

**SYNDICAT MIXTE DES PORTS  
DE L'ESTUAIRE DE LA SEUDRE**

\*

Ancienne Gare - Place Faure-Marchand  
17390 LA TREMBLADE

\*

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**

**SÉANCE DU 14 DECEMBRE 2021**

**AFFICHÉ LE 15 DECEMBRE 2021**

**CS-211214-02**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

017-200077089-20211214-CS-211214-02-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2021

*Nombre de membres :*

- En exercice : 14  
- Présents : 09  
- Absents : 05  
- Pouvoirs : 00

**CS-211214-02 MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LA GESTION DES AUTORISATIONS  
D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE**

L'an deux mil vingt et un, le quatorze décembre à neuf heures, le Comité syndical dûment convoqué le neuf décembre deux mille vingt et un s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Emmanuel CRETIN, Président du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre.

**LES PRÉSENTS :**

- M. MATET Nicolas (T) ..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- Mme PERAUDEAU Marie-Christine (T) ..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. MARY Guy (T) ..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. LYS Jacques (T)..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. PITARD Christian (S).....
- Suppléant de M. BARRAUD Vincent (T)..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. DAUGY Emmanuel (S)
- Suppléant de Mme OSTAAMIGO Laurence (T) Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. CRETIN Emmanuel (T) ..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- Mme BALLOTEAU Claude (T)..... Communauté de commune du bassin de Marennes
- M. PROU Jean (T) ..... Conseil départemental de Charente-Maritime

**En présence de :**

- M. CHEVALIER Pierre-Yves ..... Directeur du Syndicat Mixte des Ports de l'Estuaire de la Seudre

**LES ABSENTS EXCUSES :**

- M. PETIT Jean-Marie (T)..... Communauté de commune du bassin de Marennes
- M. SUEUR Christophe (T) ..... Conseil départemental de Charente-Maritime
- Mme. LABARRIERE Fabienne (T)..... Conseil départemental de Charente-Maritime
- M. FERCHAUD Pascal (T) ..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique
- M. MALAGNOUX Jonathan (T) ..... Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

° ° ° °

**Secrétaire de séance : MARY Guy**

° ° ° °

**CS-211214-02 MODIFICATION DU REGLEMENT POUR LA GESTION DES AUTORISATIONS  
D'OCCUPATION TEMPORAIRE ET PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE**

Rapport :

Le règlement pour la gestion des occupations temporaires et privatives du domaine public portuaire (RGAOT) a été adopté par le comité syndical du 19 décembre 2019, dans le but d'harmoniser les pratiques d'attribution des autorisations selon la nature des usages potentiels et d'apporter un cadre commun aux usages pour l'ensemble des ports relevant de la compétence du syndicat mixte des ports de l'estuaire de la Seudre.

Après deux années de mise en œuvre et l'intégration en exploitation directe de la totalité des ports, quelques points de ce règlement nécessitent des modifications, corrections ou adaptations.

Ainsi, les points listés ci-dessous font essentiellement l'objet de précisions qui sont indiquées en caractère rouge et en italique dans la version modificative du RGAOT jointe :

Titre 1er – Généralités

Article 1-4 – régime juridique des autorisations : dernier alinéas, précision pour le cas particulier du décès du titulaire des AOT ;

Article 1-8 – Redevance : alinéa 2, complément pour l'ordre du paiement de la redevance ;

Article 1-11 – Assurances : précisions pour la production de l'attestation ;

Titre 2 – Règles spécifiques aux occupations du domaine par des navires et à l'usage des plans d'eau

Article 2-5 – Dossier de demande d'AOT : mention de la copie des autorisations de culture marine pour les professionnels ;

Article 2-7 – Gestion de la liste d'attente : alinéa 3, précision sur l'indication des priorités dans les choix de ports ;

Article 2-13 – Changement d'emplacement : suppression des 2 cas proposés pour globaliser le traitement des demandes de permutation d'emplacement ;

Titre 3 – Règles spécifiques aux occupations terrestres

Article 3-10 – Règles d'occupation : alinéa 3, ajout du terme logement à habitation ;

Article 3-14 – fin des autorisations : paragraphe 4, ajout de la mention conjoint marié ou pacsé ou ayant-droit en cas de décès (en lien avec la précision apportée à l'article 1-4) ;

La modification la plus conséquente proposée porte sur l'annexe 3 (procédure d'indemnisation des cabanes et des pontons traditionnels en bois), prise pour application des éléments des articles 1-13, 2-16 et 3-14.

