitation temporaire (on entend par temporaire 1 à 2 mois dans l'année).

Ne faudrait-il pas une tarification unique pour l'ensemble des cabanes, définie en fonction de la surface tout simplement ?

À qui appartiennent les cabanes ?

L'Occupant du Domaine Public est en principe Propriétaire de la construction qu'il a édifiée, uniquement durant la seule période de validité de son autorisation initiale. En l'occurrence toutes cabanes du D P M de l'île appartiendraient à l'État.

Est-ce bien concevable pour les Titulaires entretenant et améliorant depuis des décennies ce patrimoine bâti, (avec des moyens d'approvisionnements difficiles).

La précarité de l'A O T rend l'emploi de ce titre difficilement compatible avec les Occupants de longue durée du Domaine Public de l'Ile.

Il devra donc être admis la possibilité de fonder une occupation sur une durée plus longue (18 ou 20 ans).

3) PROPOSITION POUR UNE NOUVELLE GESTION DU D P M DE L'ILE AUX OISEAUX

Face à l'imbroglio juridique des intérêts culturels, naturels et des valeurs d'usages, il paraît urgent de réfléchir à des propositions et à prendre en main l'avenir de l'Ile.

La pérennité du site naturel et bâti passe par une adéquation entre le titre d'occupation et l'enjeux socio-culturel du site.

Pour cela les grandes résolutions sur lesquelles l'Association doit oeuvrer sont :

- La séparation sur le plan règlementaire du D P M de l'Ile aux Oiseaux et du D P M de la Côte Ouest du Bassin d'Arcachon.
- Un statut règlementaire spécifique à l'Ile aux Oiseaux.
- Une gestion des titres d'occupations adaptée au contexte (et au patrimoine) prenant en compte la notion de durée.
- Une tarification des redevances réajustée, compte tenu des travaux d'endigages et d'entretiens du D P M réalisés par les Occupants.
- Une possibilité de gestion concertée ou associative.
- Agrément de l'Association (d'intérêt public).

3) LES ACTIONS EN COURS

Suite à l'application de l'Arrêté de 1991 concernant la tarification en cours de refonte des statuts, les Membres fondateurs ont été amenés à rencontrer des Personnalités compétantes et concernées par l'Administration de l'Ile.

Le 24 OCTOBRE 1996 à 16 H - MAIRIE DE LA TESTE

Mr Claude ESPIED - MAIRE DE LA TESTE- CONSEILLER RÉGIONAL

Présent : Mr Jean DUBROUS

Mr le Maire a été informé de l'application de l'Arrêté de 1991, sur la nouvelle tarification et le rappel de 4 années à régler sous dix jours.

Il semblerait que le Mr le Maire n'ait pas été informé en 1991, ni consulté par les Services Fiscaux quant à la nouvelle tarification. Mr le Maire sensible à l'avenir de l'Île aux Oiseaux soutient les actions tendant à valoriser et pérenniser le site.

Le 21 NOVEMBRE 1996 à 15 H

SERVICE MARITIMES ET DE LA NAVIGATION DE LA GIRONDE

Mr VÉDRINE - Ingénieur Subdivisionnaire d'Arcachon

PRÉSENTS : Jean DUBROUS

Jean-Louis BONNIN

L'entretien avec Mr VÉDRINE a porté sur les questions de :

- Gestion du D P M de l'Île.
- Les Occupants des concessions sans titre.
- L'avenir de l'Île aux Oiseaux et la nécessité de trouver des solutions concernant la possibilité de "la gestion du patrimoine".
- Mr VÉDRINE nous a notifié que la tarification concernait uniquement l'Administration fiscale.
- Mr VÉDRINE a bien précisé qu'une évolution de la situation ne pouvait se faire qu'avec des dispositions Préfectorales pouvant mobiliser, Services Maritimes et Services Fiscaux et organiser des Groupes de travail.

Le 26 NOVEMBRE 1996 à 15 H - DIRECTION DES SERVICES FISCAUX -

Mme VERLEAT - En charge du dossier de l'Île aux Oiseaux

Présents : Mr Jean DUBROUS

Mr Philippe RICAUD

- Mme VERLEAT en charge du dossier nous a expliqué les raisons de la nouvelle tarification appliquée.

Il s'avère qu'il est possible d'envisager une autre gestion du DPM sur l'Île aux Oiseaux.

