

Délégation à la mer et au littoral
Service gestion durable de la mer et du littoral
Unité gestion patrimoniale du domaine public
maritime

Convention n° 2021/ – DDTM/DML/SGDML/UGPDPM

PROJET À ANNEXER A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Convention de transfert de gestion établie entre l'État et la commune des Sables d'Olonne,
sur des dépendances du domaine public maritime, destinée à l'exploitation, à l'entretien des
aménagement et à la gestion des activités sur le remblai par la commune des Sables d'Olonne

Entre

L'État, propriétaire, représenté par le Préfet de la Vendée,

et

La collectivité territoriale de la commune des Sables d'Olonne,
enregistrée sous le SIRET n°200 082 139 000 11,
ayant siège social Hôtel de ville, 21, Place du Poilu de France,
BP 30986 – 85 108 LES SABLES D'OLONNE Cedex,
désignée par la suite sous le nom de titulaire,
et représentée par son maire en exercice : Monsieur Yannick MOREAU

Il est convenu ce qui suit :

TITRE I – Objet, nature et durée du transfert de gestion

Article 1-1 – Objet

La présente convention a pour objet de fixer les clauses et conditions auxquelles est consenti au profit du titulaire le transfert de gestion des dépendances du domaine public maritime (DPM) de l'État, hors du domaine portuaire, au lieu-dit « le remblai », sur le littoral de la commune des Sables d'Olonne, conformément au plan ci-annexé.

Article 1-2 – Consistance des biens faisant l'objet du transfert de gestion

La présente convention porte sur plusieurs aménagements préalablement réalisés sur les dépendances de DPM concernées et qui sont identifiés selon le plan de localisation annexé :

- la promenade Wilson,
- la promenade Amiral Lafargue,
- la promenade Georges Clémenceau,
- la promenade Georges Godet, incluant le « phare rouge »,
- la promenade du Président J.F. Kennedy.

L'emprise totale des dépendances du domaine public maritime de l'État représente une superficie de 27 529 m².

Le remblai est aménagé et destiné à la circulation piétonne avec des sanitaires et du mobilier urbain, la circulation cyclable, des activités commerciales telles que les installations de glaciers ou de marchands ambulants, la piscine, le manège, les terrasses de cafés.

Le remblai est également un ouvrage de défense contre la mer (GEMAPI) dont la gestion est assurée par l'Agglomération des Sables d'Olonne.

Article 1-3 – Nature du transfert de gestion

La présente convention de transfert de gestion est établie à titre précaire et révocable.

Par la présente convention, le titulaire dispose des prérogatives et obligations du gestionnaire du DPM sur les dépendances concernées. Il doit assurer la gestion des dépendances transférées conformément aux règles applicables au domaine public.

Le titulaire est réputé bien connaître la consistance des dépendances : celles-ci ne peuvent pas être utilisées pour d'autres usages que ceux autorisés c'est-à-dire la défense contre la mer, le fonctionnement des voiries, stationnements et équipements publics existants, destinés à la circulation cyclable, aux activités commerciales telles que les installations de glaciers ou de marchands ambulants, la piscine, le manège, les terrasses de cafés.

Le transfert de gestion n'est pas constitutif de droits réels au sens de l'article L.2122-6 du code général de la propriété des personnes publiques. L'État demeure propriétaire du domaine public maritime sous-jacent qui est inaliénable et imprescriptible.

Le titulaire doit assurer une gestion des dépendances transférées conformément aux règles applicables à son propre domaine public de même destination.

Au vu des dispositions de l'article L.2123-2 du code général de la propriété des personnes publiques, le titulaire est habilité, avec l'accord préalable de l'État, à accorder des autorisations d'occupation non constitutives de droits réels ou à consentir des locations sur les dépendances transférées.

Le titulaire peut encaisser directement à son profit les produits de l'immeuble, à condition de supporter les charges correspondantes, de quelque nature qu'elles soient.

Article 1-4 – Durée et entrée en vigueur

La durée du transfert de gestion est fixée à trente (30) ans à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral approuvant la présente convention. Elle arrivera à échéance au 31/12/2051.

Le transfert de gestion subsiste tant que l'État n'a pas une nécessité d'utilisation autre du domaine public maritime, tant que les dépendances et les ouvrages représentent une utilité pour le titulaire et tant que les termes de la présente convention sont respectés.

