CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS

ECOLE SUPERIEURE DES GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir

DIPLÔME NATIONAL DE MASTER

« Sciences, Technologies, Santé »

Mention « Identification, Aménagement et Gestion du Foncier »

par

David BLANCOU

Le Domaine Public Maritime :

Un régime générique aux enjeux spécifiques sur le Bassin d'Arcachon

Soutenu le 9 juillet 2021

JURY

Madame Elisabeth BOTREL	Président du jury
Madame Marie FOURNIER	Examinateur
Monsieur Nicolas JASIAK	Maître de stage
Madame Maylis DESROUSSEAUX	Enseignant référent

Liste des abréviations

AOT : Autorisation d'occupation temporaire

C. envir : Code de l'environnement

C.urb = Code de l'urbanisme

CAA = Cour administrative d'Appel

CC = Conseil Constitutionnel

CE = Conseil d'Etat

CG3P : Code général de la propriété des personnes publiques

CGV = Contravention de grande voirie

DDTM = Direction départementale des Territoires et de la Mer

DPM = Domaine Public Maritime

G-E = Géomètre Expert

PLU = Plan local d'urbanisme

PPRSM : Plan de Prévention des Risques de Submersion Marine du Bassin d'Arcachon

SML = Service des Affaires Maritimes

SPDC : Serveur professionnel des données cadastrales

TA = Tribunal administratif

TGI = Tribunal de Grande Instance

Table des matières

LISTE DES ABREVIATIONS 2

TABLE DES MATIERES 3

INTRODUCTION 5

I. LE BASSIN D'ARCACHON : UN TERRITOIRE DÉLIMITÉ 15

I.1 LA CONSISTANCE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME, LIEE PAR DES CRITERES PHYSIQUES NATURELS CHANGEANTS 15

I.2 LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : UNE PROCEDURE JURIDIQUE OFFICIELLE ET ESSENTIELLE 16

I.2.1 DELIMITER LE DOMAINE PUBLIC : UNE PROCEDURE EXORBITANTE DU DROIT COMMUN 16

I.2.2 LA PROCEDURE OFFICIELLE DE LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : UNE PROCEDURE ADMINISTRATIVE SIMPLIFIEE LIEE A LA CONSTATATION DES ELEMENTS NATURELS 17

I.2.3 LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME, UNE OBLIGATION LIMITEE DE L'ETAT MAIS RENDUE ESSENTIELLE PAR SES ENJEUX A DIFFERENTES ECHELLES .. 18

I.2.3.1 DES ENJEUX A UNE ECHELLE GENERALE 18

I.2.3.2 DES ENJEUX PLUS SPECIFIQUES A L'ECHELLE DU BASSIN D'ARCACHON 20

I.2.4 L'ACTE DE DELIMITATION DU DPM : UN ACTE ADAPTE MAIS CONTESTE 21

I.3 DES DYNAMIQUES D'INCORPORATION ET DE REVENDICATION SUR LE BASSIN D'ARCACHON 22

I.3.1 L'INCORPORATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : L'ABSENCE D'INDEMNISATION AU PROFIT DES PROPRIETAIRES SUBMERGES 22

I.3.2 DE CONFLITS D'USAGE NAIT LA RECONNAISSANCE DE LA DOMANIALITE DES PRES SALES DE LA TESTE DE BUCH 25

I.3.2.1 L'AFFIRMATION DE LA PROPRIETE PRIVEE DES PRES SALES : UNE SUITE DE DECISIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES CONTRAIRE A LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME 26

I.3.2.2 L'INCORPORATION DES PRES SALES DANS LE DOMAINE PUBLIC MARITIME PAR L'APPLICATION DE LA DELIMITATION OFFICIELLE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME 28

I.3.2.2.1- LA RESURGENCE DE LA QUESTION DE LA DOMANIALITE DES PRES SALES NEE D'UN NOUVEAU CONFLIT D'INTERET 28

I.3.2.2.2-: LA RECONNAISSANCE DE LA PROPRIETE PRIVEE DES PRES SALES PAR LE TA 28

I.3.2.2.3- LA RECONNAISSANCE DE LA DOMANIALITE PUBLIQUE DES PRES SALES PAR LE CE 29

I.3.3 LA REPRISE DE LA PROPRIETE PRIVEE : L'AFFAIRE DU MOULIN DE GUJAN-MESTRAS 31

I.3.4 L'INCORPORATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : UNE MECANIQUE INADAPTEE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE 34

I.3.4.1 L'INCORPORATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME SUR LE BASSIN D'ARCACHON : UN CONTENTIEUX INELUCTABLE 34

I.3.4.2 EVITER L'INCORPORATION AUTOMATIQUE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME PAR DES MOYENS DE PREVENTION 35

I.3.4.3 REDUIRE L'INCORPORATION AUTOMATIQUE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME PAR DES MOYENS DE PROTECTION 37

I.3.4.4 COMPENSER L'INCORPORATION AUTOMATIQUE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : UN ENJEU IMPOSSIBLE AU REGARD DU DROIT ACTUEL 38

I.4 L'USAGE DE LA DELIMITATION DU DPM AU SEIN DE LA PROFESSION DU G-E : UN ACTEUR REGULATEUR DES CONFLITS D'USAGE SUR LE DPM 41

I.4.1 LE ROLE DU G-E ET LA MISE EN PLACE D'UN PROCESS A MAGEO BORDEAUX ... 41
I.4.2 LA PRESENTATION D'UN DOSSIER FONCIER AUX ABORDS DU RIVAGE SUR LE BASSIN D'ARCACHON : ... 42
I.4.2.1 LA DEMANDE DU CLIENT ... 42
I.4.2.2 ETUDE DE LA FAISABILITE DU PROJET ... 43
I.4.2.3 ENQUETE PARCELLAIRE ... 43
I.4.2.4 RECHERCHE DES ARCHIVES ... 44
I.4.2.5 LE LEVE TOPOGRAPHIQUE PREALABLE ... 45
I.4.2.6 LE REPORT DU LEVE : LA CONFORMITE ENTRE ARCHIVES ET LEVE DE L'EXISTANT ... 45
I.4.2.7 LA CONCERTATION AVEC LE SML : DES DISPARITES ENTRE BORNAGE ET DELIMITATION DU DPM, LE DEVOIR DU G-E ... 46
II DE L'UTILISATION PRIVATIVE A L'OCCUPATION ILLEGALE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : ENTRE VALORISATIONS ET CONTRAINTES SUR LE BASSIN D'ARCACHON ... 48
II.1 SANCTIONNER L'ATTEINTE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME POUR ASSURER SON INTEGRITE MATERIELLE, SON AFFECTATION ET SON USAGE ... 48
II.1.1 LA CONTRAVENTION DE GRANDE VOIRIE : DES ENJEUX POURSUIVIS PAR LES PRINCIPES DE LA DOMANIALITE PUBLIQUE ... 48
II.1.2 LA CONTRAVENTION DE GRANDE VOIRIE ENTRE REPRESSION ET RESTRICTION DES USAGES ILLEGAUX SUR LE DOMAINE PUBLIC MARITIME ... 48
II.1.3 L'UTILISATION PRIVATIVE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME SUBORDONNEE A L'OBTENTION D'UNE AUTORISATION ... 50
II.2 LE CONTENTIEUX DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE : UN CONTENTIEUX MAJORITAIRE ET TYPIQUE DU BASSIN D'ARCACHON ... 51
II.2.1 DES CONFLITS D'USAGE NES DANS LA PHASE DE DELIVRANCE DE L'AUTORISATION D'OCCUPATION TEMPORAIRE : DES TENSIONS CONCERNANT L'ATTRIBUTION DES CABANES SUR LE DPM ... 52
II.2.2 DES CONFLITS D'USAGE NES DURANT LA PHASE D'UTILISATION DE L'AOT : L'INTERET GENERAL ET LA FAUTE DU TITULAIRE, UNE SANCTION UNIQUE ET PEU CONTESTABLE ... 55
II.2.3 DES CONFLITS NES A LA FIN DE L'AUTORISATION : LE NON-DROIT AU RENOUVELLEMENT ET LA DECOUVERTE D'UN NOUVEL ACTEUR DANS LA REGULATION DES CONFLITS D'USAGE ... 57
II.2.4 DES CONFLITS LIES A L'ABSENCE D'AOT : LE SERVICE DES AFFAIRES MARITIMES, UN ACTEUR REGULATEUR DANS L'OCCUPATION ILLEGALE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME ... 60
II.3 LE CONFLIT COUACH DE L'INCORPORATION A L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : L'IRRECEVABILITE DE LA FAUTE DE L'ETAT SUR SON DOMAINE 61
CONCLUSION ... 64
BIBLIOGRAPHIE ... 67
TABLE DES ANNEXES ... 77
RESUME SYNTHETIQUE ... 117

Introduction

Le domaine public maritime, un régime juridique aux enjeux historiques

Ubi societas, ibi jus : « Là où il y a une société, là il y a un corps de droit ». Il n'y a pas de droit sans société ou de société sans droit. La règle de droit prend sa source dans la nature humaine et vient s'adapter aux mutations de la société et aux enjeux de nos époques (O.Descamps 2018). Pendant longtemps l'homme d'Occident a délaissé son littoral (J.Caillosse 1990). Peu occupé et aménagé de façon ponctuelle le littoral est dépourvu jusqu'au XVIIe de société et de règles (Knafou, 1990).

Jean-Baptiste Colbert secrétaire de l'état de la marine sous Louis XIV tourne au XVIIe siècle le Royaume de France vers son littoral mais uniquement dans sa fraction la plus avancée, la plus fragile et la plus convoitée : le rivage. Reprenant l'esprit justinien de 482-565 le rivage : « Sera réputé bord et rivage de la mer tout ce qu'elle couvre et découvre pendant les nouvelles et pleines lunes, et jusqu'où le grand flot de mars se peut étendre sur les grèves »[1] . Outre d'apporter une définition au droit du rivage, l'ordonnance de Colbert décrit une des composantes fondamentales d'un des domaines de la couronne : le domaine public maritime (DPM) (L.Prieur 2012). Le DPM comme tout domaine public, se voit attribuer le principe d'indisponibilité des biens de la couronne qui remonte à l'Edit de Moulins de 1566. Ce principe se traduit par l'imprescriptibilité et l'inaliénabilité des biens domaniaux (L3111-1 du CG3P). Le principe d'inaliénabilité des biens du domaine public vise à protéger le domaine des « démembrements de la propriété publique ». Les biens du domaine public ne peuvent ainsi faire directement l'objet d'une cession d'une saisie ou d'une expropriation. Le principe d'imprescriptibilité du domaine s'oppose à ce que les biens le composant puissent faire l'objet d'une prescription acquisitive (J-J.Pardini 2014). Et c'est sur les fondements de l'Edit de Moulins de 1566 que l'ordonnance de Colbert s'appuie et précise dans l'article 2, le régime applicable du DPM : « Faisons défense à toutes personnes de bâtir sur les rivages de la mer, d'y planter aucun pieux ni faire aucuns ouvrages qui puissent porter préjudice à la navigation, à peine de démolition des ouvrages, de confiscation des matériaux et d'amende arbitraire ». A cette époque, l'enjeu du DPM n'est nullement de favoriser l'accès au rivage mais d'en assurer sa protection pour des fins de « stratégies militaires » (R.Hostiou 1990) pour la navigation et la pêche. « Ces mesures sont nécessaires pour que chacun puisse défendre, pêcher, aborder sur le rivage et y décharger ce qui

[1] ANNEXE 1 Edits de Moulin de 1566 : La définition du rivage et le principes d'occupation illégale et de ses sanctions sur le DPM

embarrasse le navire ou sécher les filets » (R.J. Valin 1760). Elle ordonnait en outre la destruction de toute construction des pêcheries, des pièges à poissons et des bassins piscicoles qui empiétaient illégalement sur le DPM. Les souhaits de Colbert de protection du DPM ne sauraient exister sans le critère évolutif qu'il a donné au rivage. Quelles que soient les années, et quelle que soit la montée des eaux, le DPM se voyait attribuer une délimitation changeante et adaptée au gré des flots. Ce caractère évolutif était essentiel pour garantir en toute circonstance la protection du rivage pour la navigation et pour éviter toute occupation illégale du DPM. Au gré des mutations et des besoins de la société ce critère n'a que peu évolué mais ses enjeux originels se sont quant à eux transformés !

A l'époque de Colbert l'accès et le désir du rivage qui s'y accompagnent ne sont pas du tout d'actualité. Le littoral est un territoire où l'imaginaire collectif et l'art de l'époque le décrivent comme un lieu de naufrage, d'épidémie de vide ou d'horreur[2] (Y.Luginbühl 2015). La France restera alors jusqu'au milieu du XXe siècle « un pays de traditions, terrienne et ruraliste » subordonnée à un régime juridique maritime très peu réglementé (F.Péron 1994).

Le Bassin d'Arcachon, pionner dans un nouvel usage : le tourisme

Si c'est seulement au milieu du XXème siècle que « l'alliance mer et soleil est devenue l'attraction irrésistible » (J-P.Paulet 2010) pour tous. A partir du XIXe siècle, une importante évolution des mœurs et des représentations de la mer et du littoral s'engage dans toute l'Europe. Elle conduit à la valorisation de ce qui n'était jusqu'alors qu'un « territoire du vide » et donne lieu au « désir de rivage » (Corbin, 1988). Le Bassin d'Arcachon est le parfait exemple de cette valorisation. Il est un territoire pionnier dans un nouvel usage : le tourisme. Le Bassin d'Arcachon constitue le territoire de notre étude. Ce lieu si apprécié des Français, nous permettra d'étudier les enjeux génériques et de découvrir les enjeux spécifiques du DPM.

Le Bassin d'Arcachon, un territoire « entre attractivité et protection » (M.Banzo)

Communément nommé « bassin », il est en réalité une lagune dont le périmètre d'environ 90 km, constitue l'une des plus importantes ruptures naturelles de la façade atlantique et un haut lieu de préservation du département girondin. Ses caractéristiques exceptionnelles, tant sur le plan naturel, paysager et culturel, font de ce site le principal pôle touristique de la Gironde. Il s'agit d'un milieu maritime extrêmement mouvant, régi

[2] . « le littoral est (…) un lieu d'horreur, c'est le lieu du déluge, le contraire du calme et de la tranquillité, c'est le bord du gouffre, des abysses, c'est le lieu des apparitions des monstres de la mer, c'est le lieu du rejet des excréments de la mer, le lieu des rapts, des pirates, c'est le lieu de l'anti-hygiénisme qui se manifeste à travers les récits des marins dans le mal de mer, les épidémies dans les navires »

quotidiennement par des dynamiques maritimes et fluviales spécifiques, amplifiées par la pression des activités humaines qui s'exercent sur les côtes. Ces dynamiques sont conséquentes. Elles sont à la fois structurantes et caractéristiques de l'émergence d'enjeux majeurs sur le bassin. A marée haute, les eaux couvrent approximativement le bassin sur une superficie d'environ 182 km², tandis qu'à marée basse, la surface couverte est d'environ 50 km².Une telle amplitude constitue un atout favorable au développement de certaines activités humaines comme l'ostréiculture, très largement développée sur le Bassin d'Arcachon. En effet, tel que nous pouvons le découvrir aujourd'hui, le Bassin d'Arcachon constitue un espace attrayant, attractif et développé que l'Homme ne cesse d'entreprendre. Il est un espace largement artificialisé, frappé d'un développement urbain important et d'une dynamique touristique très forte. Toutefois, sa croissance est gérée par un certain nombre d'outils de planification, le Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) en 2004 ou encore le schéma de cohérence territoriale (SCOT, 2013). A cela s'ajoutent des zonages environnementaux, le Parc naturel marin (PNM, 2014) et des espaces protégés (ZNIEFF) ou encore zone NATURA 2000. Ces outils ont vocation à organiser, à gérer, à concilier, à protéger et à maîtriser le développement du littoral (M.Banzo 2018).

En 1840, à environ 60 km au Sud de Bordeaux, la ville d'Arcachon naît du sable et de la forêt [3]. En effet, à cette époque, Arcachon et son bassin ne forment qu'une baie sauvage bordée de quelques forêts et de dunes que l'on commence à boiser dans le cadre du décret du 14 décembre 1810 (F.Cottin 2000). Ce décret prescrit la fixation des dunes dans tous les départements maritimes pour lutter contre l'ensablement des terres. Le cas Arcachonnais apparaît comme novateur au regard de la façon dont sont nées la plupart des villes nouvelles du XIXème dans le cadre de l'industrialisation. « Il s'inscrit ainsi, dans un contexte riche, celui de la mode naissante des bains de mer et de l'apparition des premières lignes de chemins de fer en France, et donne à voir pour cette époque un cadre économique nouveau » (V.Capizzi 1999). L'avènement de la ville d'Arcachon naît autour d'un goût prononcé pour les bains de mer alors reconnus pour leurs vertus thérapeutiques. De cette mode, surgit dès 1820 un engouement spéculatif autour du foncier, de l'urbanisation et du futur d'Arcachon et de son bassin[4]. Les métiers traditionnels du bassin se sont adaptés à cet évènement et s'y sont reconvertis. Pour autant, ces anciennes activités ont laissé place à des usages particuliers (voir partie 1.2). G Duprat-Bireban un résinier, en 1820 transforma sa cabane en auberge

[3] ANNEXE 2 : Le Bassin d'Arcachon au XVIIIe siècle, un espace naturel dominant

[4] ANNEXE 3 : Le Bassin d'Arcachon, la naissance d'une station balnéaire à l'aube du XIXe siècle vers une spéculation foncière

(V.Capizzi 1999), Ainsi, en 1823, le premier établissement de bains de la mer voyait le jour : « villa Bel-Air ». Il est dans les années suivantes accompagné par de nouveaux complexes hôteliers. A partir de 1845, mais surtout entre 1850 et 1854 se forme alors un véritable marché foncier, conjugué par les « multiplications des transactions, mercantilisations des échanges et la croissance du nombre d'acheteurs et de vendeurs » (V.Capizzi 1999). Cela se caractérise en premier lieu par la construction de villas en bord de plage dédiées « à la location pendant les saisons de bains » (V.Capizzi 1999). Par la suite, cela se traduit par une logique spéculative plus importante du foncier. Dès 1850 des opérations d'aménagement importantes voient le jour sur le littoral. Des hommes d'affaires fortunés y voient le casse du siècle ! Emile et Isaac Pereire investissent alors dans l'opération « la ville d'hiver » : une série de villas somptueuses destinées à accueillir les malades de la tuberculose. Dans le même temps, des activités typiques traditionnelles du Bassin d'Arcachon se développent. En effet, l'exploitation des huîtres d'élevage débute en 1849, avec la création des premiers parcs ostréicoles impériaux de France (F.Cottin 2000). Ces parcs à huîtres ne sont pas toujours bien accueillis par la population native qui bénéficie de droit d'usage sur les terres où vont s'implanter ces activités (Partie I.3.2). En outre, ces ostréiculteurs s'implantent sur la plage … (Partie II.2)

Dans la même période, Napoléon III, par des décrets successifs en date des 10 avril 1850, 28 avril 1855, 8 août 1855, 13 avril 1857, 12 août 1857, 14 juin 1859 et 19 mai 1859 délimite 59 km des 89 km de la limite du DPM du bassin d'Arcachon. Ce besoin de délimitation se conjugue avec un enjeu urgent de l'Etat : protéger durablement le rivage du Bassin d'Arcachon contre les formes d'occupations illégales du DPM. En effet, des constructions ont vu le jour aux abords du rivage. Inévitablement certaines se trouvent sur le DPM. De ce constat, de vifs contentieux naissent entre les usagers. (Partie I.3.2 et partie II.2). L'enjeu en outre était bien entendu de répertorier les propriétés au cadastre Napoléonien pour pouvoir imposer fiscalement les propriétaires privés (F.Bouscaud 1989).