- L'Article L51-1 du Code du Domaine Public de l'État précise des conditions de gestion du Domaine Public classé ou inscrit à l'inventaire des sites par une Association d'intérêt public. Auquel cas la tarification serait donc fixée par l'organisme co-gestionnaire.

- En concertation avec Mme VERLEAT Mr le Receveur des Impôts d'Arcachon a consenti à accorder un délai de paiement concernant le recouvrement des redevances de 93/94/95/96/97.

- Mme VERLEAT s'est mis à notre disposition pour nous fournir les informations complémentaires sur les gestions du Domaine Public dans des cas semblables ou d'éventuels modèles.

Ainsi ultérieurement, les représentants de l'Association rencontreront :

- L'Architecte des Bâtiments de France - Mr Jean-Pierre ERRATH
- L'Ingénieur d'arrondissement des Services Maritimes - Mr Hugues MASSE
- Le Responsable Régional de la DIREN - Mr Jean MONOT
- Mr l'Ingénieur Subdivisionnaire ARC - SERVICE MARITIME ... Mr VÉDRINE

Ces perspectives nous laissent entrevoir des possibilités d'amélioration de nos statuts très précaires. Ainsi un travail technique très conséquent est engagé au travers d'une étroite concertation dans les Services concernés par l'Administration de l'Ile aux Oiseaux.

III - VOTE DU RAPPORT MORAL

Mr DUBROUS met aux voix le rapport qu'il vient de présenter. Celui ci est adopté à l'unanimité.

IV - LECTURE DES STATUTS

La parole est alors donnée à Mr Philippe RICAUD pour la présentation détaillée des statuts de l'Association.

V - ADOPTION DES STATUTS

Diverses observations ont été engagées et des questions soulevées.

Mr PASCAU : De quelle manière est concernée la partie privée de l'Ile aux Oiseaux ?

Mr DUBROUS : L'Ile aux Oiseaux comporte deux territoires, l'un privé, l'autre domanial mais le paysage naturel et bâti, forme un tout harmonieux.

La gestion de la partie privée relève du droit privé. Tous les locataires moins trois, de la S.C.I. de l'Ile aux Oiseaux ont bien voulu adhérer à l'Association et se trouvent représentés au Bureau par Mr Georges GUÉRIN.

Dans le cadre d'une éventuelle compétence de gestion du D P M par une Association, ne seront concerné et Acteurs que les Concessionnaires et Occupants du D P M.

L'Association ne peut sur le Domaine Privé que traiter des questions générales de protection du cadre naturel et bâti sans s'immiscer dans la gestion des baux.

L'Assemblée Générale a adopté les statuts modifiés à l'unanimité. Ils sont mis à la disposition de chacun au Siège de l'Association.

VI - ÉLECTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur proposition du Bureau, le premier Conseil d'Administration est composé d'au moins 2 représentants de chaque quartier de l'Île, l'un plaisancier, l'autre professionnel de la mer.

Ont été nommé avec le quitus de l'Assemblée Générale à l'unanimité :

QUARTIER NORD

Mr BAQUEY Raymond

Mr CANLORBE Claude

Mr RICAUD Philippe

QUARTIER DE L'ILOT

Mr BONNIN Jean-Louis

Mr VALLET Christian

QUARTIER DE L'AFRIQUE
ET DU FIGUIER

Mr DUBROUS Jean

Melle CAZIS Nelly

Mr BOÉRI Jean-Pierre

Mr DUPUCH Michel

QUARTIER DU SAOUSSE

Mr CAUBIT René

QUARTIER PRIVÉ

Mr GUÉRIN Georges

Melle DOUBLÉ Agnès

Mr DUBROUS rappelle qu'à la fin de l'Assemblée Générale siègera un Conseil d'Administration.

L'ensemble du Bureau présent nomme Monsieur René CAUBIT - PRÉSIDENT D'HONNEUR DE L'ASSOCIATION.

VII - DIVERS

Il a été tenu un débat ouvert concernant les questions particulières au régime des A O T :

- de l'avenir du D P M de l'Île aux Oiseaux
- de la pratique de la chasse sur l'Île
- du non renouvellement de certains titres.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, Monsieur DUBROUS déclare la séance levée à 21 Heures.