Les conditions relatives au terme du présent transfert de gestion sont précisées au titre V.

À défaut, la gestion se termine à la date prévue par la convention. Il ne peut y avoir de renouvellement par tacite reconduction. Un an au moins avant la date d'expiration de la présente convention, le titulaire peut faire une nouvelle demande d'occupation du domaine public maritime.

TITRE II – conditions générales

Article 2-1 – Dispositions générales

2.1.1 – Le titulaire est tenu de se conformer :

- Aux lois, règlements et règles existants ou à intervenir, en obtenant notamment les autorisations qui y sont exigées.
- Aux mesures qui lui sont prescrites par les autorités compétentes relatives à la lutte contre les risques de pollutions et de nuisances de toutes sortes pouvant résulter non seulement de l'exécution des travaux mais aussi de l'exploitation des dépendances.

2.1.2 – Le titulaire demeure personnellement responsable tant envers l'état qu'envers les tiers de l'accomplissement de toutes les obligations que lui impose la présente convention.

2.1.3 – Il s'engage à prendre les dispositions nécessaires pour donner libre accès, en tout temps et en tout point, aux agents des différents services de l'État chargés du contrôle de la présente convention.

Article 2-2 – Risques divers

Le titulaire répond des risques divers (incendie, etc.) liés à l'occupation ou l'utilisation des dépendances notamment aux ouvrages, constructions, installations, matériels s'y trouvant, lui appartenant, ou appartenant à ses mandants. Il souscrit une assurance globale.

Il est responsable des dommages causés, de son fait ou de celui de ses mandants, aux ouvrages publics. Il garantit l'État contre le recours des tiers.

Il prend toutes les mesures de sécurité sur le site durant toute la durée des travaux afin d'avertir les piétons de la présence et de la circulation des véhicules utilisés.

Le titulaire n'est fondé à élever aucune réclamation dans le cas où l'établissement et l'exploitation d'autres ouvrages, constructions ou installations seraient autorisés à proximité de ceux faisant l'objet de la présente convention.

En aucun cas, la responsabilité de l'État ne peut être recherchée par le titulaire, pour quelque cause que ce soit, en cas de dommages causés aux tiers, à la dépendance ou de gêne apportée à son exploitation par des tiers, notamment en cas de pollution des eaux de la mer.

Le titulaire ne peut élever contre l'État aucune réclamation liée au trouble résultant soit de mesures temporaires d'ordre public et de police, soit de travaux exécutés par l'État sur le domaine public.

TITRE III – Modalités techniques, travaux et entretien de la dépendance

Article 3-1 – Mesures préalables

Lors des travaux exécutés dans le cadre du transfert de gestion, le titulaire informe le service gestionnaire du domaine public maritime, avec un préavis minimum de 15 jours, des jours d'intervention notamment afin de pouvoir effectuer des contrôles.

Pour les travaux et les opérations nécessitant la circulation et le stationnement de véhicules à moteur sur le domaine public maritime :

- au moins 7 jours avant le début de ces travaux, l'entreprise retenue pour les réaliser doit communiquer au service gestionnaire du domaine public maritime les renseignements suivants : dates et heures d'intervention, accès empruntés, nombre et type de véhicules et leur immatriculation, nom de la personne responsable du chantier ainsi que son numéro de téléphone,
- le périmètre du chantier doit être délimité et interdit au public.

De plus, toute découverte de biens culturels maritimes gisant à la surface des fonds sous-marins ou enfouis doit être signalée, dans les délais réglementaires, aux autorités compétentes.

Article 3-2 – Circulation et stationnement

Durant les travaux de réfection et d'entretien, la circulation et le stationnement de véhicules terrestres à moteur y participant sont exceptionnellement autorisés sur le domaine public maritime objet du présent transfert de gestion, sous réserve que le titulaire ou tout conducteur de véhicule terrestre à moteur autorisé respecte les conditions suivantes :

1. veiller au respect de l'environnement, particulièrement en ne portant pas atteinte aux espaces dunaires en haut d'estran,
2. veiller à ce que les véhicules utilisés pour les travaux soient dans un état de fonctionnement conforme à la réglementation en vigueur afin d'éviter notamment toute pollution par hydrocarbures sur le domaine public maritime,
3. respecter l'utilisation de l'accès existant le plus près du chantier pour accéder à la plage,
4. veiller à la libre circulation des piétons,
5. prendre toutes les mesures de sécurité sur le site durant toute la durée des travaux afin d'avertir les piétons de la présence et de la circulation des véhicules utilisés,

6. adapter sur le domaine public maritime la vitesse de circulation des véhicules utilisés pour les travaux,
7. enlever tous les véhicules utilisés pour les travaux du domaine public maritime en dehors des périodes travaillées.