Des années 60 à nos jours, vers une confrontation des usages

Après avoir été délaissé, le littoral a connu un véritable essor ce qui a poussé le droit à s'interposer et à assurer sa protection et sa préservation.

Au milieu du XXème siècle « l'alliance mer et soleil est devenue l'attraction irrésistible » (J-P.Paulet 2010) pour tous. Le Bassin d'Arcachon ne déroge pas à la règle ! D'un loisir exclusif réservé à une élite, le tourisme de masse est devenu pendant la seconde moitié du XXe siècle : une migration saisonnière amplement partagée (S. Cousin 2010). Cette évolution coïncide avec le développement des niveaux de vie, le désir de vivre dans

les régions jugées agréables et à l'articulation des efforts sociaux de l'époque pour démocratiser le plaisir de vivre et de prendre des vacances. Outre la littoralisation[5], deux autres processus se combinent sur le Bassin, et accroissent son attractivité : la périurbanisation[6] et la métropolisation[7]. Ces trois dynamiques sont étroitement liées et s'alimentent l'une pour l'autre pour produire ce système littoral qui associe le bassin d'Arcachon à l'agglomération bordelaise (M.Banzo 2018). Ces dynamiques ont notamment été impulsées par l'Etat sous l'action de la DATAR pour programmer de nombreux projets immobiliers ou portuaires sur la côte Aquitaine (missions MIACA) (Décision n° 2018-698 QPC du 6 avril 2018).

Suite à ces dynamiques est apparu un besoin urgent de protéger le Bassin d'Arcachon et le littoral Français. Le risque est que le « bord de mer ne ressemble plus, qu'à une ligne de maisons et d'immeubles, à force de spéculation sur le rivage » (V. Johan 2008). A partir des années 70, l'urbanisation du littoral figure au rang de questions majeures relatives à la conservation de l'environnement et au développement humain (Déclaration de Stockholm 1972, Principe 15). Il est alors urgent de protéger ce milieu naturel pourtant si fragile. Une série de dispositions est alors mise en œuvre pour protéger le littoral :

- La création du Conservatoire du littoral (Le 10 juillet 1975). Sa mission est de mener une politique foncière de l'espace littoral, le respect des sites naturels et de l'équilibre écologique dans les cantons littoraux et au bord des lacs de plus de 1000 ha
- La première loi sur la protection de la nature (10 juillet 1976)
- La loi sur les installations classées (19 juillet 1976).
- La circulaire du 4 août 1976 (JO du 6 août 1976), dont les principes majeurs étaient la protection des espaces naturels et la maîtrise de l'urbanisation.
- La Loi littoral Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 dont l'objectif majeur est de concilier la préservation et le développement du littoral (Article L321-1 du C.envir).

Si La Loi Littoral a réussi à donner « un véritable coup d'arrêt à la bétonisation » du littoral en identifiant les espaces à protéger, elle n'est toutefois pas parvenue à concilier les usages (Senat.fr). En effet, la commission littorale du Conseil national d'aménagement et de développement du territoire dans sa note d'alerte de juillet 2003 soutient que « l'exceptionnelle croissance démographique, touristique et plus généralement économique

[5] Mouvement d'installations des activités et des habitations à proximité du littoral
[6] Développement d'un territoire jusque-là peu développé qui est dû à l'attraction d'une agglomération où se concentrent des emplois, et des communes hors agglomération où s'installent les populations résidentes.
[7] La métropolisation est un processus qui correspond à la concentration des hommes, des capitaux, des biens matériels et immatériels dans les grandes agglomérations (Leroy, 2000)

du littoral n'a pas été maîtrisée malgré la Loi littoral. Ce milieu naturel a été victime de sa trop forte attractivité. Soumis à une forte pression foncière, elle a entrainé de nombreux conflits d'usage que la seule loi littoral n'est pas parvenue à réguler » liés à « l'occupation illégale du DPM » ou encore de « sa revendication »

L'enjeu de notre étude est bien entendu d'étudier les enjeux génériques et les enjeux spécifiques liés au DPM dans un territoire particulier qu'est le Bassin d'Arcachon. Au cœur de ces enjeux on y trouve la régulation des conflits d'usage.

Les conflits d'usage ont pour intérêt principal de donner des indications sur les enjeux « socio-spatiaux et les stratégies sur un territoire donné » (A.Candoret 2012). Ils peuvent se définir comme une « manifestation d'opposition entre acteurs dénonçant l'incompatibilité entre certaines pratiques ou formes d'appropriation de sous-ensembles spatiaux ou utilisation de ressources naturelles » (P.Mélé 2013). La coexistence des fonctions agricoles, résidentielles et de protection des espaces occasionne des conflits, et ce particulièrement dans les zones où se développent de façon accrue des usages récréatifs. (A.Candoret 2012).

Soumis à une très forte pression anthropique les littoraux sont sujets à une explosion des conflits d'usage et à une diversité de dispositifs de gestion, propices à leur émergence. Des conflits d'affectation sur le littoral naissent avec des problématiques liées à :

- L'accès et l'exploitation des ressources par les usages traditionnels comme les pêcheurs ou les ostréiculteurs.
- La périurbanisation et l'artificialisation des surfaces agricoles et des espaces naturels.
- L'implantation d'équipements collectifs (infrastructures hôtelières, activités de plage).

Ainsi, en favorisant la diversité des usages sur une superficie réduite, avec une densité de population et une forte concurrence entre les différentes formes d'appropriation de l'espace, le Bassin d'Arcachon est un lieu propice à l'émergence des conflits d'usages. Dès lors certains usagers veulent simplement y vivre, d'autres y travailler et jouir de ce milieu et d'autres acteurs veulent le défendre. La question de l'accès aux ressources de la plage est un conflit de gestion permanent pour lequel la DDTM et la commune s'y investissent énormément (Parties II.2.1 et II.2.4). A Lège Cap Ferret, le prix de l'immobilier avoisine celui de Paris avec 10 000€ le m². Il est alors difficile d'imaginer comment un « simple » pêcheur puisse acheter ou louer un appartement ou une parcelle destinée à son exploitation … Nous nous intéressons ainsi de savoir comment le DPM parvient-t-il à les protéger ? Ces contentieux ont une dimension collective et publique. Ils lient des

confrontations entre les métiers traditionnels de la mer, les résidents, les associations de protection de l'environnement mais aussi l'Etat et ses services publics. Les conflits que nous allons traiter sont des contentieux liés à des problématiques de revendication ou d'affectation du sol. Ils comprennent une dimension économique étroite liée à l'exploitation d'un bien. Toutefois, il ne s'agira pas seulement de mener une évaluation économique des dommages liés à la dégradation du cadre de vie de ces usagers. Nous nous intéresserons surtout aux moyens concourant à l'émergence de leurs contentieux au regard du domaine public maritime. Puis ils nous amèneront à questionner le droit et à mieux l'appréhender. En outre, l'étude nous amènera à comprendre le mode de gestion actuelle du DPM et ses enjeux sur ce territoire. Nous découvrirons alors le rôle de ces acteurs publics dont notamment la DDTM (direction départementale des territoires et de la mer) ou encore les communes qui participent activement à la régulation des conflits d'usages sur le DPM.

Cette étude est menée au sein du cabinet MAGEO Bordeaux G-E dans le but de mieux appréhender le rôle du géomètre expert au sein du DPM. En effet, le cabinet est amené à travailler aux abords du littoral et à exercer ses fonctions de G-E et ce dans le cadre du DPM. Le cabinet a ainsi été confronté à une affaire à Lège-Cap Ferret, dans le cadre d'un conflit d'usage lié en partie au DPM. C'est suite à cette affaire que le cabinet a souhaité développer ses connaissances sur le DPM et sur les contentieux qui peuvent exister sur son territoire.

Nous nous demandons dès lors comment le DPM parvient-il à délimiter et à encadrer l'occupation de l'homme sur le Bassin d'Arcachon ?

La Méthodologie de recherche des conflits d'usage[8] :

La spatialisation des conflits d'usage : Le Bassin d'Arcachon, un laboratoire pour l'étude du DPM

C'est ainsi à l'échelle du Bassin d'Arcachon que se concentre notre étude. Elle repose sur une étendue de 90 km sur une fraction du littoral : le DPM. Cette étendue affecte 9 communes : Andernos les Bains, Arès, Audenge, Biganos, Gujan-Mestras, La Teste de Buch, Lanton, Le Teich et Lège-Cap-Ferret. Ce territoire est un véritable laboratoire pour découvrir les enjeux génériques et les enjeux spécifiques du DPM. D'une part, c'est un morceau de littoral propice à l'émergence des conflits d'usage. C'est un milieu où se

[8] Annexe 4 : Diagramme de la Méthodologie de Recherche des conflits d'usage sur le Bassin d'Arcachon

concentrent pas moins de 400 000[9] personnes en période estivale pour une population permanente de 137 000 habitants. Sur une superficie aussi réduite les tensions entre usagers montent. D'autre part, outre d'être soumis à la présence humaine, le territoire est aussi sujet aux risques d'érosions, de submersion ou encore d'ensablement. Le littoral est alors sans cesse en mouvement au fil des décennies ; la délimitation y est au cœur des enjeux (Partie I.2.3.2).

La temporalité des conflits d'usage : Le Bassin d'Arcachon, un laboratoire temporel aux conflits diversifiés

Notre étude vise à rendre compte de l'ensemble des contentieux du Bassin d'Arcachon des années 1960 jusqu'à nos jours. Cette base de temps correspond à l'explosion du tourisme et de son anthropisation[10] jusqu'à pouvoir en observer les plus récents et d'y étudier :

- L'évolution de la typologie des conflits sur le Bassin d'Arcachon en lien avec le DPM
- L'évolution du droit au regard de ces enjeux

Enfin, la temporalité de notre étude se limite techniquement par nos bases jurisprudentielles. Elles ne recensent pas ou très peu de jurisprudences consultables antérieurement à 1960.

La phase de recherches préliminaires en accord avec ma mission chez MAGEO : Le DPM, « un régime à la nature capricieuse et cruelle ? » (R.Radiguet 2019)

La première mission qui m'a été confiée à MAGEO a été de réaliser un process qui permettrait aux G-E de mieux appréhender les opérations foncières au bord du rivage. Ainsi, c'est à cette première mission que je me suis affairé. Elle m'a permis de découvrir les difficultés liées à la délimitation du DPM. Dès le départ, nous avions émis l'hypothèse qu'il devait exister sur le Bassin d'Arcachon des conflits d'usage liés à la délimitation du DPM. D'une part, le DPM est flou et complexe, de par sa définition qui repose sur des critères naturels et évolutifs. D'autre part, dans une certaine mesure, le DPM **semblait** porter atteinte au droit de propriété par le phénomène d'incorporation, et affecter de facto le d'usage du sol.

[9] ANNEXE 6 : Un territoire mutant au gré des saisons tourristiques
[10]ANNEXE 5 :La pression anthropique des littoraux sur le Bassin d'Arcachon des années 60 à nos jours, comparaison par photographie aériennes

La rencontre des acteurs du littoral Girondin

S'entretenir avec les acteurs du littoral Girondin nous a permis d'apprendre quels étaient les conflits potentiels auxquels on pouvait s'attendre. Ces entretiens ont tous été fructueux et nous ont permis de voir concrètement les difficultés et les finalités du DPM. Nous nous sommes mis en relation avec des professionnels de la mer, des habitants, des gestionnaires de mairie et le SML. Ces entretiens seront développés ultérieurement dans le TFE.

La méthodologie d'appréhension des jurisprudences

La recherche des conflits d'usage a été menée en plusieurs temps. Dans un premier lieu, nous avons effectué sur toutes les bases de données une recherche avec le mot clé « DPM » par ville associée. Cette recherche nous a permis de trouver toutes les décisions de justice qu'elles soient administratives ou judiciaires comprenant dans l'arrêt le mot « DPM ». Sur cette première phase, il ne s'agissait que d'une lecture rapide des faits sans analyse de l'apport de la jurisprudence afin de noter et de détecter le type de contentieux lié au DPM. Il s'agissait de vérifier si ce type de contentieux était en rapport avec un conflit d'usage sur le DPM. Lors de la mise en pratique de cette méthode nous avons rencontré des difficultés d'isolation de décisions de justice. En effet, la méthode avait pour particularité d'être particulièrement lourde, vu la quantité de contentieux trouvés avec près de 1000 résultats. Aussi, il fallait bien analyser la contenance de l'arrêt et s'assurer si elle était bien associée aux communes sélectionnées. Parfois ce n'était que le lieu de résidence d'une partie ou d'une entreprise. Cette première phase a donc monopolisé une grande partie du temps de mon TFE mais elle a été essentielle pour réaliser ce travail.

Tous les conflits ont été analysés suivant la méthode des « fiches d'arrêts » à savoir : examiner les faits, étudier la procédure, soulever le problème de droit et comprendre sa solution. Nous avons alors dégagé deux types de conflits d'usage à l'issue de cette recherche. On y a recensé des conflits liés à l'occupation et des conflits liés à la délimitation du DPM. Afin de n'oublier aucun conflit, nous avons mené une recherche à partir de mots-clés précis (AOT, cabane, délimitation …). C'est ainsi que nous avons pu trouver d'autres conflits liés au DPM sans qu'ils soient pour autant mentionnés dans la décision. Toutefois, il est important de signifier que les bases utilisées ne nous permettaient pas d'avoir accès à toutes les jurisprudences issues de jugements de première instance. Il est donc difficile de remplir l'attente d'exhaustivité à ce niveau. Ensuite, les faits contenus dans les fiches d'arrêts étaient parfois insuffisants. Il était ainsi nécessaire de mener des recherches bibliographiques complémentaires et ce, pour comprendre l'émergence des conflits d'usage en lien avec le

DPM. Ces recherches nous ont amenés à lire des ouvrages, des romans, de la doctrine juridique ou encore des articles de presse. Ainsi, certains conflits d'usage perdurent depuis plusieurs siècles (l'Affaire des Prés Salés ou encore du Moulin de Gujan-Mestras), et datent des prémices du tourisme sur le Bassin d'Arcachon en 1820. C'est ainsi que, dépasser la temporalité des bases jurisprudentielles était rendu possible par ces recherches bibliographiques. Toutefois, elles ne nous permettaient pas de pouvoir lire ces décisions et de nous en faire notre propre interprétation. Restituer l'histoire de ces conflits d'usage est l'un des enjeux déterminant de notre travail de fin d'étude. C'est grâce à des faits aussi précis que possible que nous pouvons mesurer le contexte et les raisons qui ont mené les usagers à leur confrontation au regard du régime juridique du DPM.

Chaque conflit d'usage a été l'occasionné de questionner le droit actuel du DPM. De manière prospective nous nous sommes interrogés à l'avenir du DPM et notamment au regard du réchauffement climatique qui met en exergue de nombreuses incertitudes à l'égard de l'occupation et de la délimitation du DPM.

Nous allons à l'issue de ce TFE, traiter les enjeux génériques et les enjeux spécifiques de l'occupation et de la délimitation du domaine public maritime sur le Bassin d'Arcachon

Analyse quantitative

Une fois les jurisprudences triées, nous aboutissons à 122 jurisprudences qui sont quasi exclusivement des jurisprudences administratives (118 pour 122). En effet, le DPM est une affaire de l'Etat. Nous recensons donc pour le :

- Le TAs 72 arrêts / 59%)
- La CAA 32 arrêts / 26%
- Le CE 14 arrêts / 12%
- La Cour de cassation 4 arrêts / 3%

Les jugements de première instance administrative sont en grands nombres. Pour 65% d'entre eux, il s'agit de simples applications de CGV par le préfet (partie II.1). Les décisions du Conseil d'Etat portent toutes sur des conflits liés à des revendication et d'incorporation de propriété sur le DPM dont les intérêts sont grands. On parle parfois de conflits à plusieurs dizaines de millions d'euros ! Aller en Conseil d'Etat, il faut que ça en vaille la peine ! Le degré de décision ou (TA, CAA, CE) est retenu suivant sa dernière instance.

I. LE BASSIN D'ARCACHON : UN TERRITOIRE DÉLIMITÉ

I.1 La consistance du Domaine Public Maritime, liée par des critères physiques naturels changeants

Le DPM est la propriété de l'Etat. Il est par sa consistance l'élément le plus vaste du domaine public. L'assiette du DPM correspond à la zone comprise entre le rivage et les eaux internationales (12 miles marins) et qui s'étend sur un linéaire de 5 533 km de côte (Godfrin et M.Degoffe, Dalloz). Historiquement, le DPM a vu sa consistance évoluer. Pour rappel l'Ordonnance de Colbert définit les fondements du DPM : « sera réputé bord et rivage de la mer tout ce qu'elle couvre et découvre pendant les nouvelles et pleines lunes, et jusqu'où le grand flot de mars se peut étendre sur les grèves ». Dès qu'ils sont recouverts par la mer, les rivages de la mer deviennent la dépendance du DPM (Cass. crim, 3 mars 1955 : Bull. crim). S'il a communément été admis que le rivage faisait partie du DPM, la période de constatation du rivage n'était pas uniforme à l'échelle nationale. C'est ainsi, en 1973 que le CE met fin à la dualité de législation applicable aux côtes. Il est décidé que l'ordonnance de la Marine en 1681 s'appliquerait à tous les rivages, même ceux de la Méditerranée, et qu'appartiendraient au domaine tous les terrains recouverts, dans des circonstances météorologiques normales, par la marée dont l'amplitude serait maximale[11]. Il met fin à l'opposition entre textes romains et textes royaux et des hésitations entre « plus grands flots de mars » et « plus grands flots d'hiver ». Aussi, un vent de force 8 sur l'échelle de Beaufort n'est pas caractéristique d'une perturbation exceptionnelle (CAA de Lyon 12mars 1991).

Le rivage a pendant longtemps été la seule fraction du littoral comprise dans le DPM. La loi du 28 novembre 1963 est le texte fondamental qui marque le début de cette phase de l'histoire administrative du DPM. Désireuse de favoriser l'extension et de le protéger durablement[12], la loi y incorpore le sol et le sous-sol de la mer territoriale, les lais et relais futurs et, « sous réserve de disposition contraire d'acte de concession, les terrains qui sont artificiellement soustraits à l'action du flot ».