En effet, les textes applicables pour l'occupation privative du domaine public, issus du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P), prévoient notamment (article L 2122-9) qu' « A l'issue du titre d'occupation, les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier existant sur la dépendance domaniale occupée doivent être démolis soit par le titulaire de l'autorisation, soit à ses frais, à moins que leur maintien en l'état n'ait été prévu expressément par le titre d'occupation ou que l'autorité compétente ne renonce en tout ou partie à leur démolition.

Les ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier dont le maintien à l'issue du titre d'occupation a été accepté deviennent de plein droit et gratuitement la propriété de l'Etat, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques. (...) ».

Une indemnité est prévue par les textes dans le seul cas du retrait de l'autorisation avant le terme de l'autorisation, et uniquement pour un autre motif que l'inexécution des clauses de l'autorisation (L2122-9 suite).

Souvent, dans les titres d'occupation anciens, mention était faite de la possibilité pour l'usager de laisser ses installations qui pouvaient ainsi bénéficier à l'usager suivant. Tant que les usages relevaient généralement du secteur des activités des professionnels de la mer, il s'agissait donc d'installations à caractère professionnel considérées comme des outils de production, et valorisables à ce titre, transmises au sein de la famille ou « vendues » à un professionnel de la même activité.

Dès lors que, par ce biais, la possibilité a été donnée de ne pas enlever les installations en fin d'activité plutôt que de les démolir, sans poursuite d'une activité professionnelle, et notamment en vue de préserver ce qui constitue une partie du patrimoine local (les cabanes traditionnelles), ces installations ont été transmises (vendues) à des particuliers, parfois à des prix raisonnables correspondant approximativement à la valeur résiduelle des matériaux, souvent et de plus en plus par la suite, à des prix qui dépassaient la valeur de construction à neuf, par un professionnel, d'une même installation (ponton, cabane).

Il en a été de même pour des installations dont l'usage a muté au fil du temps, pour devenir des établissements professionnels dédiés à la restauration ou à des activités de commerce de tous types.

Afin de limiter ce qui est considéré comme une dérive et qui pourrait avoir des conséquences judiciaires et financières pour les acteurs concernés par ces pratiques (jurisprudence port de Bourcefranc en 2017), le comité syndical a décidé, à travers le RGAOT, de proposer aux usagers sortant des catégories non professionnelles, la prise en compte de la valeur estimée des matériaux des installations qu'ils avaient réalisées ou modifiées, améliorées au fil du temps, sans jamais prendre en considération les montants des transactions antérieures. Pour les activités professionnelles, le RGAOT et les titres d'occupation délivrés prévoient une valorisation possible des installations à travers la cession des activités professionnelles (fonds de commerce, fonds agricole ou équivalent).

Ainsi, depuis 2018, le syndicat a procédé, selon les règles internes regroupées depuis le 19 décembre 2019 dans le RGAOT, à l'évaluation et l'attribution d'indemnités pour un montant total de 85 655,00 euros (soit une moyenne de 21 414,00 euros par an), concernant 62 situations ou usagers (15 par an en moyenne) pour 58 pontons et 16 cabanes au total. Il s'agissait de cas simples constitués de pontons et de cabanes en bois modestes.

Ceci a donné l'occasion, puisque l'indemnisation impliquait le fait que le syndicat devenait « propriétaire » de ces installations, de constater que le syndicat ne dispose pas les moyens financiers, matériels et humains pour entretenir à minima ce type d'installations. Les cabanes, et globalement tout ce qui est à caractère immobilier n'entre pas dans le champs de nos compétences techniques de base. Les efforts ont été concentrés sur les installations à caractère portuaire, c'est-à-dire les pontons pour le stationnement des navires (contrats d'amarrage), tandis que les cabanes ont été attribuées le plus souvent sous forme d'AOT, avec tous les travaux à la charge de l'usager, mais du coup, à un niveau de redevance qui ne permet pas la compensation de l'indemnité versée.

De plus, de nouvelles situations se présentent ou se présenteront très prochainement et donneront lieu à des indemnités à priori plus élevées. En effet, il pourra s'agir de cabanes plus grandes, restaurées jusque dans leurs structures porteuses plus récemment, par des particuliers qui les ont acquises depuis peu, avant 2017 souvent. Il pourra aussi s'agir d'installations, intéressantes à conserver et en bon état, laissées par des professionnels de la mer en fin d'activité et sans reprenneur de la même activité.

Enfin, les usagers, quelle que soit le type de construction, à part quelques pontons, n'envisagent pas et refusent même d'envisager la démolition des installations, souvent marquées par une histoire locale et familiale. Un certain nombre de cabanes sont considérées comme faisant partie du patrimoine local et des plans d'urbanisme imposent de les conserver, ce qui est d'ailleurs contraire aux règles de base de l'occupation du domaine public

Ces situations nécessiteraient, dans l'hypothèse du maintien du processus établi en 2019, un budget beaucoup plus conséquent estimé entre 50 et 100 k€ annuel, et entraînerait des charges de gestion (entretien, réparation) plus lourdes par la suite et très difficiles à estimer à ce jour. Le syndicat, dans son fonctionnement actuel, ne dispose pas des moyens financiers et humains qui permettent de maintenir ce dispositif.