NOTE :

COMPTE RENDU DES RENCONTRES EFFECTUÉES DEPUIS
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

17 DÉCEMBRE 96 - 10 H : DIRECTION DES SERVICES MARTIMES DE LA
NAVIGATION

PORT □□□ÉAUTONOME DE BORDEAUX

Rendez vous avec : Monsieur Hugues MASSE
INGÉNIEUR D'ARRONDISSEMENT MARITIME ET FLUVIER

Présents : Mr Jean DUBROUS
MR Philippe RICAUD

Mr MASSE a été sensibilisé par les problèmes de gestion qui nous préoccupent, ainsi qu'à notre démarche.

Il lui semble possible que l'Association puisse détenir une gestion du Domaine Public, mais dans certaines conditions de l'Article L 51-1 du Code des Domaines de l'État.

La décision n'appartient pas seulement à l'Administration Centrale (Ministère de l'équipement) mais également aux Services Fiscaux avec l'accord de la Ville de LA TESTE DE BUCH.

Afin de pouvoir avancer dans cette démarche, Mr MASSE nous a demandé de lui faire une proposition de convention. Sur le plan technique juridique nous pourrions en temps utile bénéficier de compétences de spécialistes de l'Administration.

Dans l'immédiat, Mr MASSE nous a orienté vers Mr VÉDRINE afin d'esquisser les grandes lignes de la convention.

Mr MASSE s'est engagé au moment utile de soumettre la convention à l'Administration Centrale.

Prochainement, nous serons amenés à reconsulter Mr MASSE.

18 DÉCEMBRE 96 - 11 H : ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

Rendez-vous avec : Monsieur J-P ERRATH

Présent : Mr Jean DUBROUS

Nous pouvons compter sur un dynamique soutien de Mr ERRATH, Architecte des Bâtiments de France, qui nous a témoigné son intérêt dans la demande engagée, (Je rappelle que l'île est un site inscrit, donc assujéti à la compétence de l'A. B. F.).

Mr ERRATH s'est proposé de soutenir notre démarche auprès de la Direction des Services Maritimes ainsi qu'auprès de Monsieur le Préfet.

Lorsque le projet de convention que nous devons rédiger sera bâti, Mr ERRATH est en mesure d'organiser et participer à des Réunions de travail avec la Préfecture.

Nous pouvons compter sur son entier soutien.

14 JANVIER 97 - 9 H30 : SERVICES MARITIMES D'ARCACHON (SUBDIVISION)

Rendez vous avec : Monsieur VÉDRINE

Présents :
Mr Jean DUBROUS
Mr Philippe RICAUD
Mr Jean-Louis BONNIN

Une très longue entrevue avec Mr VÉDRINE nous a permis de commencer à élaborer les grandes lignes d'une convention.

Ainsi Mr VÉDRINE nous apporte son soutien technique.

Il a été conclu que deux documents devaient être élaborés conjointement :

- L'un concernant la convention de gestion délimitant les obligations et compétences de l'Association dans la gestion du Domaine Public dans le cadre de l'article L 51 - 1 du Code des Domaines de l'État.

Les Conventions ne pourront être élaborées sans la caution de la Ville de LA TESTE DE BUCH (Nous serons amenés très prochainement à présenter le projet à Mr le Maire de LA TESTE) et également cadrer avec la Direction des Services Fiscaux sous la houlette de la Préfecture.

- L'autre □□□„est un règlement intérieur à l'Association permettant d'organiser la gestion des affaires courantes (cessions et octroi de titre, prélèvement des redevances, réglementation, sanctions...).

Mr VÉDRINE nous a précisé que l'Association devait programmer les travaux d'entretien de digues, de balisage, de plantations ect... cela signifie que les redevances "réajustées" pourront être utilisées à l'entretien du milieu naturel du Domaine Public de l'Ile, (renforcement des quais, digues, ensablement, plantations, lutte contre l'érosion...) sous la responsabilité de l'Association assistée de la Ville de LA TESTE DE BUCH et de l'Administration.

En ce qui concerne les titres d'occupations, ils pourront être plus long (9 à 18 ans) suivant les accords de gestion.

Nous avons esquissé un projet de convention qui sera affiné en Conseil d'Administration, puis soumis à la Ville de LA TESTE et à l'Administration.

Au fur et à mesure de l'avancement, nous consulterons les Services compétents.

DSET | (H)
Ç8 t + ‡
6 * Ç8
t DSET | (H)