[11] Arrêt Kreitmann 1973, la limite du DPM s'étend « jusqu'au point jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre, en l'absence de perturbations exceptionnelles ».

[12] le rapporteur du projet de loi soulignant à cette occasion que le texte dont s'agit se propose de réformer les dispositions de l'ordonnance sur la marine d'août 1681, une époque à laquelle, est-il dit, « on ne prévoyait guère l'utilisation intensive des rivages de la mer à l'occasion des vacances » – et dont l'objet est essentiellement d'étendre le domaine public maritime (P.-M. Juret, Le domaine public maritime, Dalloz, 1964).

Le DPM naturel de L'Etat sur le territoire métropolitain comprend[13] :

1- « Le sol et le sous-sol de la mer entre la limite extérieure de la mer territoriale et, côté terre, le rivage de la mer.

Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles ;

2- Le sol et le sous-sol des étangs salés en communication directe, naturelle et permanente avec la mer ;

3- Les lais et relais de la mer :

a) Qui faisaient partie du domaine privé de l'Etat à la date du 1er décembre 1963, sous réserve des droits des tiers ;

b) Constitués à compter du 1er décembre 1963

4- Les terrains réservés en vue de la satisfaction des besoins d'intérêt public d'ordre maritime, balnéaire ou touristique et qui ont été acquis par l'Etat.

Les terrains soustraits artificiellement à l'action du flot demeurent compris dans le DPM naturel sous réserve des dispositions contraires d'actes de concession translatifs de propriété légalement pris et régulièrement exécutés. » (L2111-4 du CG3P)

I.2 La délimitation du Domaine Public Maritime : Une procédure juridique officielle et essentielle

I.2.1 Délimiter le domaine public : Une procédure exorbitante du droit commun

Par définition, la délimitation est l'opération qui « consiste à circonscrire, fixer ou identifier les limites, notamment entre propriétés immobilières contiguës ». (Code du GE, 2021). La délimitation du domaine public implique une procédure exorbitante du droit commun et elle s'oppose à une action en bornage. En effet, la délimitation entre le domaine public immobilier et la propriété contiguë privée ou publique doit être distinguée de celle du domaine privé et de la propriété privée en ce qu'elle s'opère selon des procédés de droit public. L'exorbitance permet de garantir une protection maximale contre les empiétements des riverains. Ainsi, le bornage est un procédé de délimitation de droit commun, il est opéré par voie contractuelle d'un commun accord entre les parties, propriétaires de parcelles contiguës (article 646 du C. civ.). Si le bornage est par nature contradictoire, la délimitation est quant à elle unilatérale. Elle est formulée par le vœu ou par les faits constatés de l'autorité publique. Toutefois, nous verrons dans le cadre de la partie (1.5) le rôle du géomètre lorsqu'il est confronté à borner des propriétaires aux abords du DPM.

[13] ANNEXE 7 : Schéma consistance du domaine public maritime

I.2.2 La procédure officielle de la délimitation du Domaine Public Maritime : Une procédure administrative simplifiée liée à la constatation des éléments naturels

Pendant plus d'un siècle et demi, on avait une procédure différente pour la délimitation du rivage et pour la délimitation des lais et relais de la mer. Aujourd'hui elles sont conjointes. Cette procédure est codifiée aux articles R. 2111-5 et suivant du CG3P. Elle est conduite sous l'autorité du préfet, par le service de l'État chargé du DPM.

Au moment de l'écriture de ce TFE, la procédure de délimitation du DPM est en train d'évoluer. La délimitation tend désormais vers le terme de constatation DPM et non plus vers une délimitation. En effet, la loi ASAP(la loi de simplification de l'action publique) du 7 décembre 2020, dans l'article 48 substitue à la notion de « délimitation du rivage » à celle de « constatation du rivage ». Elle remplace aussi l'enquête publique par une participation par voie électronique (PPVE[14]). En outre, le projet de décret (il n'est pas encore en vigueur) vise à adapter la partie réglementaire du CG3P à ces nouvelles dispositions législatives et vient substituer les termes, « délimitation » par « constatation », « enquête publique » par « participation du public ». L'enjeu, c'est bien une entendue une simplification de la procédure de délimitation. Il n'y a plus de commission d'enquête ou de commissaire enquêteur dès lors qu'il s'agit d'une « délimitation » du rivage. La procédure est allégée afin d'opérer à des délimitations plus régulières du DPM et contribuer ainsi à la délimitation du territoire qui souffre à ce jour d'une absence de délimitation du DPM (partie I.2.3.1). En outre, par le terme de constatation du DPM, on ressent la volonté du législateur de distinguer les procédures de délimitation de la propriété de la personne publique et la constatation du rivage, qui ne résulte pas en soi d'une délimitation du fait de l'homme mais de la nature. La domanialité du domaine public existe en l'absence de délimitation ; l'homme ne fait que constater ! En effet, la délimitation du DPM traduit une situation de fait, c'est-à-dire qu'elle doit résulter du constat de phénomènes naturels dont la mer est le principal acteur (R.Hostiou 1990). Ils sont constatés par l'administration qui prend acte […] en fonction d'éléments scientifiques (L2111-5 du CG3P). La limite du DPM est déterminée avec la plus grande précision et avec le plus d'objectivité possible. Ces objectifs sont garantis par le recours à des corps de métiers scientifiques. En effet, différents procédés peuvent être mis en œuvre : les traitements de données topographiques, météorologiques, marégraphiques, morpho-sédimentaires, botaniques, zoologiques, bathymétriques, photographiques, géographiques, satellitaires ou historiques (R2111-5 du CG3P). Le terme de constatation du DPM semble

[14] [14] L123-19 du code de l'environnement

bien plus approprié que le terme de procédure de délimitation qui laissait une connotation où l'homme était l'acteur alors qu'en l'espèce c'est la nature qui détermine la limite du DPM (au regard du L2111-4 du CG3P).

La mise en œuvre des techniques scientifiques et d'observations ne suffit pas à arrêter la délimitation. Le code impose aussi une procédure administrative : le projet de délimitation du DPM. Il comprend (R2111-6 du CG3P):

- Une note exposant l'objet de la délimitation et les étapes de la procédure
- Un plan de situation
- Un projet de tracé
- Une notice exposant tous les éléments contribuant à déterminer la limite comprenant le résultat des observations opérées sur les lieux ou les informations fournies par les procédés scientifiques
- En cas de délimitation de lais et relais de la mer, la situation domaniale antérieure ;
- En cas de délimitation du rivage de la mer et de lais et relais de la mer, la liste des propriétaires

Un autre enjeu de la délimitation c'est aussi de concerter les usagers et acteurs publics locaux après composition du projet de délimitation. Il est transmis pour avis aux maires au sein des territoires concernés (R2111-7 du CG3P). De plus, suivant qu'il s'agisse d'une délimitation des lais ou relais ou d'une délimitation des rivages de la mer la procédure diffère quelque peu (R2111-8 à R2111-13 du CG3P). Dans le cadre de la loi de simplification de l'action publique (ASAP 7 déc 2020), l'enquête publique a été remplacée par la PPVE. Ensuite, le commissaire enquêteur, les services de l'Etat intéressés et le(s) maire(s) ou propriétaires (cas de délimitation des lais et relais) sont convoqués aux réunions de délimitation (R2111-9 du CG3P. Suite à celles-ci le service de l'Etat chargé du DPM dresse le PV des observations recueillies qui est adressé au commissaire enquêteur (R2111-10 du CG3P). Le constat d'une délimitation du DPM par décret (si avis défavorable du commissaire enquêteur **supprimé prochainement avec décret ASAP**) ou **arrêté préfectoral** est publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et au service de la publicité foncière (R2111-11 et R2111-13 du CG3P).

I.2.3 La délimitation du Domaine Public Maritime, une obligation limitée de l'Etat mais rendue essentielle par ses enjeux à différentes échelles

I.2.3.1 Des enjeux à une échelle générale

Il existe une certaine obligation qui pèse sur l'Etat à procéder à la délimitation du DPM. En effet, en l'absence d'acte administratif, tout propriétaire riverain peut demander au préfet qu'il soit procédé à la délimitation du DPM au droit de sa propriété. En effet, si le

mouvement des marées rend incertain l'étendue dudit domaine, les propriétaires riverains de la mer peuvent à tout moment, soit en l'absence de délimitation, soit à la suite d'une modification résultant de l'évolution de la limite des flots, demander qu'il soit défini la limite du DPM (CE, 6 févr. 1976, CE, 25 nov. 1988, CAA Marseille, 15 oct. 2009, n° 08MA00421). Toutefois, l'autorité administrative n'est pas tenue de faire droit à une demande de délimitation présentée par une association (CE, 13 févr. 2002, n° 235326)

Ainsi, « seuls 7 % des 5 533 km de rivages ont été délimités à l'échelle métropolitaine en 2015 » (P.Godfrin et M. Degoffe, 2018). L'absence de délimitation du DPM résultait d'une procédure trop lourde, coûteuse et soumise systématiquement à enquête publique. Ainsi, la délimitation du DPM était utilisée soit au cas par cas lors de litiges (Affaire le Signal), soit dans le cadre d'opérations de grande envergure de plusieurs kilomètres. La loi ASAP a pour enjeu de simplifier la détermination des limites du DPM français. La connaissance de la limite du DPM est rendue nécessaire par des enjeux actuels grandissants.

D'une part, la délimitation du DPM est rendue essentielle pour mettre en application des dispositions législatives et réglementaires. En effet, à de nombreuses reprises le code de l'environnement et le code de l'urbanisme s'appuient sur la limite du DPM. En effet, la mise en place de la servitude du littoral impose une bande de 3m le long du littoral destinée à assurer le passage des piétons.[15] De même, le code de l'urbanisme prévoit « qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage »[16]. Ces règles sont notamment intégrées dans les documents de planification pour réaliser les zonages. Aussi, certains documents d'urbanisme et notamment le PLU de Lège Cap Ferret et d'Arès sur le Bassin d'Arcachon prescrivent des retraits d'implantations de constructions calculés à partir de la limite du DPM.[17]

D'autre part, la détermination de la limite du DPM est rendue nécessaire pour l'administration et ses usagers. Elle permet à l'administration de connaître l'étendue de son périmètre de gestion. Cette connaissance rigoureuse de la limite du DPM, est essentielle pour identifier les propriétés privées des propriétés publiques (R.Hostiou 1990). Elle lui permet

[15] L121-33 c.urb
[16] L121-6 c.urb
[17] Partie règlement PLU Lège Cap Ferret : l'article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques prescrit que « les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport au DPM ».

en outre de délivrer des autorisations privatives sur le DPM (voir partie II), et contribue ainsi à la valorisation du littoral et au travail de ses usagers (professionnels de la mer etc ..). En outre, elle est un outil essentiel pour lutter contre l'occupation illégale du DPM et appliquer la CGV. Délimiter le DPM permet au propriétaire de connaître l'étendue de leur propriété et de leurs droits et de ce fait d'éviter tout conflit lié à des empiètements involontaires du DPM (voir parties I.3).

Toutefois, il ne fait pas obstacle à ce qu'en l'absence de délimitation, la domanialité publique existe. (Cass. 1re civ., 29 mai 1963, CE, 20 mai 2011, n° 328338, Commune de Lavandou). Ainsi, en l'absence de délimitation du DPM ces dispositifs ont tout de même vocation à s'appliquer, on peut s'interroger dans ce contexte de leur efficacité … C'est sans aucune doute l'un des grands enjeux de la loi ASAP qui est de faciliter la mise en œuvre de la délimitation du DPM pour assurer les missions des autres dispositions.

I.2.3.2 Des enjeux plus spécifiques à l'échelle du Bassin d'Arcachon

Outre les enjeux liés à la délimitation du DPM précédemment évoqués, nous nous intéressons ici à des enjeux plus spécifiques liés au Bassin d'Arcachon.

Le Bassin d'Arcachon est un territoire bien délimité[18]. Le bassin compte deux délimitations officielles du DPM qui se complètent et viennent circonscrire la totalité du Bassin. Pour l'une il s'agit de la délimitation relevée lors du Second Empire par Napoléon de 1859 à 1869. Pour l'autre, elle concerne la limite mesurée par le groupement de géomètres en 1980 et elle vaut limite du DPM sur 30 km. A titre de comparaison, la côte de l'Océan Girondine s'étend sur près de 150 km et ne dispose d'aucune délimitation officielle du DPM. Cette absence ponctuelle entrave le SML dans leur gestion. La côte reste toutefois un massif dunaire long d'une centaine de kilomètres et est pour l'essentiel non urbanisée et préservée. Les PLU classent cette étendue dunaire en espace naturel protégé et n'autorisent aucune construction. Ainsi, nous n'avons trouvé aucun conflit d'usage en lien avec le DPM de ce territoire. Une recherche jurisprudentielle rapide basée sur la requête nous a permis de le confirmer (« COMMUNE+ DPM). Dès lors, le conflit d'usage semble bien jouer son rôle d'indicateur socio-spatiaux. Ces contentieux sont nombreux sur le Bassin d'Arcachon (partie II). Ils attestent des pressions foncières et économiques et des rapports de force entre usagers. Dans un contexte de fortes pressions anthropiques au bord du rivage, la connaissance de la limite du DPM apparaît primordiale au regard de l'occupation du DPM.

[18] Annexe 8 : Les délimitations du DPM sur le Bassin d'Arcachon

Certaines parties du bassin d'Arcachon sont soumises à une forte érosion côtière et donnent lieu à des mises à jour régulières du DPM[19]. Ainsi, la ville de Lège Cap Ferret dont la superficie actuelle recouvre 9630 hectares est en constante évolution. Cette surface a évolué au cours du temps. Les dynamiques maritimes ont soustrait à l'espace terrestre une grande partie des étendues sableuses qui étaient observables à la pointe du Cap-Ferret. Sur ce territoire le SML procède à des délimitations régulières du DPM. L'enjeu est d'une part, pour les propriétaires publics et privés de connaître la situation actuelle de leur terrain au droit du DPM résultant du phénomène d'incorporation (partie I.3)[20]. Et d'autre part, l'autre enjeu est de pouvoir appliquer la politique d'intérêt général de l'Etat en matière d'aménagement, de protection et de mise en valeur des milieux littoraux[21]. En outre, le SML organise la gestion des ouvrages de défense de la mer et cela passe aussi par une bonne connaissance de la limite du DPM. Autoriser la construction d'une digue de défense de la mer pour un propriétaire privé, c'est accepter les effets néfastes des digues mais c'est aussi valider l'implantation de la construction aux abords du DPM. Aussi, une délimitation officielle du DPM en 2004 a été réalisée à la Dune de Pilat[22]. En effet, due à une érosion dunaire importante, la limite du DPM du littoral évolue à raison de plusieurs mètres par an et le camping à proximité de la dune du Pyla a eu besoin de connaître son étendue pour réaliser des ouvrages de défense (Gironde.gouv.fr-Gestion du DPM).

« Le régime du DPM institué sous Louis XIV à des fins de stratégie militaire se voit détourné de sa finalité initiale et mis au service de la protection de l'environnement et ce, avec la complicité active du juge administratif, sans qui cette mutation n'aurait jamais été possible » (R.Hostiou 2012). C'est en effet en invoquant les grands principes issus de l'Edit de Moulins (1566) à savoir l'inaliénabilité et l'imprescriptibilité que le juge administratif vient à sanctionner les occupations abusives du DPM par la CGV (voir partie II.1). La mise en application de ces finalités est subordonnée à la connaissance de la limite du DPM.

I.2.4 L'acte de délimitation du DPM : un acte adapté mais contesté

Le juge administratif considère ainsi de manière constante que la délimitation du DPM naturel « présente un caractère récognitif et contingent (D.Beauregard 2021). De sorte que

[19] Annexe 9 : La pointe de Lège Cap Ferret soumise à un phénomène d'érosion important
[20] Annexe 10 : Des projets de délimitations réguliers réalisés par le SML à la Pointe de Lège Cap Ferret un nouveau projet de délimitation en cours
[21] L321-1 du code de l'environnement
[22] Annexe 11 : Des projets de délimitation sur le littoral girondin réalisés par le SML

la délimitation a pour objet la constatation d'une situation de fait susceptible de changements ultérieurs » (CE, 26 juill. 1991, n° 98212, Consorts Lecuyer).

L'intérêt du caractère recognitif de la délimitation est de pouvoir adapter les dispositions réglementaires et législatives vues précédemment suivant l'évolution des sites naturels. En effet, une délimitation qui cristalliserait le DPM aurait pour conséquence d'arrêter et de rendre nulles les dispositions prescrites notamment par la loi Littoral.

Quant au caractère contingent, il suppose que les propriétaires n'ont aucun droit acquis au profit de la délimitation. Toutefois, le propriétaire riverain a la possibilité de pouvoir procéder de nouveau à la délimitation du DPM[23]. De là, résulte des contentieux dans lequel l'exactitude de la délimitation est contestée par « un occupant » devant le juge administratif. Aussi, le juge considère qu'il n'est pas tenu par la délimitation opérée par l'acte de délimitation (M.LeRoux 2020). Par conséquent, les énonciations d'un acte de délimitation peuvent être contestées devant le juge à toute époque (R.Radiguet 2018). Pour revendiquer une parcelle située sur le DPM, le requérant se doit de rapporter une défaillance de l'administration (CE, 20 mai 2015 n° 361865).

I.3 Des dynamiques d'incorporation et de revendication sur le Bassin d'Arcachon

I.3.1 L'incorporation du Domaine Public Maritime : L'absence d'indemnisation au profit des propriétaires submergés

« Il est admis que s'il advient que la mer pénètre au sein de la propriété privée, en l'absence de perturbation exceptionnelle, et se trouvent désormais soumis à l'action des flots, les dits terrains se trouvent ispo facto définitivement incorporés au DPM, ce qui, rappelons-le, est imprescriptible et inaliénable (R.Hostiou 1990) ».

En effet, l'incorporation du DPM naturel consiste « en l'appropriation automatique de dépendances privées ou publics dans le DPM » (Lamyline du droit des affaires 2021). Ce phénomène intervient dès lors que les critères physiques naturels retenus par la consistance du DPM sont réunis[24]. De manière constante la jurisprudence admet que le droit des propriétaires riverains du DPM ont vocation à évoluer au gré des flots (V.Mulot 2015). Cependant, cette mouvance entre propriété privée et DPM, n'a vocation à se faire que dans un seul sens : au profit de l'Etat. En effet, le caractère perpétuel de la propriété privée reconnu dans l'arrêt de l'étang Napoléon,[25] n'a vocation à s'appliquer que dans des

[23] L121-11 du code de l'urbanisme

[24] Le rivage de la mer est constitué par tout ce qu'elle couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles (L2111-4 du CG3P)

[25] Cour de Cassation, Assemblée plénière, du 23 juin 1972, Publié au bulletin. Cet arrêt admettait « qu'un propriétaire qui a été privé de ses droits par la perte de son immeuble sous le seul effet des forces de la nature se trouve réintégré dans sa propriété lorsque de la même manière, l'obstacle qui l'en avait privé à disparu »

circonstances de phénomènes naturels exceptionnels. En l'occurrence l'incorporation du lac de Napoléon résultait d'une tempête. En effet, le CE a estimé à plusieurs reprises qu'une terre « régulièrement submergée par le plus haut flot de l'année, en l'absence de tempêtes exceptionnelles » à vocation à devenir un lais et relais futur (CE 10 oct.1980, Bessière) et devient de facto une dépendance définitive de l'Etat.