Article 3-3 – Entretien des dépendances transférées en gestion

Le titulaire est tenu d'entretenir, dans les règles de l'art, les dépendances ainsi que les ouvrages, constructions et installations se rapportant à la présente convention.

À défaut, il peut y être pourvu d'office après mise en demeure restée sans effet dans les délais prescrits et à la diligence du service gestionnaire du domaine public maritime, aux frais, risques et périls du titulaire.

Le titulaire doit conventionner avec la communauté de communes des Sables d'Olonne Agglomération qui assure la gestion des ouvrages de défense contre la mer et la gestion du trait de côte, dans le cadre de sa compétence pour la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI).

Au fur et à mesure de l'avancement des travaux et des opérations d'entretien, le titulaire doit enlever les dépôts de toute nature ainsi que tous les ouvrages provisoires et il doit réparer immédiatement les dommages qui auraient pu être causés au DPM ou à ses dépendances et ce, en se conformant aux instructions données par l'état (service gestionnaire du DPM).

Les emprises temporaires liées à un chantier doivent être remises en état à la fin des travaux.

En cas d'inexécution, il peut y être pourvu d'office et à ses frais, risques et périls, et après mise en demeure restée sans effet dans les délais prescrits et à la diligence du service gestionnaire du DPM.

Dans le cas où les travaux d'entretien impactent le DPM (occupation supplémentaire, effets notables sur l'environnement...), ceux-ci doivent faire l'objet d'une déclaration adressée au service gestionnaire du domaine public maritime et répondre à ses prescriptions.

Dans l'éventualité où de nouvelles autorisations d'occupation seraient autorisées à proximité immédiate des dépendances, le titulaire est tenu d'accepter l'appui de remblais ou d'ouvrages sur les ouvrages autorisés au titre du transfert de gestion.

Article 3-4 – Travaux de restauration à la charge du titulaire et plan de récolement

Le titulaire est tenu de soumettre à l'agrément du service gestionnaire du domaine public maritime les projets d'interventions sur les dépendances sans que cet agrément puisse en aucune manière engager la responsabilité de l'État.

Ces projets doivent comprendre tous les plans, dessins, mémoires explicatifs nécessaires pour définir les travaux envisagés et préciser leur mode d'exécution.

Le service gestionnaire du domaine public maritime peut prescrire les éventuelles modifications nécessaires à la bonne gestion du domaine public maritime. Les travaux doivent être réalisés selon les conditions définies par le service gestionnaire du DPM de l'état et le service en charge de la police de l'eau et des milieux aquatiques. Au titre du DPM, l'agrément des projets est tacite en cas de défaut de réponse dans le délai de 2 mois.

Le titulaire a à sa charge tous les frais des travaux qu'il est autorisé à exécuter sur les ouvrages visés à l'article 1.2 supra.

Tous les travaux doivent être exécutés conformément aux projets approuvés, en matériaux de bonne qualité mis en œuvre suivant les règles de l'art.

À défaut, après mise en demeure restée sans effet dans les délais prescrits, il peut être pourvu d'office aux travaux nécessaires, à la diligence du service gestionnaire du DPM, et ce, aux frais, risques et périls du titulaire.

Les travaux ne doivent pas présenter de danger pour les tiers.

Dans les deux mois suivant la fin des travaux de restauration des ouvrages existants ou, dans le mois suivant la réception des travaux, le titulaire adresse un plan de récolement au préfet (service gestionnaire du DPM).

Ce plan doit être signé contradictoirement par les représentants des signataires de la présente convention. Il sera annexé à la présente convention de transfert de gestion comme procès-verbal de remise.

De même, le titulaire adresse au préfet les plans de récolement de chaque ouvrage nouveau, créé ou rénové implanté sur le périmètre concerné afin d'être annexés à la présente convention.