Néanmoins, ce dispositif aura permis, par les nombreux échanges qu'il a occasionnés, de rappeler les règles de base concernant l'occupations du domaine public et les droits et devoirs qui en sont la conséquence, et de faire prendre conscience de la dérive dans les transactions réalisées antérieurement.

Pour limiter les dépenses en indemnités et ensuite en entretien, la proposition consiste à organiser différemment la substitution d'un usager par un autre, avec ou sans changement d'affectation et dans la limite de ce qui est autorisé dans les périmètres portuaires, en faisant porter à « l'usager entrant » la charge de l'indemnisation de « l'usager sortant », pour ce qu'il trouvera sur place, en lieu et place des aménagements ou constructions qu'il aurait à réaliser lui-même.

En ce sens, modèle est pris, pour partie, sur l'instruction établie récemment par l'unité de gestion du littoral de la Préfecture de la Charente-Maritime (DDTM) pour la gestion des pontons de pêche au carrelet.

La procédure mise en place en 2019 resterait la même dans les grandes lignes, avec état des lieux et évaluation par le syndicat, commission d'évaluation avec des élus du syndicat et des représentants d'usagers pour fixer le montant de l'indemnisation, afin de garder la maîtrise des montants et éviter les dérives, et indemnisation par l'usager entrant, c'est-à-dire le premier à être d'accord avec le montant proposé dans l'ordre d'inscription sur la liste d'attente.

Par cette modification, le parallélisme des formes existerait donc pour la gestion de la substitution d'un usager par un autre, quel que soit la nature des occupations (plaisance, professionnels de la mer, activités économiques).

Les articles 1-13, 2-16 et 3-14 du RGAOT qui font référence au processus d'indemnisation n'ont pas besoin d'être modifiés. Seule l'annexe 3 de 2019 serait remplacée par la nouvelle annexe 3 version 2021 selon le document joint.

#### Suite à cette présentation :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code des Transports et plus particulièrement les articles L 5331-5 et L 5331-6 attribuant à l'exécutif du groupement de collectivités territoriales la compétence en qualité respectivement d'autorité portuaire et d'autorité investie du pouvoir de police portuaire,

Vu l'arrêté préfectoral n°17-2331-DRCTE-BCL en date du 23 novembre 2017 autorisant la création du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre,

Vu les statuts du Syndicat Mixte des ports de l'Estuaire de la Seudre,

Vu le règlement particulier de police et d'exploitation du port de Marennes du 21 février 2013, du port de La Tremblade du 19 mars 2013, des ports d'Arvert du 04 mars 2013, des ports d'Etaules du 28 janvier 2013, des ports de Chaillevette du 29 juin 2012, du port de L'Eguille du 06 juin 2012 et du port Mornac le 11 juin 2012,

Considérant la nécessité de modifier quelques points du règlement de gestion des autorisations d'occupations temporaires et privatives du domaine public portuaire pour l'ensemble des ports de l'estuaire de la Seudre,

Considérant l'avis du conseil portuaire unique du 07 décembre 2021,

Considérant le rapport ci-dessus,

**LE COMITE SYNDICAL**

- après en avoir délibéré,

**DÉCIDE**

- 1°) d'adopter les modifications dans le corps du règlement pour la gestion des autorisations d'occupations temporaires et privatives du domaine public portuaire pour les ports de l'estuaire de la Seudre (annexe1),
- 2°) de modifier l'annexe 3 du règlement de gestion des autorisations d'occupations temporaires et privatives du domaine public portuaire portant sur la procédure d'indemnisation de substitution pour les installations autorisés à demeurer sur le domaine public ( annexe 2)
- 3°) d'autoriser le Président à signer ledit règlement ainsi que tous documents nécessaires à l'application de cette décision.