L'extension du DPM se traduit ainsi par une perte de la propriété privée au profit de l'Etat et ce en l'absence d'indemnisation du propriétaire privée. C'est ce que confirme un arrêt du CE le 6 mars 2002 n°217646 dit affaire Depalle, dans laquelle deux habitations avaient été construites illégalement sur le DPM. Le CE a décidé que ces requérants n'avaient « acquis aucun droit réel sur la parcelle litigieuse et sur les immeubles qui y avaient été édifiés et que l'obligation de remise en état de la parcelle sans indemnisation préalable n'était donc pas une mesure prohibée par l'article 1 du Protocole ». Or, les requérants soutenaient que cette décision portait atteinte au droit de propriété garanti par l'article 1 du Protocole 1 de la CEDH[26]. Les requérants ont saisi un ultime recours devant la CEDH. La CEDH analyse le principe du respect de la propriété et le pouvoir propre des Etats de réglementer l'usage de biens. Elle estime que le droit en vigueur français et la décision prise par le CE satisfait l'intérêt général[27]. Elle ajoute « qu'aucune privation du droit de propriété n'existe dès lors qu'aucun droit réel n'existe sur la parcelle et sur les immeubles ». Cette décision de la CEDH fut très attendue. En effet, entre publicistes et privatistes, il existe une véritable divergence sur le principe d'une perte de propriété sans indemnisation (H.Hopfner 2013). D'un point de vue privatiste, l'incorporation automatique des terres submergées au profit de l'Etat est contraire au principe du protection des biens. En effet, le mécanisme est qualifié « d'expropriation indirecte »[28] et « déroge aux articles 544 et 545 du C. civ. ».[29] Du point de vue publiciste elle satisfait l'intérêt général ; c'est ce qu'atteste notamment un arrêt du CE du 22 septembre 2017 dans lequel une parcelle a été incorporée au DPM sous l'action du rivage. Elle n'a abouti à aucune indemnisation (J-P Ferrand 2013). L'incorporation automatique du DPM a pour conséquence la disparition de la propriété au profit de l'Etat et de facto, la disparition de ses droits réels sur la partie concernée. Le propriétaire ne peut alors plus invoquer l'atteinte au droit privé.

---

[26] "Toute personne physique ou morale a droit a respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

27 l'ingérence poursuivait un but légitime qui était dans l'intérêt général : encourager le libre accès au rivage, dont l'importance n'est plus à démontrer »

28 Rappr. CEDH, 22 juill. 2008, Köktepe c/ Turquie.

29 le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Le C. civ. ajoute en son article 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

Aussi, le CC s'est prononcé sur la constitutionnalité de l'article L2111-4. Il était plus précisément question de savoir si l'incorporation automatique de la propriété privée dans le DPM sans indemnisation était constitutionnelle au regard des articles 2[30] et 17[31] de la DDHC. En effet, le droit de propriété est un droit fondamental et à valeur constitutionnelle consacré par le DDHC et la CEDH[32]. En 2013, le CC a été saisi de cette QPC suite à un arrêt rendu par le CE, le 13/03/2013, n° 365115 par la SCI Pascal et M. Richard. En effet, ces propriétaires d'un camping ont cherché à protéger leur propriété en procédant à des enrochements. Mais comme leur propriété était située sur le DPM, ils ont fait l'objet d'une CGV. Les requérants ont soulevé devant le CE l'inconstitutionnalité de l'article L2111-4 du CG3P. En effet, les requérants soutenaient qu' « en permettant au DPM naturel d'empiéter sur des propriétés privées riveraines de la mer sans que soit prévue une juste et préalable indemnité », les dispositions du CG3P portent atteinte au droit de propriété garanti par les articles 2 et 17 de la DDHC. « En vertu de ces articles, la propriété est un droit inviolable et sacré » et « les atteintes portées à ce droit doivent être justifiées par un motif d'intérêt général et proportionnées à l'objectif poursuivi ». Cependant, le CC déclare qu'en en se fondant « sur un critère physique et indépendant de la volonté de la puissance publique » : « couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles », il suit que l'article L2111-4 est conforme à la constitution. Enfin, le CC affirme le principe selon lequel « les espaces couverts, même épisodiquement par les flots ne peuvent faire l'objet d'une propriété privée ». Ensuite, les requérants soutenaient que l'incorporation automatique du DPM naturel contrevenait à l'article 16 de la DDHC (droit à un recours juridictionnel effectif et à un procès équitable). Toutefois, le CC affirme que l'article 16, est assuré par des recours de droit commun permettant aux propriétaires la possibilité de contester la délimitation du DPM par l'action en revendication. Le CC ouvre une possibilité d'indemnisation. « Le propriétaire riverain […] peut prétendre à une indemnisation lorsqu'il justifie que l'absence d'entretien, ou la destruction d'ouvrages de protection construits par la puissance publique, ou la construction de tels ouvrages est à l'origine de cette incorporation ». De plus, rien n'empêche la puissance

30 La propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité

31 Le juge suprême de la loi rappelle au titre de l'article 2 de la DDHC, que le droit de propriété est « mis au même rang que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression ».

32 « Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international »

publique d'indemniser le propriétaire au cas par cas dans des circonstances exceptionnelles.33

Par conséquent, le phénomène d'incorporation n'est pas constitutif d'une atteinte au droit de propriété du fait que l'administration n'entreprend pas l'incorporation par sa propre volonté. En effet, c'est le résultat des phénomènes naturels qui a vocation à répondre aux critères de la consistance du DPM. Ainsi, l'administration ne fait que réaliser l'acte juridique de la délimitation du DPM, qui n'est qu'une simple constatation. Pour rappel, la domanialité existe en l'absence de délimitation. Le résultat de l'incorporation est pour le propriétaire une perte de sa propriété et ce sans indemnisation. Il est incontestable que ce n'est pas le législateur qui est responsable de l'action de la mer. Pour autant c'est bien lui qui a créé de toute pièce la consistance du DPM. Il est le résultat de la loi et non de la nature en vertu de l'Ordonnance de la Marine de 1681. Ainsi, le DPM est bien délimité par un phénomène naturel mais rien n'a imposé l'homme à le définir ainsi.

Sur le Bassin d'Arcachon, de grands conflits d'usage sont nés de l'incorporation du DPM comme celui des Prés Salés de la Teste de Buch ou du moulin de Gujan-Mestras. Ces deux conflits s'opposent par leur dénouement. Pour l'un, la domanialité a emporté la propriété privée et pour l'autre la propriété privée fut récupérée par les propriétaires privés.

I.3.2 De conflits d'usage naît la reconnaissance de la domanialité des Prés Salés de la Teste de Buch

La ville de la Teste de Buch est située au sud du Bassin d'Arcachon, à l'Est de la commune d'Arcachon. Comme cette dernière, elle est au XIXème siècle sous l'avènement du tourisme et des spéculations foncières. Dès lors, des investisseurs veulent développer le Prés Salés[34] de la Teste de Buch en y envisageant un endiguement pour y développer des activités industrielles. De manière successive des investisseurs vont se heurter à l'opposition ferme de ses habitants contre leurs projets. C'est un contentieux qui a débuté par ses conflits d'usage et qui par l'inaction de l'autorité publique au regard de son DPM qui a continué à maintenir un problème sous cloche jusqu'à le voir exploser. Raconter l'histoire de ce conflit permet de mieux comprendre les raisons de son émergence. Elle permet en outre de discerner les erreurs qui ont été commises notamment par l'autorité et par les tribunaux. De ces erreurs

[33] CE 8ème - 3ème chambres réunies, 22/09/2017, 400825 : Le législateur n'a prévu aucun droit à indemnisation au profit des propriétaires dont tout ou partie de la propriété s'est trouvée incorporée au DPM naturel du fait de la progression du rivage de la mer, les dispositions du 1° de l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques ne font pas obstacle, ainsi que l'a jugé la cour administrative d'appel sans méconnaître la portée de la décision du CC, à ce que ces propriétaires obtiennent une réparation dans le cas exceptionnel où le transfert de propriété entraînerait pour eux une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi par ces dispositions ».

[34] Annexe 12 : La localisation géographique des Prés Salés de la Teste de Buch

sont nées des dynamiques d'incorporation du DPM. Et ainsi, on peut en observer les finalités premières du régime du DPM et la valeur juridique attribuée à la délimitation.

I.3.2.1 L'affirmation de la propriété privée des Prés Salés : une suite de décisions juridiques et administratives contraire à la délimitation du Domaine Public Maritime

C'est en 1830 que le maire d'Andernos eut pour projet de développer des réservoirs à poissons sur les Prés Salés de la Teste de Buch. Or, le projet fut contesté par des habitants de la Teste. Ces habitants disposaient de droits d'usage sur les Prés Salés. Ces droits d'usage concernaient « la chasse naturelle produite par l'action des marées sur ces terrains et des droits de recueillir du sable ou de l'engrais » (Shaapb). Ils contestèrent la domanialité des Prés Salés. Ainsi, l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines firent reconnaître par un juriste la propriété privée des Prés Salé. Un bornage des Prés Salés fut réalisé en 1834 et fut validé par le préfet. Le projet de parc à poissons est arrêté par le maire qui décida de vendre les Prés Salés à un autre investisseur : le marquis de Casteja. A son tour celui-ci souhaita réaliser des parcs à poissons et comme le maire, fit face à des oppositions avec les usagers. Ils firent ici, valoir leurs droits d'usage sur ces parcelles. Le marquis assigna en justice les opposants au projet pour mettre fin à leurs droits d'usage. Or, « le 20 août 1839, le Tribunal de Bordeaux estima que les droits d'usage dont bénéficiaient les habitants devaient subsister tant que l'endiguement des Prés Salés ne serait pas réalisé par le souhait de l'administration ». Faute de pouvoir les endiguer, le marquis de Casteja vendit au comte d'Armaillé les Prés Salés. Encore une fois, lui aussi eut pour souhait de réaliser une réserve à poisson. Cependant, à partir de 1845 l'Etat envisagea de réaliser une digue de 300m et un chenal pour le port de la Teste. Un accord fut conclu entre l'Etat (le ministre des Travaux) et le comte d'Armaillé. En échange des terres et des matériaux extraits pour la digue située sur les parcelles des Prés Salés, le comte d'Armaillé se vit attribuer une autorisation d'endiguer la partie Est des Prés Salés. Une convention de non-endiguement est alors signée. Elle grève les autres parcelles du propriétaire d'une servitude de non-endiguement. Ensuite, dans un jugement par le Tribunal civil de Bordeaux le 27 janvier 1849, le comte d'Armaillé obtint auprès du juge la fin des usages des Prés Salés Est. Il reçut en 1854, l'autorisation d'établir des réservoirs à poissons sur les Prés Salés. En 1855, le projet d'Armaillé fit face à l'opposition du ministre de la Marine qui refusa l'endiguement. C'est alors que le ministre des Travaux contesta le ministre de la Marine. Le 14 juin 1859 la délimitation du rivage constata que les Prés Salés de la Teste de Buch était inclus dans le DPM ![35] L'incorporation des Prés Salés dans le DPM fut constatée. Toutefois, rien n'indiquait la date à laquelle les

[35] Annexe 13 : Photographie plan délimitation officielle du DPM des Prés Salés de la Teste de Buch

flots avaient submergés ces parcelles. Leur incorporation avait certainement eu lieu antérieurement. Or, la domanialité publique existe en l'absence de délimitation. Ainsi, la délimitation n'a fait que constater matériellement en ce jour précis, le 14 juin 1859, que les Prés Salés étaient couverts par la mer. Pour des « raisons difficilement explicables » le ministre de la Marine s'accorda avec son collègue des Finances pour décider que l'État ne revendiquerait pas les Prés Salés et ce alors même qu'ils en avaient connaissance.[36]

En 1869, Madame d'Armaillé, veuve du comte d'Armaillé endigua les Prés Salés. Entre-temps, Madame d'Armaillé meurt, la propriété est vendue à M.Johnston qui reprit le projet de parc à poisson et à huitres. Cependant, en 1873 les usagers revendiquèrent à nouveau la domanialité publique des Prés Salés et la commune s'opposa aux projets ostréicoles. Le 12 mai 1875, le tribunal de Bordeaux rendit deux jugements. Il admit que ces réservoirs satisfaisaient aux conditions de mise en culture prévues par les baillettes de 1550 et 1780. Il déduit par ailleurs que les Prés Salés ne faisaient pas partie du DPM « en vertu des bornages et accords passés ». Le tribunal ignora la délimitation officielle du DPM. En 1876, un bornage valida celui de 1834.[37]

Dans cette première partie du contentieux, le ministre de la Marine et le ministre des Travaux Publics se sont abstenus de revendiquer la domanialité des parcelles des Prés Salés. Il s'agit sans aucun doute d'une grave erreur de l'Etat pour avoir manqué à son obligation de conservation du DPM dont il en avait la garde. Dès lors, il semblerait légitime de se demander si l'absence de revendication de l'Etat sur le DPM constitue une condition suffisante pour dédouaner l'occupation illégale du DPM ou plus encore rendre l'occupant propriétaire du DPM ? Les Prés Salés sont vendus par la suite à la société civile immobilière des Prés Salés. En raison de la convention signée par le comte d'Armaillé, procéder à l'endiguement des Prés Salés Ouest est impossible. Cependant en 1931, « la Société Civile immobilière des Prés Salés » décide sans l'accord de la municipalité de réaliser l'endiguement[38]. Malgré les contestations de la commune, « qui n'a finalement obtenu aucun des avantages escomptés de l'opération, les pouvoirs publics restèrent sur la réserve[39] » (F.Bouscau). En 1944, une tempête détruit la digue et endigua à nouveau les propriétés privées des Prés Salés Ouest qui sont vendues en l'état en 1960 à la Sarl Moteur Couach et

[36] Décision concertée des ministres des Finances et de la Marine, 31 Mai et 16 Juin 1865).

[37] Annexe 14 : Plan de délimitation du DPM et des bornages des Prés Salés de la Test de Buch

[38] « D'après les correspondances conservées à la Mairie de la Teste 19 février 1934 : « Nous restons très préoccupés par le dommage indiscutable que cause à la collectivité dla construction d'un ouvrage que votre société n'avait pas le droit d'établir » . Il semble que la hardiesse de la société ait été dûe à l'ignorance dans laquelle la commune se trouvait alors à l'égard de la servitude de non endiguement : « Cette servitude étant inconnue de l'Administration communale actuelle, un de vos administrateurs, M.Arnaudin, en a profité pour faire endiguer vos terrains sans donner suite au principe d'un avant-projet sur lequel le Conseil Municipal avait demandé une étude des services techniques » . (Lettre de l'Adjoint délégué de la Teste à M.Doumic, Président de la société, 20 mars 1934, dossier de la Mairie de la Teste) ».

[39] « Dans une lettre au Maire de la Teste du 5 juin 1935 (dossier de la Mairie), l'ingénieur en chef du service maritime affirmait que la digue édifiait par la Société civile immobilière sur sa propriété lui paraissait régulièrement autorisée et que la partie situait sur le DPM semblait pouvoir faire l'objet d'une AOT ».

à M.Bernard Couach. La société a pour ambition de créer un chantier naval pour la construction de bateaux de plaisance sur la partie remblayée.

I.3.2.2 L'incorporation des Prés Salés dans le Domaine Public Maritime par l'application de la délimitation officielle du domaine public maritime

I.3.2.2.1- La résurgence de la question de la domanialité des Prés Salés née d'un nouveau conflit d'intérêt

Après la tempête de 1944 qui a détruit la digue des Prés Salés Ouest, une autre tempête exceptionnelle frappe le 29 décembre 1951 toute la Gironde. Elle cause des dommages irréversibles à la digue des Prés Salés Est appartenant alors à la Société civile des Prés Salés. Une loi du 19 juillet 1952 classe d'intérêt public la réparation des dommages et la réfection de la digue. La société est incapable de faire face aux dépenses et demande la participation des pouvoir publics. Le préfet de la Gironde comme la Société estime que la digue protège les maisons et les terrains cultivés en arrière. Elles nécessitent la participation de ces propriétaires. Ces propriétaires s'y opposent alors. Sous l'ordre du préfet, le maire demande de réunir tous les propriétaires concernés dans une association syndicale libre le 14 octobre 1952. La commune est désignée par arrêté préfectoral le 28 mai 1954 pour assurer la réparation de la digue et son entretien. Les dépenses sont alors réparties entre les membres proportionnellement à la surface de leurs terrains. Dès lors, une manifestation d'opposition nait entre les « petits » propriétaires et la Société civile des Prés Salés qui détiennent 84 hectares sur les 185 de l'association : 80 mémoires sont reçus au TA en 1956 à l'encontre de la légalité de l'association. D'une part, les requérants soutiennent que l'acte constitutif de l'association syndicale résulte d'un détournement de pouvoir qui a eu pour seul but de favoriser des intérêts privés. Et qu'en outre, l'association est irrégulièrement constituée compte tenu du faible pouvoir de représentation des petits propriétaires contre la société civile immobilière. D'autre part, les requérants soutiennent que l'association est illégalement constituée sous motif que les Prés Salés font partie du DPM. Les requérants s'appuient sur la délimitation du DPM effectué par le décret du 14 juin 1859.

I.3.2.2.2-: La reconnaissance de la propriété privée des Prés Salés par le TA

Le 10 avril 1962, le TA de Bordeaux reçoit la demande des requérants à l'encontre de la Société des Prés Salés, mais elle est rejetée. Le TA affirme que la société immobilière est propriétaire des Prés Salés Est par prescription car elle n'est plus soumise à l'action des flots au regard des autorisations de concessions accordées. En effet, le TA s'appuie sur l'article L. 64 du Code du domaine de l'État, qui entraîne automatiquement transfert de propriété au profit du concessionnaire des terrains exondés au fur et à mesure de leur mise

hors d'eau. De plus, le TA atteste par présomption par preuve de titre la propriété privée des Prés Salés, « que ce changement résultant des agissements de l'homme a été **expressément admis par l'Administration à plusieurs reprises** ; … que, dans ces conditions, le sieur Rocher représentant de la **société doit être réputée propriétaires dont s'agit … ».**

I.3.2.2.3- La Reconnaissance de la domanialité publique des Prés Salés par le CE

Le jugement du 10 avril 1962 est déféré en CE le 13 octobre 1967 (n°58332, publié au recueil Lebon) par un membre de l'association syndicale : Etienne Cazeaux. Le requérant soutient les mêmes moyens invoqués que devant le TA, à savoir que l'association est illégale pour :

- Détournement de pouvoir des intérêts privatifs qui a eu pour seul effet de favoriser des intérêts privés
- La faible représentation des petits propriétaires, disposant de seulement 76 hectares 07 ares et 97 centiares contre 85 hectares pour la société des Prés Salés (le reste appartenant à l'Etat), « les petits propriétaires » ne pouvant à aucun moment réunir la majorité
- Les Prés Salés font partie du DPM en vertu de la délimitation officielle du DPM par le décret de 1859

Monsieur Cazeaux demande la dissolution de l'association syndicale et demande la décharge de la taxe syndicale qu'il a été assujetti en tant que membre de l'association.
Cet arrêt vient à répondre à plusieurs problèmes de droit :

- L'inaliénabilité du domaine public peut-elle être revendiquée par une personne pour défendre ses droits ?
- Le bornage est-il opposable vis-à-vis de la procédure de la délimitation du DPM ?
- L'absence de revendication de l'Etat sur le DPM entraîne-t-elle une forme de prescription du propriétaire privée ?
- Le DPM peut-il être octroyé au regard du droit, en l'absence de concession d'endigage régulièrement obtenue ?