TITRE IV – Conditions financières

Article 4-1 – Redevance domaniale

En contrepartie du transfert de gestion du domaine public ainsi que des avantages de toute nature procurés par l'utilisation du bien, l'occupant s'acquittera d'une redevance d'occupation du domaine public dont le montant a été déterminé conformément aux principes énoncés aux articles L 2123-3 à L 2123-6 du CG3P.

La présente autorisation d'occuper le domaine public est conclue moyennant le paiement d'une redevance annuelle de trente pour cent (30 %) des recettes perçues dans le cadre de l'exploitation du site dont la gestion est transférée à la commune des Sables d'Olonne.

La redevance est payable annuellement en une fois pour toute la durée de l'occupation dès signature de la présente autorisation à la caisse de la Direction Départementale des Finances Publiques 26 rue Jean Jaurès 85 024 La Roche sur Yon Cedex.

La redevance peut également faire l'objet d'un paiement par virement à la caisse du comptable dont les références bancaires figurent ci-après :

DDFIP VENDEE-TRESOR PUR-TRESOR
26 rue Jean Jaurès
85 024 La Roche sur Yon Cedex
IBAN FR283000100697A850000000007
BIC BDFEFRPPCCT

Le virement devra impérativement faire apparaître le nom de l'occupant « Commune des Sables d'Olonne » précédé de la mention « REDOM ».

En cas de retard dans le paiement, la redevance échue porte intérêt de plein droit au taux annuel applicable en matière domaniale conformément à l'article L 2125-5 du code général de la propriété des personnes publiques, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure quelconque et quelle que soit la cause du retard.

Article 4-2 – Frais de construction et d’entretien

Tous les frais de restauration, de modification et d’entretien des dépendances ainsi que ceux liés à sa signalisation maritime, et d’enlèvement des divers matériaux sont à la charge du titulaire. Sont également à sa charge les frais des travaux qu’il sera éventuellement autorisé à exécuter sur les ouvrages du domaine public maritime, notamment les raccordements à la voie publique et le rétablissement éventuel des accès à la mer à l’extérieur du transfert de gestion.

Article 4-3 – Impôts

Le titulaire supporte seul la charge de tous les impôts et notamment des taxes foncières, auxquels peut être assujéti le transfert de gestion.

Le titulaire est tenu en outre, le cas échéant, de souscrire lui-même la déclaration des constructions nouvelles prévues à l’article 1406 du code général des impôts pour bénéficier, s’il y a lieu, de l’exonération temporaire des impôts fonciers.

TITRE V – Terme mis au transfert de gestion

Article 5-1 – Remise en état des lieux et reprise de la dépendance

L’État (service gestionnaire du domaine public maritime) peut reprendre de plein droit et à tout moment, la libre et gratuite disposition de l’ensemble des dépendances transférées.

En fin de titre, pour quelle que cause que ce soit, le site doit être remis en état naturel primitif et donc tous les aménagements se trouvant dessus doivent être retirés.

En cas d’absence de nouvelle autorisation à l’échéance normale ou en cas de révocation ou de résiliation de la présente convention de transfert de gestion, le bénéficiaire doit remettre les lieux en leur état naturel initial, à ses frais et après en avoir informé l’État.

Toute trace d’occupation (ouvrages, constructions, installations, etc.) doit être enlevée, qu’elle soit ou non du fait du bénéficiaire.

Faute pour le bénéficiaire d’y pourvoir, il y est procédé d’office et à ses frais par l’État, après mise en demeure restée sans effet, après procédure de contravention de grande voirie.

L’état peut exiger la démolition totale ou partielle des installations et la remise en état naturel des lieux, et ce, dans un délai imparti.

Toutefois, s’il le juge utile, l’État peut exiger le maintien partiel ou total des dépendances, ouvrages, constructions et installations, etc. Ces derniers doivent alors être remis en parfait état par le bénéficiaire et deviennent la propriété de l’État sans qu’il y ait lieu à indemnité à ce titre, ni à passation d’un acte pour constater ce transfert.

L’État se trouve alors subrogé dans tous les droits du titulaire. Il entre immédiatement et gratuitement en possession des installations incorporées au domaine public maritime sans qu’il y ait lieu à indemnité à ce titre.