**- ADOPTÉ À L'UNANIMITE -**

Le Président du Syndicat Mixte  
des ports de l'Estuaire de la Seudre,



Emmanuel CRETIN

 <p>PORTS ESTUAIRE SEUDRE</p>	<p style="text-align: center;"><b>REGLEMENT POUR LA GESTION DES OCCUPATIONS TEMPORAIRES ET PRIVATIVES DU DOMAINE PUBLIC PORTUAIRE</b></p> <p style="text-align: center;">Ports relevant de la compétence du Syndicat Mixte des Ports de l'Estuaire de la Seudre</p>	<p>Ref :  RAOT – A3 - 21</p> <p style="text-align: center;"><b>PROJET</b></p>
--	---	---

## **ANNEXE 3**

# **PROCEDURE d'INDEMNISATION de SUBSTITUTION pour les INSTALLATIONS AUTORISEES A DEMEURER SUR LE DOMAINE PUBLIC**

### **INTRODUCTION**

Pour tenir compte de la qualité des travaux, aménagements et installations réalisés par les usagers, et dans la mesure où ces installations sont réutilisables **par un nouvel usager et lui évitent dans un premier temps au moins de construire en totalité ce dont il a besoin pour son usage**, une indemnisation **de substitution peut être calculée par le syndicat** et proposée à l'usager qui demande à abandonner ses droits d'usage et mettre fin ou ne pas renouveler son AOT. **Cette indemnité, qui s'appuie sur une estimation de la valeur résiduelle des matériaux conservés sur place, est versée par l'usager entrant à l'usager sortant.**

### **SOMMAIRE**

- A. DEFINITIONS**
- B. PRINCIPE GENERAL**
- C. PROCESSUS**
- D. DOCUMENTS SUPPORTS**

## A. DEFINITIONS

Ponton : dispositif en bois d'accostage de navires, répondant aux prescriptions en vigueur ;

Cabane : **élévation en matériaux de toute nature, autorisée par les prescriptions en vigueur, fondée ou non, utilisée ou ayant été utilisée pour une exploitation ostréicole notamment.**

## B. PRINCIPE GENERAL

Un usager titulaire d'une autorisation d'occupation en cours ou qui arrive à échéance et qui ne souhaite plus poursuivre l'occupation du DPP, **appelé « usager sortant »**, peut bénéficier d'une indemnisation **de substitution pour la valeur résiduelle des matériaux laissés en place**, dans la mesure où le ponton ou la cabane sont en état d'usage et peuvent être immédiatement réattribués à un nouvel usager, **appelé « usager entrant »**.

**L'indemnité, fixée par la commission d'évaluation du syndicat, sera versée directement par « l'usager entrant » à « l'usager sortant ».**

## C. PROCESSUS (voir schémas de principe joints)

- 1- L'usager **sortant** fait part de son choix d'abandon au SMPES ; il remplit un imprimé de restitution d'AOT ;
- 2- Le SMPES organise un état des lieux contradictoire de préférence en présence de l'usager ; l'état des lieux porte sur les différents points techniques listés dans le document joint ; les éléments structurants de l'installation sont prédominants dans l'appréciation portée :
  - a. Pour un ponton : pieux ou poteaux, traverses, croisillons, tirants vers la berge, dispositifs de liaison ;
  - b. Pour une cabane : dalle ou plots, poteaux, charpente et tout ce qui contribue au clos-couvert (ouvertures, couverture, bardage) ;
- 3- A l'occasion de l'état des lieux, une première indication du montant probable de l'indemnité **de substitution** peut être indiquée à l'usager.
- 4- Le calcul de l'indemnité est établi selon les modalités jointes (feuille de calcul). En cas d'absence de facture établissant le coût de l'installation à sa construction par l'usager, un prix forfaitaire est utilisé sur la base de devis réalisés pour le compte du SMPES par des entreprises spécialisées et selon les dimensions de l'installation. Une décote de 10% par an est appliquée pour les pontons, 5% par an pour les cabanes. Un montant forfaitaire d'indemnisation de base est néanmoins calculé pour les installations de plus de 10 ans pour des pontons en état d'usage, ou de plus de 20 ans pour des cabanes en état d'usage.
- 5- A l'issue de l'état des lieux, une commission est réunie. Elle est composée d'élus **du syndicat** et de représentants locaux des usagers plaisanciers et professionnels. Elle statue sur le montant de l'indemnité **de substitution** sur la base des éléments fournis par **les services du SMPES** (état des lieux, montant calculé de l'indemnisation, appréciation globale, **photographies**).
- 6- Un courrier informe l'usager sortant du montant d'indemnisation prévue. Celui-ci retourne le talon du courrier, complété et signé, avec un RIB pour le virement de l'indemnité **par l'usager entrant**.

- 7- L'installation ainsi prise en compte peut à nouveau être proposée, incluant le montant de l'indemnité à verser, puis attribuée **sous forme d'AOT à un usager entrant**, dans l'ordre d'inscription sur liste d'attente.

Documents joints :

- Imprimé de restitution d'AOT ;
- Document contradictoire d'état des lieux ;
- Logigrammes ponton et cabane ;
- Tableau de calcul du montant de l'indemnité ;
- Courrier à **l'usager sortant** ;