Le CE admet la recevabilité d'Etienne Cazeaux à contester la légalité de l'association syndicale (l'article 17 de la loi du 21 juin 1865). Le CE se fonde à vérifier dans un premier lieu, la domanialité des Prés Salés. Or, la juridiction déduit d'une part que l'acte de délimitation du DPM classe la propriété des Prés Salés dans le DPM. En effet, « la délimitation a eu pour effet de constater que lesdites parcelles étaient alors couvertes par la mer ». Dès lors, le CE vérifie que le caractère officiel des titres détenus par la société civile des Prés Salés qui auraient vocation à attester leur droit de propriété sur les Prés Salés.

Au regard du droit actuel, l'action en revendication de la propriété privée sur le DPM est subordonnée à la possession de titres spécifiques. Tout riverain, qui détient un titre régulier, à tout intérêt à revendiquer ses titres et à s'opposer à l'administration. Toutefois, cette revendication est encadrée dans un délai de 10 ans à compter de la publication de l'acte administratif faisant preuve de la délimitation officielle du DPM. (L2111-5 du CG3P). Ainsi, selon l'article L. 3111-2 du Code général de la propriété des personnes publiques, « Le DPM et le domaine public fluvial sont inaliénables sous réserve des droits et des concessions régulièrement accordés avant l'édit de Moulins de février 1566 et des ventes légalement consommées de biens nationaux ». On y trouve :

- Les Droits et concession accordés par l'autorité royale avant l'édit Moulin de février 1566
- Les Droits et concessions sur la base du second édit Moulin, prévoyant l'aliénation des biens de la petite couronne tels que les « terres vaines et vagues, pré talus, marais et landes »
- Les aliénations faites après 1556 dans lesquelles l'incorporation nationale n'a été admise que plus tard
- Les aliénations (les procès-verbaux) de biens nationaux sous la Révolution Française
- Les « Actes d'afféagement » en Bretagne accordés par l'autorité royale sous l'Ancien Régime (CE, 30 nov. 1979)
- Les concessions à charge d'endigage délivrées par l'État sur le fondement de l'article L. 64 du Code du domaine de l'État avant le 3 janvier 1986 (L. 3211-10 GC3P), et comportant un transfert de propriété au profit des concessionnaires ou opérant un déclassement du domaine public, sous une procédure suivie et régulière réalisée dans les conditions prévues.
- Les aliénations du domaine privé de l'Etat portant sur les lais et relais, constitués avant 1963 ainsi que les cas de prescription trentenaire (domaine privée de l'Etat). (Rézenthel.R 2020)

Or, le CE décide qu'en l'absence de concession d'endigage régulièrement obtenu par décret en CE et qu'en l'absence de titre antérieur à l'Edit de Moulins de 1566, aucun droit n'a été acquis par les propriétaires sur ces parcelles. Les autorisations d'endigage délivrées en 1851 pour le comte d'Armaillé, ne sont pas des concessions d'endigage officielles. Et aucun des titres évoqués n'avaient vocation à constituer de droit réel sur les parcelles du DPM[40]. Qu'ainsi, le CE reconnaît d'une part, que la Société du domaine des prés salés ne

[40] . « Alors même que les autorités publiques ont autorisé sur ces parcelles divers travaux, renoncé à plusieurs reprises à revendiquer la domanialité publique desdites parcelles (…), les auteurs de la société du domaine des prés-salés n'ont pu, de même que ladite société, acquérir aucun droit de propriété sur ces parcelles qui, faisant partie du domaine public, étaient inaliénables et imprescriptibles ».

pouvait valablement adhérer à l'association syndicale car cette parcelle appartient au DPM. De plus, compte tenu de la superficie des parcelles que la société détenait, le CE affirme que « l'assemblée générale constitutive de l'association syndicale […] ne pouvait réunir les majorités exigées par l'article 12 de la loi du 21 juin 1865 ». L'arrêté préfectoral du 28 mai 1954 ayant créé l'association syndicale est annulé. M.Cazeaux est déchargé de la taxe syndicale.

Grâce à cet arrêt, on apprend qu'une personne privée peut invoquer le moyen tiré de la domanialité des parcelles pour défendre ses droits. D'autre part, que les modifications de fait résultant de travaux entrepris sur le domaine public, sans l'octroi de concessions régulières, restent sans influence sur l'appartenance au domaine public des terrains concernés. En outre, un bornage n'est pas opposable à la délimitation et est dépourvu dans ce sens de valeur juridique. Cet arrêt tend à démontrer comment l'inaliénabilité et la délimitation du DPM ont vocation à assurer la protection du DPM. Par ailleurs, qu'en l'absence de titre officiel ou de faute sur l'acte de délimitation du DPM, la délimitation s'applique.

Cette décision du CE est vécue comme un séisme juridique à la Teste de Buch. D'une part, elle impliquait la domanialité de l'ensemble des Pré-Salé : les origines des Prés Salés sont les mêmes pour toute la zone. D'autre part, au cours de sa possession, la société civile des Prés Salés a vendu à différents propriétaires privés des parcelles des Prés-Salés. Or, à cette époque de nombreuses personnes et sociétés les occupent et ont obtenu des permis de construire par l'administration. Ces personnes se sont ainsi comportées comme des propriétaires, et ont réalisé de nombreux ouvrages, de nombreuses activités alors situés sur le DPM. L'Etat se doit de poursuivre l'arrêt Cazeaux. Toutes ces parcelles sont incorporées au DPM et découle de cela une occupation illégale du DPM. L'Etat se doit de sanctionner chacun des propriétaires des parcelles par la contravention de grande voirie et de mettre fin à leur occupation. Dès lors, de nombreux conflits de revendication et d'occupation du DPM vont alors surgir entre l'Etat et les occupants. La seconde partie du conflit sera abordée dans la partie II au regard de l'Occupation du DPM.

I.3.3 La reprise de la propriété privée : l'affaire du moulin de Gujan-Mestras

Si la revendication du DPM passe nécessairement par un titre, démontrer l'existence d'une erreur sur la délimitation du DPM est un autre moyen de renouer avec sa propriété privée jusqu'alors classée dans le DPM. Il s'agit de contester la délimitation du DPM par un recours pour excès de pouvoir. Ce recours peut être exercé par voie d'action ou par voie d'exception. Pour illustrer ce type de conflit, nous avons choisi d'étudier un arrêt de la CAA de Bordeaux du 2 avril 2015.

En l'espèce, des propriétaires Béatrice Carmona-Larrieu et sa sœur Élisabeth Larrieu ont reçu d'Yvonne Marceron, leur mère, un titre de propriété du Moulin de Larros[41]. Cette tour a été érigée en 1808, sur une parcelle cadastrée B 61 d'une contenance de 805m² par leurs ancêtres. Or, la délimitation de 1855 a eu pour effet de constater que le moulin était inclus dans le DPM. De l'incorporation naît alors une situation d'occupation. L'Etat qui en a pris connaissance et à régulariser l'occupation illégale du DPM dès 1958 par la délivrance d'AOT aux profits de leurs ancêtres (voir partie II : Occupation). Or, le 2 mai 1984 et le 3 juin 1988 (arrêt n° 59248), les parents de Béatrice Carmona-Larrieu et sa sœur Élisabeth Larrieu sont allés successivement devant le TA de Bordeaux et en CE pour demander modification le décret du 8 août 1855. A défaut de titre antérieur à l'Edits Moulin de 1566, leur demande de revendication est rejetée (CE juin 1988, n°59248, CAA Bordeaux, 2 avril 2015).

Dès lors, les requérantes Carmona-Larrieu et sa sœur Élisabeth Larrie souhaitent en 2010 restaurer le bâtiment pour y accueillir des manifestations culturelles (fdmf : fédération des moulins de France). Ne bénéficiant que d'AOT, leur demande est rejetée par le SML. Dès lors, elle demande le 13 janvier 2011 au préfet d'abroger le décret du 8 août 1855 incluant le moulin dans le DPM. Le préfet refuse. Elles saisissent le TA de Bordeaux, le 20 juin 2013 à son encontre et il rejette leur demande. Elles interjettent appel devant la CAA le 2 avril 2015 (n°13BX02367). Les requérantes soutiennent que le moulin doit être exclu du DPM en vertu d'une preuve matérielle contraire à la délimitation du DPM du décret de 1855. En effet, elles invoquent que les parcelles du moulin, qui constituaient une butte, « n'ont jamais été recouvertes par les plus hautes eaux et ne pouvaient dès lors être intégrées au DPM ». Les requérantes s'appuient sur des données topographiques contredisant le décret de 1855. Nous pouvons dès lors nous demander si un caractère matériel certain, autre qu'un titre suffit à exclure du DPM le moulin de Larros ?

Dans cette décision la CAA affirme dans un premier lieu, qu'au regard du caractère déclaratif de l'acte approuvant la délimitation, cette dernière peut être contestée. La CAA vient confirmer l'argument de la requérante qui soutient la preuve matérielle visant à exclure la parcelle du DPM. « Les relevés de nivellement établis par l'IGN démontrent que l'emprise du moulin de Larros incorporée dans le DPM se situe 10 centimètres au-dessous du niveau de la voie de chemin de fer, dont la ligne avait été prise en référence pour déterminer la limite du DPM, et 55 centimètres au-dessus du niveau de la digue du port de Larros. Ces relevés altimétriques démontrent ainsi de manière suffisamment certaine que le moulin, qui avait été édifié antérieurement au creusement du port de Larros, ne pouvait être atteint par les eaux en 1855. » Ensuite, la CAA affirme que faute de disposer d'indication altimétrique

[41] ANNEXE 15 : Localisation géographique de l'affaire du Moulin de Larros

supplémentaire sur les parcelles sur lequel se situe le moulin, seul celui-ci peut être exclu du DPM et non les autres parcelles sur lesquelles il est construit. L'Etat se doit ainsi de rectifier le décret du 8 juin 1855 ayant inclus le moulin dans le DPM.

En somme, cet arrêt nous montre que la délimitation du DPM peut être contestée à toute époque et à tout moment, par la preuve de titre comme la preuve matérielle. Toutefois, ces preuves sont difficiles voire impossibles à réunir. En effet, contester la délimitation du DPM sur des preuves matérielles c'est avoir la preuve qu'au moment de sa délimitation il n'était pas soumis à l'action des flots. On pourrait penser que la photographie puisse constituer une preuve intéressante. Cependant, la photographie constitue uniquement une preuve de l'instantanéité du phénomène marin (CE, 11 mai 1983, Ryckelynck). La photographie peut permettre de démontrer que les flots étaient plus élevés à une certaine date. Par contre, il semble difficile de démontrer par la photographie la preuve du contraire avec toutes les problématiques qui peuvent résulter de sa datation. Dans cet arrêt, seul le moulin a été exclu du DPM. En effet, les requérantes ont réussi à rapporter la preuve que le moulin était exclu du DPM ; quant au reste des parcelles, elles ne disposaient d'aucun élément contraire à leur retrait. On peut se demander si les autres parcelles étaient réellement incluses dans le DPM ?

Cet arrêt nous amène à nous interroger sur deux choses. D'une part, la limite du DPM est-elle fiable ? D'autre part, les recherches jurisprudentielles que nous avons effectuées concernant la délimitation du DPM sont-t-elles représentatives des conflits existants ? Tout d'abord, nos bases de données nous permettent de rechercher des jurisprudences sur une période de près de 100 ans. Or, il s'agit de la seule jurisprudence trouvée sur le Bassin d'Arcachon qui vient reporter et confirmer une erreur de délimitation du DPM. Hormis les conflits liés à la domanialité des Prés Salés, aucun autre contentieux ayant fait l'objet d'une décision n'est venu contester la délimitation officielle du DPM. Même s'ils viennent à trouver leur issue au XXIe siècle, ces contentieux trouvent leur origine dans une époque ancienne. Il semble dès lors que la délimitation du DPM ne fasse l'objet que de très peu de contentieux. Toutefois, on peut se demander s'il n'existe pas de cas similaires à cette affaire dans lesquels la personne privée n'est pas en mesure de qualifier l'erreur de la délimitation du DPM. Ainsi, ces contentieux n'auraient pas fait l'objet d'action en justice. D'une part, les frais des tribunaux sont coûteux et d'autre part, la recherche de la preuve de la délimitation du DPM reste délicate et complexe ce qui amène inévitablement le propriétaire à renoncer à « sa propriété ».

Cet arrêt illustre un conflit d'usage dans lequel l'occupant est limité dans son droit par une AOT. L'occupant n'est pas libre de faire ce qu'il veut dans le cadre d'une AOT. En l'occurrence ici, la réalisation de manifestations culturelles et la rénovation du site étaient

impossibles. L'AOT vient ainsi limiter l'usage d'un bien situé sur le DPM dans son affectation et dans utilisation et c'est ce que nous allons voir dans la partie II : "Occupation".

I.3.4 L'incorporation du domaine public maritime : une mécanique inadaptée au changement climatique

I.3.4.1 L'incorporation du Domaine Public Maritime sur le Bassin d'Arcachon : un contentieux inéluctable

Suite aux recherches jurisprudentielles nous n'avons observé aucun contentieux sur le Bassin d'Arcachon en lien avec une forme d'incorporation du DPM liée à des phénomènes naturels : de montée des eaux, d'érosion marine ou dunaire intervenu postérieurement à la délimitation officielle. Pour autant, le phénomène d'incorporation existe sur le bassin. Toutefois, il ne génère pour l'instant aucun conflit amenant le propriétaire à avoir recours à la justice. En effet, les phénomènes d'incorporation constatés sur le Bassin concernent uniquement des propriétaires publics, à savoir la Forêt domaniale de Lège-Cap-Ferret ou du conservatoire du littoral et des Espaces Lacustres (voir partie I.2.3.2). Toutefois, sur la pointe Sud de Lège-Cap-Ferret, on constate une forte érosion dunaire de près de 600m en moins de 60 ans. Très bientôt les propriétaires privés seront atteints par cette érosion. Elle amènera progressivement à la submersion de leurs parcelles et de facto à leur incorporation. Il semble que le reste du Bassin ne soit que peu concerné par l'érosion. Cela s'explique par des phénomènes d'érosion moins présents et contrôlés à l'intérieur du Bassin. Il n'en reste pas moins que la majorité des parcelles soient affectées en zone de submersion marine. Toutefois, si les conflits d'incorporation en lien avec des phénomènes naturels sont absents, il est possible dans un avenir proche de les voir apparaître en grand nombre. En effet, « de récentes études scientifiques estiment que la fonte de la calotte glaciaire due au réchauffement climatique devrait provoquer une élévation du niveau de la mer de 50 cm d'ici 2050 et de 1,40 m d'ici 2100 » (Hélène Hoepffner 2013). Autant de centimètres gagnés par le DPM qui vont entraîner des incorporations en chaîne à l'échelle nationale.

Bien entendu, le Bassin d'Arcachon ne sera pas épargné. En effet, en croisant les données scientifiques (Couche : « submersion sur le plus haut flot de l'année 2100 ») du GIEC 2100 et le cadastre actuel de 2021, on peut se rendre compte que d'ici 2100 de nombreuses propriétés vont être affectées par cet évènement[42]. Ainsi, via ce scénario on décompte 32700 bâtiments en dur supérieur à 50m² qui seront touchés par les flots[43]. Faute de pouvoir différencier les propriétés privées des propriétés publiques, on peut estimer à minima que 10.000 propriétés privées seront incorporées au DPM. C'est potentiellement

[42] **Annexe 16 : Carte des zones submergées à l'horizon 2100 sur le Bassin d'Arcachon**
[43] **Annexe** 17 : Carte des bâtiments en dur incorporés au DPM à l'horizon 2100, quelques chiffres

10.000 conflits d'usage qui vont naître entre l'Etat et les propriétés privées. En effet, ce contentieux peut être caractérisé comme une forme de conflit d'usage. Le propriétaire coûte que coûte va tenter de défendre jusqu'au dernier moment son droit de propriété et son droit d'usage sur le sol. L'autorité publique n'a pas d'intérêt économique à expulser le propriétaire, elle le fait simplement pour la sécurité des usagers. Toutefois, il s'agit d'une forme d'opposition d'usage sur un espace donné : l'un veut le protéger et l'autre veut continuer à l'utiliser. Ainsi nous allons nous intéresser dans un premier lieu aux moyens qui permettent d'éviter l'incorporation automatique du DPM. A défaut de pouvoir l'éviter nous allons voir quelles solutions peuvent le réduire. Et en dépit de pouvoir le réduire, nous nous demanderons s'il est possible de le compenser.

I.3.4.2 Eviter l'incorporation automatique du Domaine Public Maritime par des moyens de prévention

Pour éviter l'incorporation automatique du DPM il s'agit d'évaluer et d'anticiper le risque lié à des submersions régulières de parcelles par des phénomènes naturels sur une période donnée. Une fois le risque identifié, il s'agit d'interdire toutes nouvelles formes d'occupation dans ces zones et ce le plus rapidement possible. Cela passe notamment par une adaptation des documents d'urbanisme.