Article 5-2 – Révocation du transfert de gestion prononcée par l'État

L'État peut mettre fin au transfert de gestion avant son terme notamment en cas d'inexécution de ses obligations par le titulaire ou pour des motifs d'intérêt général.

5-2-1 : Révocation dans un but d'intérêt général

À quelque époque que ce soit, le préfet peut décider de retirer le transfert de gestion dans un but d'intérêt général se rattachant à la conservation ou à l'usage du domaine public maritime, moyennant un préavis minimal de six mois.

5-2-2 : Autres causes de révocation du transfert de gestion par l'état

Le transfert de gestion peut être révoqué par l'État, sans indemnisation, un mois après une mise en demeure par simple lettre recommandée restée sans effet notamment :

- en cas de non-respect ou d'inexécution des clauses et conditions de la présente convention,
- en cas de changement de la destination des dépendances telle que prévue au titre I de la présente convention,
- en cas d'usage de l'autorisation à des fins autres que celles pour lesquelles elle a été accordée,
- en cas de non-usage des dépendances transférées dans un délai de 18 mois ou de cessation de son usage pendant une durée de 1 an.
- en cas de non entretien des dépendances par le titulaire,
- en cas de cession partielle ou totale de celles-ci,
- dans le cas où le titulaire ne serait pas titulaire des autorisations pouvant être exigées par la réglementation en vigueur.

Dans les cas mentionnés précédemment, les dispositions de l'article 5-1 « remise en état des lieux et reprise des dépendances » s'appliquent.

Article 5-3 – Résiliation à la demande du titulaire

Le transfert de gestion peut être résilié avant l'échéance de la présente convention à la demande du titulaire, après accord de l'État. Le titulaire ne peut cesser de gérer les dépendances précédemment transférées que d'un commun accord avec l'état.

Cette résiliation produit les mêmes effets que ceux prévus à l'article 5-1 « Remise en état des lieux et reprise de la dépendance ».

Si la décision de résiliation du transfert de gestion est prise en cours de réalisation de travaux sur les ouvrages, l'état peut imposer au titulaire, soit l'exécution de tous travaux nécessaires à la bonne tenue et à une utilisation conforme à la finalité des ouvrages déjà réalisés, soit une remise des lieux dans leur état primitif.

Article 5-4 – Constat de la fin de la convention de transfert de gestion

Conformément aux dispositions de l'article R.2123-11 du CGPPP, la fin de l'affectation puis le retour de l'immeuble à la personne propriétaire (État) doit être constaté de façon contradictoire par les représentants des personnes signataires de la présente convention.

TITRE VI – Dispositions diverses

Article 6-1 – Avenant

Toute modification des conditions d'occupation du domaine public maritime prévues dans la présente convention fait l'objet d'un avenant conclu entre les parties.

Article 6-2 – Mesures de police

Les mesures de police qui sont nécessaires dans l'intérêt de la conservation des dépendances, de la sécurité publique et du bon ordre public sont prises par le préfet de la Vendée ou le préfet maritime, chacun dans son domaine de compétences, le titulaire entendu.

Article 6-3 – Notifications administratives

Le titulaire fait élection à l'adresse de son siège social.

Il désigne un représentant qualifié pour recevoir en son nom toutes notifications administratives. À défaut de cette désignation, toutes les notifications sont valablement faites à l'adresse du siège social du titulaire.

Article 6-4 – Droits des tiers

Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

Le titulaire a à sa charge, sauf recours contre qui de droit, toutes les indemnités qui peuvent être dues à des tiers en raison de travaux, de la présence des ouvrages, constructions ou installations, objets de la présente convention.

TITRE VII – Approbation de la convention

Par sa signature, le maire des Sables d'Olonne déclare accepter, au nom de la commune titulaire, la présente convention aux conditions ci-dessus énoncées.

La présente convention fera l'objet d'un arrêté préfectoral d'approbation et lui sera annexée, ainsi qu'un plan de situation et un plan de masse de la dépendance transférée en gestion.

Vu et accepté
À la Roche sur Yon, le

Le préfet,

Vu et accepté
Aux Sables d'Olonne, le

Le titulaire,

La commune des Sables d'Olonne,
représentée par son maire,

Annexes :

Annexe 1 : Plan de localisation du transfert de gestion

Annexe 2 : Plan de masse de la dépendance