L'étude réalisée en croisant les données cadastrales et du GIEC à l'échelle du Bassin d'Arcachon nous paraît pertinente au regard des critères de consistance du DPM. La carte réalisée rend compte d'une submersion par le plus haut flot de l'année (submersion sur le plus haut flot de l'année 2100), ce qui est conforme à la définition du DPM. Dans cette hypothèse, la future limite du DPM au regard du rivage du bassin d'Arcachon en 2100 pourrait bien ressembler à celle-ci. La nuance entre la carte réalisée et un PPRSM est que ce dernier va encore plus loin dans la différenciation du niveau de l'aléa pour au mieux identifier les zones constructibles. Les PPRSM viennent à anticiper des risques de submersion suivant des niveaux de crue de référence. Suite à la tempête Xynthia qui a frappé la côte Girondine en 2010, le gouvernement a ordonné la révision des PPRSM sur toutes les zones côtières françaises afin de mieux prendre en compte les risques d'inondation lors de fortes tempêtes ou de marées. Toutefois, le gouvernement a souligné l'importance d'anticiper les effets du réchauffement climatique (circulaire du 27 juillet 2011). Depuis 2018, les PPRSM ont évolué sur le bassin d'Arcachon et abordent cette notion au regard d'un « scénario optimiste »[44]. Dans le cadre de la cartographie du TRI du Bassin d'Arcachon, « les études ont montré que l'élévation du niveau marin liée au réchauffement climatique engendre des niveaux marins au rivage supérieurs à ceux générés par un événement de

[44] Annexe 18 : La Prise en compte du réchauffement climatique par le PPRSM de Lège-Cap-Ferret

période de retour 1000 ans théorique ». Ensuite, il a été mis en évidence qu'un événement « moyen » en 2100 dont la période de retour est de 50 ans sera supérieur à une submersion extrême d'une période de retour de 1000 ans actuelle . Ces évènements moyens ne peuvent être qualifiés de « submersion régulières ». Pour éviter l'incorporation automatique du DPM, au regard du réchauffement climatique notre carte semble plus adaptée aux critères du DPM. Toutefois, pour classer des zones constructibles futures, il s'agira de prendre en compte les PPRSM qui se veulent bien plus larges en anticipant « les phénomènes naturels exceptionnels ». Notre carte est un minimum en termes de restrictions. La question qui se pose et qui est purement économique est : à partir de quel moment se fixera-t-on cette limite ? Les intérêts économiques sur le Bassin d'Arcachon sont si grands qu'il semble difficile d'arrêter toute urbanisation nouvelle. Toutefois, de récentes jurisprudences tendent à montrer l'enjeu d'anticiper le changement climatique.

Eviter les risques d'incorporation du DPM passe nécessairement par une mise à jour régulière des documents d'urbanisme. C'est ce que nous illustre un arrêt de la CAA de Bordeaux du 3 novembre 2020 dans lequel un permis de construire a été donné à un particulier pour une maison à usage d'habitation le 6 février 2017. Le préfet de la Gironde a adressé au maire une lettre du 4 avril 2017 lui demandant de retirer le permis de construire. Le préfet soutient que l'autorisation délivrée présente un risque pour la sécurité publique. La future habitation est située dans une zone de submersion marine susceptible d'être affectée dans les cinquante prochaines années. Le maire ayant refusé de donner suite à cette demande, le préfet de la Gironde a saisi le TA de Bordeaux d'un déféré tendant à l'annulation du permis de construire. Le préfet relève appel du jugement rendu le 9 octobre 2018 par lequel le tribunal a rejeté sa demande. Cet arrêt est intéressant voir surprenant. Tout d'abord, il montre l'implication du préfet dans son rôle d'assurer la sécurité publique dans le cadre du changement climatique. En outre, le permis de construire contesté est conforme au PLU et il n'était pas interdit à cette époque par le PPRSM. En s'appuyant sur l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques … », le préfet démontre par des études scientifiques menées sur Lège Cap Ferret, qu'une érosion de 50m par siècle est identifiée sur le site et que les ouvrages de protection sont insuffisants pour assurer la sécurité du propriétaire situé à 20m du rivage. Il est souligné que le PLU de Lège Cap Ferret approuvé le 12 juillet 2018 met en place une bande de 50m à compter du rivage où toute construction nouvelle est interdite pour risque d'érosion marine. L'usager se voit retirer son autorisation. L'autorité publique vient à anticiper des risques de submersion aux abords du

DPM et de facto vient de manière indirecte à éviter des phénomènes d'incorporation du DPM en vue de la protection des usagers.

I.3.4.3 Réduire l'incorporation automatique du Domaine Public Maritime par des moyens de protection

En dépit d'avoir pu éviter la construction de se réaliser, il va s'agir de reporter le moment de son incorporation. La submersion marine et de facto l'incorporation automatique du DPM va avoir lieu dans un futur plus ou moins proche mais elle est maintenue par des solutions jusqu'à ce que les eaux parviennent à incorporer les parcelles. L'enjeu est de stabiliser le trait de côte par des moyens techniques. Il existe des solutions telles que les : digues de la mer, le rechargement des plages en sable, la réalisation de brise-lames etc … Ces opérations qui ont vocation à protéger durablement la propriété privée sont coûteuses. Elles nécessitent l'appui de l'autorité publique. Toutefois, il n'existe pas d'obligation pour la personne publique de protéger les riverains soumis aux phénomènes naturels ayant vocation à incorporer leur propriété privée au DPM[45]. Récemment, la compétence GEMAPI, est venue apporter aux collectivités territoriales, la possibilité de réaliser des ouvrages de « défense contre les inondations et contre la mer » (211-7 du C.envir). Il ne s'agit que d'une possibilité. Elles en ont la faculté en fonction de l'intérêt général que représente le milieu ou les constructions à protéger. L'affaire le Signal illustre plutôt bien cette notion[46]. En effet, la CAA de Bordeaux, en établissant un bilan coût avantage vient à vérifier l'intérêt général que de protéger l'immeuble soumis à l'érosion. Par ce biais-là, la CAA identifie que les coûts de protections sont supérieurs à la valeur vénale des biens à protéger, 17 millions d'euros contre 10 millions d'euros. Elle vérifie ensuite l'intérêt architectural de l'immeuble, il est faible. La communauté des communes en a déduit comme la CAA, « que les opérations de protections étaient dépourvues d'utilité générale ». (CAA Bordeaux, 9 février 2016 n°14BX03289). Il peut être juste de penser que le droit en se fondant sur un critère d'intérêt général dont l'enjeu est de peser le pour et le contre reposant sur la situation de la situation de l'immeuble vient à créer et renforcer des inégalités sociales ou économiques[47].

Sur le bassin d'Arcachon « aucun des ouvrages de protection ne présente de garantie de tenue à l'événement de référence du plan de prévention des risques ». Toutefois, la commune de La-Teste-de-Buch suite à l'élaboration de son PPRSM en 2018 a pris

[45] En effet, l'article 33 de la loi du 16 septembre 1807 relative au dessèchement des marais prévoit que « lorsqu'il s'agira de construire des digues à la mer, […], la nécessité en sera constatée par le gouvernement et la dépense supportée par les propriétés protégées, dans la proportion de leur intérêt aux travaux

[46] Annexe 19 : L'affaire du Signal : Symbole de l'érosion côtière en France

[47] « l'intérêt général pourrait être reconnu à la protection d'un immeuble de grande valeur architecturale ou patrimoniale […] e principe à des biens privés situés sur le littoral tend une nouvelle fois à favoriser les propriétaires de biens exceptionnels dont le patrimoine sera préservé tandis que d'autres, habitant des immeubles plus banals, devront se résoudre à voir leur bien incorporé dans le domaine public, sans aucune indemnisation s'ils n'entrent pas dans les critères du Fonds Barnier ». (M-L.Lambert 2019)

l'initiative de réaliser des « études de danger » supplémentaires pour construire des ouvrages et aboutir à son programme : « ouvrages pérennes de la mer » (rapport TRI Arcachon).

En dépit d'être protéger par la personne publique, les propriétaires réalisent par eux même des digues ou ouvrages et viennent parfois à occuper illégalement le DPM (Partie II). Il en résulte que des autorisations précaires et payantes sont délivrées par l'autorité publique. Ces ouvrages ne peuvent être réalisés qu'à titre préventif et sur la propriété privée du propriétaire. Ils ne peuvent être construits que sur des terrains qui n'ont pas encore été incorporés au DPM. Cette défense est alors limitée dans le temps, elle a vocation à s'user au gré des éléments et donc à être un jour traversée par la montée des eaux. Le CC rappelle dans une décision du 24 mai 2013, que dès lors qu'une digue construite sur propriété privée est submergée par les flots, elle n'appartient plus au propriétaire et relève du domaine public. L'administration n'a en outre aucune obligation d'entretien ou de préservation de cette digue.

I.3.4.4 Compenser l'incorporation automatique du Domaine Public Maritime : un enjeu impossible au regard du droit actuel

En dépit d'avoir pu éviter et d'avoir pu réduire l'incorporation du DPM, il est envisageable de la compenser. Dans cette situation, la construction a été réalisée mais aucun ouvrage ne peut plus enfreindre son incorporation dans le DPM. Or, compenser la perte de la propriété privée reviendrait à indemniser le propriétaire sur la valeur vénale du bien incorporé. Dans l'état droit actuel du DPM régi par le CG3P, aucune indemnisation n'est prévue. Pour autant, rien n'empêche la puissance publique d'indemniser le propriétaire au cas par cas dans des circonstances exceptionnelles[48]. Si le CG3P ne prévoit pas d'indemniser l'incorporation du DPM on peut se demander si d'autres codes ont prévu de le faire ? L'indépendance des législations, nous pousse à reformuler la question de l'incorporation du DPM et à la traduire dans sa consistance au regard de ses faits générateurs sur la propriété privée. Par définition, l'incorporation du DPM est un transfert de la propriété privée au profit de l'Etat dû à une submersion régulière. En d'autres termes, cela revient à se demander s'il existe un mécanisme juridique en droit français ayant vocation à indemniser la submersion régulière d'une propriété privée due à la montée des eaux ? Au regard du droit de l'environnement, un dispositif appelé Fond Barnier est mis en place en 1995(Loi n° 95-101 du 2 février 1995). La première mission historique du Fond Barnier est de libérer les zones de danger menaçant des vies humaines en raison de catastrophes naturelles

[48] CE 8ème - 3ème chambres réunies, 22/09/2017, 400825 : Le législateur n'a prévu aucun droit à indemnisation au profit des propriétaires dont tout ou partie de la propriété s'est trouvée incorporée au DPM naturel du fait de la progression du rivage de la mer, les dispositions du 1° de l'article L. 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques ne font pas obstacle, ainsi que l'a jugé la cour administrative d'appel sans méconnaître la portée de la décision du CC, à ce que ces propriétaires obtiennent une réparation dans le cas exceptionnel où le transfert de propriété entraînerait pour eux une charge spéciale et exorbitante, hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi par ces dispositions ».

(A.HELIAS 2007 p13). Tous les phénomènes naturels ne sont pas concernés, il s'agit « de risques prévisibles d'affaissement de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine […] menaçant gravement les vies humaines » (L561-1 du C.envir). Les mesures prises par le législateur sont des mesures de « relocalisation » (A.HELIAS 2007). La relocalisation consiste à déplacer les enjeux (habitations, infrastructures, etc.) afin de les mettre à l'abri des aléas naturels et de fournir au système littoral un espace de liberté suffisant à son équilibre (S. Houdin 2021). Dès lors, quatre mesures sont prévues par le Fonds Barnier, à savoir l'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur, l'acquisition amiable de biens exposés, l'acquisition de biens sinistrés par une catastrophe naturelle et l'évacuation et le relogement temporaire des personnes exposées (Article L561-3 du C.envir). Le Fond Barnier est fondé sur 3 principes et il ne peut intervenir que suivant :

- « L'urgence du risque », dans le cas de l'urgence absolue (L561-1 et L563-3 du C.env)
- « La valeur des biens » : si les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation ou d'acquisition (L561-1 du c.env)
- « L'intérêt général » : suivant la situation de l'immeuble avec un bilan coût avantage (zone de risque, valeur financière, patrimoine etc …) (L 121-9 du c.urb)

En lien avec notre problématique, la submersion marine et la montée rapide des eaux sont deux phénomènes naturels éligibles au fond Barnier à condition qu'ils menacent gravement les vies humaines. L'importance et la gravité de la menace qu'ils présentent pour les vies humaines dépendent des circonstances :

- De temps et du lieu dans lesquels le phénomène naturel est susceptible de se produire
- L'évolution des délais nécessaires à l'alerte des populations exposées et à leur complète évacuation (article R561-2 du C.envir).

Il a été jugé dans l'affaire du Signal (CE 16/08/2018, n°398761) « qu'un phénomène naturel en cause, dont l'évolution régulière observée depuis près d'un demi-siècle a permis l'édiction de mesures telles que la mise en place d'un dispositif de surveillance et d'alerte » ne constitue pas une menace grave pour les vies humaines du fait de son caractère prévisible, certain, anticipable et irrémédiable. De cette définition, il découle que la montée des eaux due au changement climatique résulte d'une évolution régulière et connue depuis longtemps et ne peut donner lieu à aucune indemnisation au titre de l'article L561-1 du C.envir. En ce

qui concerne les submersions marines sont par définition un phénomène « d'inondations rapides et de courtes durées (de quelques heures à quelques jours) de la zone côtière par la mer lors de conditions météorologiques et océaniques défavorables, d'ampleur inhabituelle »49. Or, cette définition contrevient à la définition du rivage fixé par le DPM. Les caractères exceptionnels, temporaires et soudains sont contraires à une incorporation régulière en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles qualifiés par le DPM (L2111-4 du CG3P). Au regard de ces critères, la montée des eaux régulières due ou non au réchauffement climatique n'est pas éligible au Fond Barnier. Ainsi, le C.envir et le CG3P sont en cohérence, il semble qu'aucun code ne permette d'obtenir une indemnisation dans le contexte d'une submersion régulière de parcelles.

Toutefois, les autorités politiques et le législateur viennent parfois à contredire le droit lui-même qualifiant de vide juridique le cas du Signal. Dans cette affaire, l'Assemblée nationale et le Sénat ont voté à la grande majorité à l'encontre de la décision du CE du 16 août 2018, l'indemnisation à hauteur de 7 millions d'euros de 78 copropriétaires de l'immeuble soumis à l'érosion côtière (70% de la valeur vénale). Le CE et le CC avaient en effet statué que l'érosion dunaire n'était pas incluse dans les phénomènes naturels susceptibles de bénéficier de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre du Fond Barnier. Cette décision ouvre une véritable dissonance entre les codes et les volontés politiques. D'autant plus, les politiques manifestent aujourd'hui leurs inquiétudes vis-à-vis du changement climatique. Plus particulièrement elles portent sur les problématiques liées à l'incorporation automatique du DPM et à la protection des propriétés privées. En effet, il en ressort de nombreuses questions parlementaires à ce sujet[50]. Pour beaucoup de politiques, l'incorporation automatique est une expropriation injuste[51] . A ce train-là, au rythme de la révolte des politiques et des populations, on est en droit de se demander si le DPM ne va pas avoir pour obligation d'évoluer. Le droit actuel et plus particulièrement le DPM est très mal outillé pour faire face aux nouveaux conflits d'usage de demain. A ce jour, aucune indemnisation, et aucune obligation de protection ne s'imposent pour protéger les populations face à ce nouvel évènement. En outre, certaines estimations prévoient d'ici 2100, environ 50 000 logements affectés ne serait-ce que par le recul du littoral (cerema.fr). Le droit du DPM est basé sur un droit ancien, dans une période où l'homme ne connaissait pas encore le changement climatique. Ce droit arrive-t-il à ses limites ? Quelles solutions s'offrent à nous ? L'avenir du rivage doit être réenvisagé. La limite du DPM va évoluer de manière incontrôlée au gré de la montée des eaux. Il semble plus que nécessaire d'adapter le

[49] Source : Infoterre.brgm.fr
[50] Question N° 54170, Question N° 75166 etc ...
[51] Benoît Simian, député girondin LRM qui a porté l'amendement à l'Assemblée nationale, il s'agissait de « réparer une injustice », de « combler un vide juridique » et de régler des « urgences environnementales et sociales »

DPM sous un nouvel angle en relation avec le plus grand défi du XXIè siècle. Ainsi, ce bouleversement pousse l'homme à s'adapter et à faire muter ses propres règles. La perte de milliers de propriétés sans aucune indemnisation n'est en effet pas une solution envisageable pour demain. Or, le droit veut à tout prix éviter le contentieux. Une solution serait de considérer que le littoral est une entité commune qui profite à tous et dont le dérèglement est la responsabilité de l'homme. Les règles émaneraient des usagers et veilleraient de manière responsable à en assurer l'intégrité et le renouvellement (M-L.Lambert 2019). Si le DPM a vu sa vocation première évoluer au milieu du XXe et au début du XXI siècle vers une protection du littoral, le DPM va sans doute devoir s'adapter face au réchauffement climatique dont les enjeux sont aussi bien environnementaux que sociaux.

I.4 L'usage de la délimitation du DPM au sein de la profession du G-E : un acteur régulateur des conflits d'usage sur le DPM

I.4.1 Le rôle du G-E et la mise en place d'un process à MAGEO Bordeaux

Le G-E a dans ses missions le rôle de « réaliser les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière ...» article 1er de la loi du 7 mai 1946. Le G-E-expert, missionné d'une délégation de service public est ainsi le seul professionnel habilité à fixer de façon irrévocable les limites des biens fonciers. Toutefois, l'action en bornage n'a aucune valeur juridique et seule la procédure de délimitation du DPM en est dotée (CE Cazeaux, 13 octobre 1967). De ce point-ci, nous nous sommes demandés : comment et dans quelles mesures le G-E intervient-il dans la procédure de la délimitation du DPM ? En tant que G-E pouvons-nous répondre par les mêmes moyens à la délimitation du DPM naturel qu'à la procédure de délimitation du domaine public routier ? Et enfin le G-E peut-il être vu comme un acteur de la régulation des conflits d'usage sur le DPM ? Dès lors, il m'a été confié dans le cadre de ma mission à MAGEO G-E de répondre à ces problématiques par la mise en place d'un process opérationnel. Pour le construire nous nous sommes appuyés sur plusieurs sources. Le premier réflexe a été de consulter Géofoncier pour observer si des missions foncières avaient été menées par nos confrères aux abords du DPM. Notre requête révèle la présence de centaines dossiers. Il s'agit de « bornage et connaissance de limite aux abords du DPM », de délimitation de la propriété de la personne publique. Or, ces opérations s'appuient sur la limite du DPM. Certains G-E publient des arrêtés d'alignement vis-à-vis du DPM. Cela

confirme l'implication du G-E dans les actes fonciers du rivage. Toutefois, ni les ouvrages ni le CG3P n'évoquent une procédure alternative à l'acte de délimitation officielle du DPM. Nous avons étudié plusieurs travaux universitaires traitant la question de la délimitation du DPM suivant deux points de vue : l'un du G-E[52] et l'autre de la DDTM[53]. Nous avons ainsi réalisé un process impliquant le G-E suivant deux scénarios[54].

L'un où le G-E participe à la procédure de délimitation officielle du DPM et effectue :

- Des enquêtes parcellaires visant à connaître la domanialité des parcelles et l'identité des propriétaires par des recherches d'archives
- Un lever topographique exhaustif côté en trois dimensions tenant compte de la nature du sol et des caractéristiques botaniques et la position du rivage ou la limite supposée du lais et relais (L.Grasini 2014 et R.Vanneste 2017).

L'autre, où le G-E réalise en coopération avec les services de la DDTM (le SML) à une procédure visant à constater la limite du DPM sans la définir officiellement. Très vite nous nous sommes mis en relation avec le SML conduite sous la direction d'Alain Doré. Pour rappel, ce service assure notamment, sous l'autorité du préfet, la gestion du DPM des opérations de délimitation du DPM. Nous avons ainsi pu nous entretenir à plusieurs reprises avec le directeur afin d'interpréter au mieux le droit existant et réaliser ensemble le process. L'entreprise a alors eu une première opération foncière aux abords du DPM.

I.4.2 La présentation d'un dossier foncier aux abords du rivage sur le Bassin d'Arcachon :

I.4.2.1 La demande du client

L'indivision Eau Douce, propriétaire de la parcelle AZ 280 sur la commune d'Arès a fait appel à l'entreprise MAGEO G-E le 02/02/2021[55]. A la demande de son architecte il nous a demandé de réaliser : des plans de coupe du bâtiment et un plan de niveau et des élévations du bâtiment. Le propriétaire souhaite rénover l'intérieur de sa propriété. Dès lors, le 05/02/2021 et le 15/02/2021, nous lui avons livré ces documents techniques.[56] Le 28/05/2021, le client revient vers nous, et nous fait part d'un nouveau projet, il souhaite aménager l'extérieur de sa propriété. Son projet d'aménagement comprend la réalisation

[52] Luc Grassini : Le DPM pour le G-EDPLG
[53] Romain Vanneste : Étude appliquée de délimitation du DPM présumé sur une partie de la côte morbihannaise en partenariat avec le service Aménagement de la Mer et du Littoral de la DDTM du Morbihan
[54] Annexe 20 : Le rôle du Géomètre Expert au sein de la procédure de délimitation du DPM
[55] Annexe 21 : La situation géographique de l'opération foncière à Arès
[56] Annexe 22 : Des documents techniques réalisés pour le client

d'une piscine couverte, d'un local technique et la démolition et la reconstruction de sa clôture autour de sa propriété. Le propriétaire ne connaît pas ses droits et demande conseil.

I.4.2.2 Etude de la faisabilité du projet

Afin de vérifier la faisabilité du projet du client, nous avons étudié les prescriptions du PPRSM[57] et du PLU.

Le PPRSM classe le terrain en zone de submersion marine bleu clair. Cette zone correspond à la partie du territoire soumise à un risque de submersion dans l'hypothèse du changement climatique. Plusieurs prescriptions sont posées par le PPRSM et concernent le projet :

- Les emplacements des piscines en annexe aux habitations seront réalisés au-dessus de la côte de seuil (4.35m côte NGF IGN69) ;
- Les constructions et les reconstructions seront dimensionnées pour supporter la poussée correspondante à l'aléa avec prise en compte du changement climatique ;

Ensuite, nous avons étudié les prescriptions et les recommandations du PLU. Le terrain est situé en Zone UBli[58] les constructions devront :

- Être implantées en retrait de 3m minimum des limites séparatives et à une distance au moins égale à 30 m de la limite d'emprise du DPM
- Dans le secteur UBli, l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 10 % de la surface du terrain.

Le projet de piscine et de local technique ne peut être réalisé par le propriétaire. Le terrain a une contenance cadastrale cumulée de 1574m² ce qui représente 157.4m² d'emprise au sol maximale. Or la construction de la maison à usage d'habitation a une emprise au sol supérieure à 217m² ce qui rend toute nouvelle construction impossible. Toutefois, le propriétaire souhaite démolir et refaire sa clôture sur la façade Sud et Est. Il souhaite éviter tout contentieux avec le voisinage et nous demande une opération de bornage et de reconnaissance de limites.

I.4.2.3 Enquête parcellaire

En vertu de l'article 646 du C. civ. « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës ». Pour cela, il est nécessaire d'identifier chacun des

[57] Annexe 23 : L'étude des risques de submersion marine du projet
[58] Annexe 24 : Détermination zonage PLU

propriétaires privés aux droits des parcelles de l'opération. (*(Toutes les parties ont été convoquées pour le 30/06/2021)*

Partie privée :

Pour ce faire, nous utilisons le SPDC en effectuant des requêtes parcellaires.

- Après identification, on récence 1 partie privée. Il s'agit de l'unité foncière regroupant les parcelles AZ 155 et AZ 156.
- On convoque aussi le client titulaire des parcelles AZ 273, 280 et 281 (un propriétaire supplémentaire diffère entre les parcelles respectives AZ 280 et 281 et les parcelles AZ 273 ; la parcelle a fait l'objet d'une division de parcelle en famille)

Par déduction les autres parties à l'opération sont des propriétaires publiques.

Parties publiques

- Concernant la voirie au Nord de l'opération appelée Rue Rene Coty la rue est une voie communale (après appel en mairie). Elle appartient au domaine public de la commune. Il en résulte une opération de délimitation. La commune affirme qu'elle ne dispose pas de plan d'alignement concernant cette voie, nous procédons à une demande d'arrêté d'alignement.
- Concernant la partie à l'Ouest au « abord du rivage », la question est de savoir si la propriété borde directement le DPM. Après une conversation avec le SML, il nous confirme que la propriété est contiguë au DPM et qu'elle a déjà fait l'objet d'une délimitation officielle du DPM. Il nous envoie les coordonnées des bornes en pierre du DPM en RGF Lambert 93.[59]

I.4.2.4 Recherche des archives

Pour tout dossier foncier, la recherche d'archives débute par la consultation du Géofoncier. Sur le site nous avons pu identifier 2 opérations foncières réalisées.

- L'une était accessible directement sur le Géofoncier, il s'agit d'une opération de bornage et de division de parcelle. Elle a eu pour objet de diviser la parcelle AZ 160 afin de créer un accès de 5.00m à la parcelle 236.
- L'autre opération qui a suivi la précédente, nous a été fournie par le Service de conservatoire des archives foncières de la Gironde et a eu pour objet de borner et de diviser la parcelle 236, en deux, 280 et 281, duquel résulte le partage de propriété.

[59] Annexe 26 : Les coordonnées des bornes du DPM issue de la délimitation officielle en RGF Lambert 93

Grâce aux archives[60], nous savons que le terrain a déjà fait l'objet d'une opération de bornage. Or, selon l'adage « bornage sur bornage ne vaut ». L'opération consistera en une simple reconnaissance pour les limites au droit de la propriété privée. Nous prenons rendez-vous avec le propriétaire 04/06/2021, pour réaliser un levé topographique complémentaire de sa propriété.

I.4.2.5 Le levé topographique préalable

Le levé topographique a eu pour objet de réaliser un état des lieux complet de la propriété et de ses abords. Il a été réalisé avec une station totale S6 et a été rattaché en planimétrie au système légale français, RGF Lambert 93 CC45 et en altimétrie au système légale NGF IGN 69, au GNSS Trimble R10 en mode statique rapide NRTK par liaison Orphéon.

- La première partie du levé a été consacrée au lever des repères ou bornes existantes issues des archives. Or, nous avons pu retrouver les bornes 100, 101, 108 et les repères existants : l'angle de mur (1000), 1001 et 1002. Nous avons levé les marques apparentes (clôtures et murs) et les bâtiments en dur existants. Nous n'avons pas retrouvé la borne 107.
- La seconde partie du levé a consisté à lever la rue René Coty à savoir l'emprise de la voirie et ses éléments existants (lampadaires, poteaux PTT et EDF …).
- La troisième partie a eu pour enjeu de relever les bornes en pierres du DPM. Au préalable, il a été chargé dans le GNSS les coordonnées en RGF Lambert 93 CC45 (après conversion sur Circé, les coordonnées des points 20-19,20-20,20-21,20-22 et 20-23). Aucune détérioration de la qualité n'existe entre la conversion du RGF Lambert 93 et le RGF Lambert 93 CC9 zone. Nous avons été confrontés à un problème sur le terrain. Lors de l'implantation suivant les coordonnées calculées, nous n'avons trouvé aucune borne en pierre du DPM. Nous avons néanmoins levé des éléments apparents qui pourraient y ressembler… Enfin, la DDTM nous a demandé de relever le rivage.

I.4.2.6 Le report du levé : la conformité entre archives et levé de l'existant

Arrivé au bureau, nous calculons la Géobase. Nous dessinons le « plan provisoire de bornage et de reconnaissance des limites » selon une charte graphique de l'entreprise. Nous reportons les limites séparatives issues du levé. La borne 107' manquante

[60] Annexe 25 : La recherche d'archives, l'obtention d'un plan de G-E

sur le terrain est calculée suivant l'intersection des 3 arcs de cercle depuis 101' (cercle R=29.10m), 108 (cercle R=15.24) et 102' (cercle R=45.45m) grâce aux cotations linéaires inscrites sur plan de bornage du G-E « M.B ». Les intersections se circonscrivent quasi-parfaitement en un point à moins d'un cm près, ce qui atteste que les bornes ou repères 108,102 et 108 sont bien en place. Nous nous devons de vérifier que les autres bornes et repères existants sont tous régulièrement positionnés afin que le propriétaire n'empiète pas sur les fonds voisins. D'une part, nous retrouvons au mètre carré près la surface issue du plan du G-E et d'autre part on observe des écarts centimétriques entre les distances arpentées et levées. Une dernière vérification consiste à importer le plan de bornage au format png, nous le mettons à l'échelle du dessin et nous redessinons par-dessus les limites. Deux opérations sont menées : une première, une superposition directe par point pour vérifier la cohérence de la géométrie et une deuxième qui consiste à réaliser un calage d'Helmert. L'écart moyen quadratique issue du calage d'Helmert est inférieur à 2 cm ce qui nous assure que les repères existants ont une géométrie cohérente. De ce fait, nous avons bien retrouvé les bornes et repères issues du plan de « M.B ». Ils sont conformes à l'opération réalisée, à l'exception de 107 qui a disparu mais nous le réimplanterons à l'issue du bornage.

I.4.2.7 La concertation avec le SML : des disparités entre bornage et délimitation du DPM, le devoir du G-E

Cependant, un problème apparaît sur le dessin. La limite du DPM apparaît très en retrait du mur. Le « mur de soutènement » est probablement l'élément sur lequel le G-E a pris appui pour le bornage[61]. Deux scénarios sont possibles : soit le G-E n'a pas pris en compte la limite du DPM dans son bornage soit la limite du DPM est erronée. Nous envoyons un mail à la DDTM le 07/06/2021[62] contenant le plan provisoire[63] et les photographies des éléments apparents levés. Nous avons ensuite contacté par téléphone le service et nous les avons questionnés sur plusieurs points : Quels éléments devons-nous appliquer et quelle est la précision des coordonnées des bornes issues de la délimitation du DPM en RGF Lambert 93 ? Tout d'abord, la DDTM confirme qu'aucun des éléments photographiés ne constituent une borne du DPM. Nous discutons alors de la précision des points fournis par la DDTM. Il nous confirme que les bornes ont été relevées en 1980 par un cheminement polygonal au tachéomètre. Puis elles ont été recalées à l'appui de bornes repères et déterminées en Lambert RGF 93 en 2008. La précision des points est connue de 2 à 5 cm (en 2D). Il nous confirme dans le mail que dans « dans tous les cas de figure même si les bornes ont disparu

[61] Annexe 27 : Photographies mur, prise en limite de propriété
[62] Annexe 28 : Mail SML
[63] Annexe 29 : Plan de bornage provisoire conformément à la limite de délimitation du DPM

physiquement, ce sont toujours celles mentionnées par les coordonnées dont nous sommes les garants ». Le G-E ne doit prendre aucune responsabilité en ce qui concerne la délimitation du DPM. Le principe est que la délimitation du DPM est toujours une décision unilatérale de la puissance publique, que la procédure officielle existe ou non.

Toutefois, la précision de la délimitation du DPM est un élément crucial pour pouvoir l'exploiter. Elle assure pour le G-E un outil fiable pour assurer les bornages aux abords du rivage. Sa bonne détermination participe aussi à la réduction des conflits d'usage. Contrairement au cadastre qui n'a qu'une valeur fiscale, la limite du DPM se doit de par ses enjeux d'être la plus précise possible. Par comparaison, le cadastre est en permanence contesté. Beaucoup connaissent ses défauts et de là naissent des contentieux lors des bornages.

Le G-E ne délimite pas le DPM, il ne fait que l'appliquer. Toutefois, de nombreux géomètres ignorent le DPM par manque de connaissance ou par précipitation. Le bornage aux abords du DPM est une opération qui se prépare par une prise de contact avec la DDTM. Elle se traduit par une véritable collaboration entre ces deux professionnels. En l'absence de prise en compte, le G-E fait courir aux propriétaires privés le risque d'empiéter le DPM. « Par commodité certains s'en tiennent aux clôtures ou murs existants. Nous avons des cas de clôtures qui empiètent sur le DPM, dont certaines suivaient le plan du G-E, lequel était faux! » Alain Doré. Ces dires du SML sont confirmées grâce à nos recherches jurisprudentielles (CAA, 23/06/2016 n°14BX01980). Dans cet arrêt un G-E a réalisé un bornage sans avoir pris en compte le DPM. Il résulte une occupation irrégulière du DPM et de la démolition de la clôture du propriétaire. Subordonnée par une obligation de moyen, le G-E garantie les limites des propriétés privées. Il participe inévitablement à réguler le conflit d'usage sur le DPM, encore faut-il que le G-E ait connaissance de ce régime juridique et de ses conséquences. Le process réalisé à MAGEO s'oriente dans cette voie et tend à appréhender le DPM, ses acteurs et ses conséquences pour au mieux répondre à la mission de géomètre et éviter ainsi l'apparition de conflits en notre nom.

II DE L'UTILISATION PRIVATIVE A L'OCCUPATION ILLEGALE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME : ENTRE VALORISATIONS ET CONTRAINTES SUR LE BASSIN D'ARCACHON

II.1 Sanctionner l'atteinte du domaine public maritime pour assurer son intégrité matérielle, son affectation et son usage

II.1.1 La contravention de grande voirie : des enjeux poursuivis par les principes de la domanialité publique

C'est l'Ordonnance de la marine du 31 juillet 1681 de Colbert qui a posé les bases du régime général de l'occupation du DPM « Faisons défense à toutes personnes de bâtir sur les rivages de la mer, d'y planter aucuns pieux ni faire aucuns ouvrages qui puissent porter préjudice à la navigation, à peine de démolition des ouvrages, de confiscation des matériaux et d'amende arbitraire ». En plein accord avec le principe d'inaliénabilité et d'imprescriptibilité, le DPM répond aux soucis de protéger les biens du domaine et d'en assurer de facto son affectation et ses exigences. Le DPM pose dans l'article L2132-2 du CG3P, l'interdiction de construire, d'aménager ou de dégrader le DPM sous peine de sanctions. Les sanctions de l'occupation illégale du DPM sont la démolition, la confiscation des matériaux ou encore l'amende. Cette amende est appelée contravention de grande voirie. Elle « tend à réprimer tout fait matériel pouvant compromettre la conservation d'une dépendance du domaine public ou nuire à l'usage auquel cette dépendance est légalement destinée ». Elle permet ainsi la réparation des dommages causés au domaine (Cons. cons. 23 septembre 1987). L'installation d'équipements sur le DPM est sanctionnée, il s'agit par exemple de parasols, de matelas ou de chaises pliantes (CE 29 mai 1974, « M. Muscinesi »). La CGV consiste « en un fait matériel » et continu. Elle « permet de condamner le propriétaire ou la personne sous la garde de laquelle se trouve l'objet de la contravention, que l'un ou l'autre ait ou non construit l'édifice ou réalisé l'aménagement irrégulièrement implanté sur le domaine public » (CC, Décision n° 2013-316 QPC du 24 mai 2013).

II.1.2 La contravention de grande voirie entre répression et restriction des usages illégaux sur le domaine public maritime

Les CGV sont constatées, poursuivies et réprimées par voie administrative par la police de la conservation du domaine public L2132-2 du CG3P. Cette police assure l'intégrité de la dépendance du domaine dans son affectation et dans son utilisation. Elle a en principe l'obligation de poursuivre les auteurs de l'infraction afin de répondre à l'intérêt général (CE, 23 février 1979, Association des amis des chemins de ronde). L'absence de

poursuite peut être attaquée par un tiers par un recours pour excès de pouvoir. Toutefois, il existe certaines limites dans lesquelles l'administration peut s'opposer à cette poursuite et notamment pour préserver l'ordre public (CE 30 septembre 2005, M.Cacheu, naufrage de l'Erika). Après avoir rédigé le PV de CGV, il se doit d'être notifié par le préfet dans les 10 jours. Toutefois, la poursuite s'il elle a lieu est toujours engagée par le préfet et c'est seulement (sauf exception) lui qui pourra saisir le TA compétent dans un délai d'un mois (article L774-2 et suivant du code de la justice administrative). C'est pourquoi nous retrouverons quasi-systématiquement le préfet dans les décisions de 1er instance administrative dès lors qu'il y a lieu d'appliquer une CGV. Quant à l'appréciation du juge, elle se borne exclusivement à constater la matérialité des faits ; il n'y a pas besoin d'établir l'intention délictuelle (arrêts de la chambre criminelle : 3 janvier 1879). L'amende est alors fixée par le juge et elle est rendue possible que si elle est définie par un texte (CE, 27 mars 2000, n°195019). En plus de l'amende l'auteur pourra être condamné à réparer les dommages et à évacuer le domaine public (D.Beauregard 2021). La CGV a un rôle fondamental dans la cessation du conflit. De par son caractère répressif et de par ses sanctions financières la CGV a vocation à dissuader l'auteur de l'infraction. En se basant uniquement sur un critère matériel, sa mise en application se veut efficace et très peu de moyens de contestation sont possibles. Dans les 47 jurisprudences trouvées concernant des CGV, plus de 95% d'entre elles sont acceptées par le juge administratif. Les seules conditions de rejet sont des erreurs de procédure, de compétence ou d'auteur. Par exemple, dans un arrêt de la Cour administrative d'appel de Bordeaux du 2 décembre 1996 (95BX01522), il ressort que le ministre de l'Équipement de l'Economie et des Finances, n'a pas la compétence pour poursuivre une CGV dont l'objet était une occupation illégale d'une parcelle du DPM. Au regard du droit la CGV paraît efficace. Toutefois parvient-elle en pratique à cesser le trouble ? Sur le bassin d'Arcachon, nous nous sommes entretenus avec des auteurs « sanctionnés par » des CGV à Arès et à Lège Cap Ferret. Ce sont des pêcheurs et ou ostréiculteurs. Leurs infractions ont été commises dans le cadre professionnel.

La CGV se traduit par un sentiment de haine et de rejet envers l'administration mais pas uniquement. En effet, le 04/06/2021, le jour du levé topographique, j'ai pu m'entretenir avec un pêcheur. Dans la nuit du 01/06/2021, son bateau a été détaché de son corps mort[64] et il s'est retrouvé échoué sur la plage[65]. De là, le 02/06/2021, des propriétaires du rivage l'ont dénoncé à la police des mers. Le propriétaire du bateau fut alors sanctionné par une

[64] « groupe d'ancres de grandes dimensions réunies par des chaînes et servant à l'amarrage des navires » Larousse

[65] Annexe 30 : Photographie bateau empiétant illégalement le DPM

CGV de 300€ pour occupation illégale du DPM et le service de police lui a demandé d'évacuer la plage sous peine de mise en fourrière (1500€). Ce conflit offre une représentation différente des jurisprudences et il illustre un conflit d'usage. Certes, l'émergence du contentieux résulte de la faute du propriétaire du bateau de ne pas l'avoir suffisamment amarré. Il a alors occupé illégalement le DPM. La jurisprudence ne décrit pas les moyens et les personnes qui ont soulevé le conflit. Ici, en l'occurrence, il s'agit des propriétaires riverains. Certes, la plage n'appartient pas à ces propriétaires, elle appartient à tous. Ces riverains ont une place privilégiée dans l'usage de la plage. Ils viennent alors à disposer des pouvoirs de police pour pleinement profiter de la situation qu'offre leur propriété privée au bord du rivage. Des tensions que ne révèlent pas la jurisprudence semblent de ce fait exister entre usagers du DPM.

Outre la CGV l'administration peut en dernier recours procéder à l'action civile en expulsion qui après mise en demeure sans effet, peut alors présenter en justice une demande d'expulsion d'un occupant (L521-3 du code de la justice administrative). Pour être recevable cette action doit réunir des conditions d'urgence ou d'utilité et être invoquée en l'absence de contestation sérieuse (CE, 16 mai 2003, SARL Icomatex) de l'expulsé par une audience publique (CE, 24 nov. 2006, Wuister). Outre l'administration, les communes ne sont pas démunies de moyens d'action. « Le maire est chargé, sous le contrôle administratif du représentant de l'État dans le département, de la police municipale, qui a pour objet d'assurer le bon ordre, la sûreté, la sécurité et la salubrité publique ». Le maire peut lui aussi prendre des mesures nécessaires pour la protection de l'intégrité et de l'utilisation du domaine public (L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales). Ainsi, l'autorité public dispose d'un arsenal suffisant pour faire cesser le trouble et à l'atteinte portée au DPM par des occupants « sans titre ».

II.1.3 L'utilisation privative du Domaine Public Maritime subordonnée à l'obtention d'une autorisation

L'utilisation collective du domaine public des personnes morales de droit public n'est en principe pas soumise à autorisation. Elle est encadrée par trois principes : la liberté d'utilisation, l'égalité d'utilisation et des usagers, et la gratuité (L2124-4 du CG3P et L321-9 du C.envir). Concernant l'utilisation privative du domaine public, c'est différent ! Comme on l'a vu précédemment, l'occupation illégale du DPM est sanctionnée par la CGV. De ce fait, l'usage privatif du DPM doit être soumis à autorisation préalable. Le principe est que « nul ne peut, sans disposer d'un titre l'y habilitant, occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L. 1 ou l'utiliser dans des limites

dépassant le droit d'usage qui appartient à tous ». Article L2122-1 (CG3P). L'utilisation privative ne doit pas gêner l'utilisation normale du bien. Elle constitue une forme complémentaire de l'utilisation collective, mais elle ne doit pas l'en empêcher. Sa finalité est d'assurer une forme de valorisation qui contribue au bien-être collectif et d'en transcender ainsi l'usage des biens du DPM.

L'autorisation est soit unilatérale, il s'agit auquel cas d'AOT non constitutive de droits réels ou traditionnels (AOT) (L. 2122-1 à 3 CG3P) :

- Permis de stationnement : il n'autorise pas une emprise au sol, c'est une autorisation superficielle
- Permission de voirie : elle autorise l'emprise dans le sol et le sous-sol
- Les conventions de mise à disposition

Soit elle est contractuelle. Elle implique effectivement un contrat entre la personne publique propriétaire et le titulaire de l'autorisation manifestant leurs accords de volonté. Dès lors que la personne publique prend des engagements sur la durée et sur la stabilité d'une opération ou sur l'indemnisation de celle-ci, il s'agit toujours d'une autorisation contractuelle. On y trouve :

- Le bail emphytéotique administratif (art. L. 1311-2 et s. C.G.C.T.)
- Le bail emphytéotique de valorisation (Article L2341-1 du CG3P)
- Le bail emphytéotique de logement (Loi n°2009-179 du 17 février 2009, article 7)
- L'AOT (AOT) constitutive de droits réels (droit de superficie, d'usage, d'usufruit et de servitude, art. L. 2122-20 C.G.3.P. et L. 1311-5 à L. 1311-8 C.G.C.T et R3111-1 du CGCT).

II.2 Le contentieux de l'Autorisation d'Occupation Temporaire : un contentieux majoritaire et typique du Bassin d'Arcachon

Le contentieux de l'AOT représente la majorité des conflits trouvés au sein de la jurisprudence sur le littoral Girondin. Ce contentieux met en exergue de véritables tensions entre les usagers. C'est un régime où le professionnel est subordonné dans ses droits et limité dans ses usages. Par définition l'AOT est un instrument juridique qui permet à l'Etat d'accorder à un tiers un droit réel sur son domaine afin que ce dernier puisse construire un ouvrage ou l'exploiter. Ces autorisations sont délivrées par les collectivités territoriales,

leurs établissements publics et leurs groupements (L2124-5 du CG3P). Les AOT délivrées sur le bassin d'Arcachon se répartissent suivant 4 types :

- AOT perrés (les ouvrages de protection : enrochements, digues etc …)
- AOT mouillage (zone(s) de stationnement de navires sur corps morts)
- AOT ostréicultures et habitations (cabane d'habitation, chai, parcelle, ponton etc …)
- AOT exploitation de ressource de sable (extraction de sable, carrière)

Les AOT issues de la jurisprudence sont toutes :

- Temporaires (limitées dans le temps 70 ans maximum par le CG3P, 18 ans maximum pour celles attribuées sur le Bassin d'Arcachon) (L. 2122-2 du CG3P)
- Précaires et révocables (aucun droit à un renouvellement) (L2122-3 du CG3P)
- Personnelles et non cessibles et non transmissibles (attribuer à la personne) (L2122-1-3 du CG3P) (CE, 17 juillet 1998, Voliotis) (elles ne se transmettent pas au décès et elles ne peuvent ni être vendues ni être échangées ni être louées)
- Non constitutives de droits réels (impossibilité de constituer des droits réels sur la dépendance du domaine public)

II.2.1 Des conflits d'usage nés dans la phase de délivrance de l'Autorisation d'Occupation Temporaire : des tensions concernant l'attribution des cabanes sur le DPM sur le Bassin d'Arcachon

Le bassin d'Arcachon est un espace reconnu pour la pêche en mer et la conchyliculture[66]. Ces activités traditionnelles nécessitent des équipements et ils sont situés quasi-exclusivement sur le DPM. Le DPM se trouve au cœur de grands enjeux, au sein desquels les villages ostréicoles s'éparpillent le long du bassin. Ces villages occupent une place fondamentale dans la vie des activités traditionnelles. Ils sont d'abord composés de cabanes dédiées aux professionnels de la mer. Deux types de « cabanes » existent à savoir les chais et les cabanes ostréicoles. Le chai constitue le lieu où l'ostréiculteur ou le pêcheur exerce son travail. Le chai « ne peut être délivrée qu'à un conchyliculteur ou un marin pêcheur en activité sur le littoral de la commune » (Convention de Gestion Commune Lège Cap Ferret). La cabane ostréicole est quant à elle particulière : elle est à l'origine de l'habitat de l'ostréiculteur traditionnelle. Ces lieux sont les seuls moyens pour le professionnel de pouvoir vivre et de pouvoir travailler sur le bassin. La pression démographique et l'explosion des prix de l'immobilier est telle qu'aucun ostréiculteur et qu'aucun pêcheur travailleur, ne

[66] La conchyliculture regroupe la culture des coquillages : huitres, moules, palourdes ou encore coques.

peut acheter et louer ni un appartement ni une maison, ou encore un dépôt (entretien SML). Le prix de l'immobilier sur Lège Cap Ferret, lieu où résident la majorité des ostréiculteurs, avoisine les 10 000€ le m² : l'équivalent de Paris en 2021. Sans les cabanes ostréicoles et les chais, les activités traditionnelles se trouveraient condamnées. Dans ces conditions, des AOT leur sont délivrées. De vives tensions existent entre ostréiculteurs envers une autre forme d'usage qui perdure dans ces villages. Créées dans les années 1860, ces cabanes étaient exclusivement destinées aux activités ostréicoles et de pêches. Or, des familles d'anciens ostréiculteurs et de pêcheurs s'y sont développées, et certaines ont cessé la pratique professionnelle. Il n'en reste pas moins que ces familles ont continué à vivre dans ces cabanes. Toutefois, en 1964 et en 1965 des arrêtés préfectoraux ont validé l'existence de ces cabanes à usage d'habitation. Ils ont alors accordé un principe : l'automaticité de l'usage au descendant en ligne directe. Dès la fin de l'autorisation temporaire, l'AOT arrivée à expiration, est à nouveau attribuée à ces mêmes personnes suivant une nouvelle demande. Or, depuis 2001 une convention de gestion, entre le préfet de la Gironde et la maire de la commune de Lège Cap Ferret a été réalisée. La gestion des cabanes à usage d'habitation a été confiée à la municipalité dans laquelle le principe de transmission y est retraduit. La commune est depuis apte à délivrer des AOT pour des cabanes à usage d'habitation dans lequel le règlement municipal précise des critères d'attributions pour sélectionner le permissionnaire. Cependant, en 2005, le conseil municipal sous demande de l'Etat a tenté de supprimer ce droit de préférence. Ils demandaient que les ayants droits fassent l'objet d'une candidature au même titre que les professionnels sans droit de priorité. Des associations comme l'association syndicale de propriétaires de cabanes de l'Ouest du bassin d'Arcachon ont dénoncé : « une mise en danger de l'esprit des villages et de leur devenir ». Le risque était de « jeter hors de leurs maisons » des dizaines de personnes et de voir apparaître une guerre d'usage. Cette idée a alors été abandonnée (M.Dagens 2015). A ce jour, dans le schéma de mise en valeur de la mer se trouve un schéma général des vocations des villages (mis à jour en décembre 2018). Il a pour but de déterminer de manière globale les usages des villages ostréicoles sur le Bassin. Des principes généraux sont posés concernant ces AOT. L'AOT concerne uniquement les parties bâties. Elle impose l'impossibilité de construire ou de dégrader les biens ou encore de fermer son accès. Dès lors, au stade de la délivrance de l'AOT, de nombreux conflits apparaissent entre professionnels, « habitants » et gestionnaires de ces dépendances. Dans un arrêt de la CAA de Bordeaux, du 24/05/2018 (16BX01777) le comité départemental des pêches de la Gironde et le syndicat des patrons, armateurs et marins de la Gironde et des ostréiculteurs contestent

une délibération du conseil municipal ayant délivré une AOT pour une cabane à usage d'habitation. Les requérants soutiennent que :

- La procédure de transfert de gestion entre le préfet et le maire de Lège Cap Ferret est illégale. Selon eux la convention n'a été ni proposée, ni passée par l'administration gestionnaire et qu'il y a dès lors une erreur de compétence ; ils soutiennent que le maire ne pouvait approuver le règlement municipal.
- Le nombre de représentant professionnels à la commission est insuffisant.
- Les principes de précarité et du non droit au renouvellement des AOT sont violés sous réserve de transmission directe aux descendants anciennement occupants

Cet arrêt illustre un conflit d'usage concernant l'affectation d'une cabane à usage d'habitation : une cabane ostréicole. Il montre des tensions entre des professionnels, des occupants descendants et l'administration. Cet arrêt solutionne la légalité du principe d'automaticité de renouvellement de l'AOT. Il illustre aussi la possibilité d'attribuer des cabanes à usage d'habitation au titre d'AOT sur le DPM. Il semble légitime de se demander si ce « principe d'automaticité » est conforme au CG3P au regard des principes de précarité et de non-renouvellement. Les conditions de formes du règlement municipal, des conventions et des problématiques des compétences qui y sont soulevées dans l'arrêt sont conformes. La CAA nous donne à voir une subtilité qui autorise « le principe d'automaticité ». En effet, l'AOT elle a un début et une fin, à savoir ici une durée de dix-huit ans maximale prescrite par la convention. Ce qu'affirme la CAA c'est qu'à la fin de cette autorisation, elle n'est pas en soi renouvelée puisque l'occupant va en demander une nouvelle. Son autorisation n'est ainsi plus la même. Or, il ne dispose que d'un droit de priorité sur la nouvelle AOT. Cette priorité elle est contenue dans un critère d'attribution d'un nouveau titre, délivré à titre précaire et révocable, soit à l'ancien occupant soit à un membre de sa famille (conjoint au descendant en ligne directe) comme le « prévoient tant la convention de gestion que l'arrêté réglementant la gestion des cabanes ostréicoles ». De cette manière, ce principe respecte le CG3P. En outre, le juge affirme que l'affectation des cabanes à usage d'habitation des personnes non professionnelles de la mer dans des secteurs dédiés à l'habitation n'est pas nécessairement incompatible avec l'affectation des dépendances du DPM dès lors que l'occupation assure la conservation et la mise en valeur du patrimoine. Les communes et l'Etat ont de gré à gré accepté de faire perdurer certains usages pour la protection des personnes et pour la préservation de l'ordre public. Si la patrimonialisation sur le domaine public est impossible, la mise en œuvre d'un critère d'attribution en est une

alternative. Toutefois, après des échanges avec la DDTM, il existe une certaine inquiétude d'une future incorporation de toutes les AOT à la procédure de la commande publique (certaines y sont déjà prévues au L2125-1 du CG3P). D'ores et déjà, l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 a modifié le CG3P et soumet les AOT au principe de mise en concurrence et de de publicité. Elle est codifiée à l'article L2122-1-1 du CG3P, ce principe s'articule par une « procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester ». En soit le principe de mise en concurrence et de publicité est respecté depuis longtemps dans le cadre des AOT délivrées sur le Bassin d'Arcachon. Toutefois, la commande publique est dictée par les principes de liberté d'accès, la transparence des procédures et l'égalité des traitements des candidats. Quand serait-il ainsi si l'égalité des traitements des candidats rentrait en jeu au sein de la procédure de sélection ?

II.2.2 Des conflits d'usage nés durant la phase d'utilisation de l'AOT : l'intérêt général et la faute du titulaire, une sanction unique et peu contestable

Sur le bassin d'Arcachon nous avons relevé une grande variété de conflits d'usage durant la phase d'utilisation de l'AOT. Dans un premier lieu, ils concernent le retrait de l'AOT par l'administration pendant son occupation (Article L2122-3 du CG3P). Le principe est que l'autorisation peut prendre fin à tout moment, même si une durée avait été fixée dans le titre d'occupation (CE, 5 février 2009, Association SCA). Ceci est dicté par le principe de précarité et de révocabilité qui dispose que nul n'a le droit acquis au maintien de son autorisation » (CE, 23 juin 1976, n° 90774). La résiliation de l'AOT est rendue possible par l'administration soit pour motif d'intérêt général sans faute de l'occupant (« En cas d'inobservation de ses clauses et conditions ou pour un motif d'intérêt général, il peut être mis fin à l'autorisation d'occupation ou d'utilisation temporaire du domaine public … » - (R2122-4 CG3P), soit pour faute de l'occupant (L2122-1 CG3P) ou si la dépendance a fait l'objet d'une désaffectation. Le retrait de l'AOT pour l'ostréiculteur est synonyme de la perte de son outil de travail voire de la perte de celui-ci. De manière légitime, le retrait de l'AOT est mal vécu par l'occupant de par ses conséquences notamment financières. Ceci l'amène à avoir un fort intérêt à agir contre l'administration et l'incite à se pourvoir en justice.

Ainsi, dans un arrêt rendu par la CAA de Bordeaux le 28 mars 2019 (17BX00961), la société NOVITEC Service (société de gardiennage et de réparation nautique) demande à l'Etat de lui verser une indemnité de 4 150 000€ au titre de l'article R2125-2 du CG3P, *« l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du domaine public est retirée, avant l'expiration du terme fixé, pour un motif d'intérêt général, le titulaire évincé peut prétendre, outre à la restitution*

de la partie de la redevance versée d'avance et correspondant à la période restant à courir », pour lui avoir retiré de manière anticipée son AOT concernant un chai, un terre-plein, une cale de mise à l'eau et deux pontons flottants situés à la Teste-de-Buch. L'AOT a été retirée à la société Novitec pour motif d'intérêt général afin d'en assurer une meilleure exploitation du domaine public et une meilleure conservation. Le CAA reconnaît les faits attestés par l'administration à l'encontre de la société. Elle révèle que la société ne fait pas usage de son autorisation, que la société a transféré son activité en zone industrielle dans un autre espace et qu'elle ne l'utilise plus. En outre la société n'assure plus l'entretien de l'espèce qui lui est alloué : l'administration constate la dégradation de ses pontons et l'absence de rénovation pourtant demandée par l'administration. Enfin, la demande d'indemnité pour retrait anticipé est refusée par l'absence de motivation du requérant. Dès lors, la CAA rejette les demandes d'indemnités des requérants et valide le motif d'intérêt général invoqué. Un autre jugement du TA de Bordeaux, du 18 juillet 2011, a admis qu'une meilleure valorisation économique du DPM était de nature à solliciter l'intérêt général et constitue de facto un motif suffisant pour retirer l'AOT. Dans ce contentieux un ostréicole exploitant est titulaire d'une AOT pour une durée de 5 ans à Gujan-Mestras dans le cadre de son exploitation. Par un arrêté, son AOT est retirée le 30 avril 2008 puis une nouvelle lui est délivrée sur cette même parcelle. Cependant, elle est amputée d'une bande de 5 mètres au profit de son voisin également exploitant ostréicole. Cette situation paraît assez étonnante ! Le TA admet que cette opération de retrait pour modification est rendue possible : d'une part par le caractère précaire et révocable de l'AOT et d'autre part elle relève de l'intérêt général. En effet, le TA admet qu'elle satisfait l'intérêt général pour une meilleure valeur économique. Son « voisin exploitant ostréicole dont l'activité était en progression » justifiait de l'intérêt de cette modification. En l'absence de pouvoir prouver une meilleure valorisation économique que son voisin, la demande du requérant d'annuler cette décision est rejetée. En outre, sa demande d'indemnisation à hauteur de 15000€ l'est aussi ; il ne rapporte pas la justification du préjudice financier quant à cette perte. Cette décision peut sembler injuste : comment peut-on soustraire des droits à un exploitant, au profit d'un autre, par le simple enjeu d'une valorisation économique ? Enfin, nous avons pu trouver des retraits par l'administration pour faute du permissionnaire. C'est ce que révèle un jugement du TA de Bordeaux du 28 février 2013, n°110033. Dans ce jugement l'ostréiculteur s'est vu retirer son AOT pour ne pas avoir entretenu les pontons. Il en découle une dégradation des dépendances du DPM mais aussi à un danger pour le public. En effet, le permissionnaire a le devoir « de procéder à toutes mesures nécessaires pour l'entretien et la gestion du domaine et des ouvrages objets de l'AOT» article 30 du règlement des AOT des ports départementaux de la Gironde. L'AOT

est par nature onéreuse. Elle est soumise à redevance (L2125-1 du CG3P). Ainsi, le défaut de paiement a aussi vocation à entraîner la faute de l'usager et son retrait (TA de Bordeaux, 10 janvier 2012, n° 1200016). Toutefois, le juge administratif exerce un contrôle de la proportionnalité entre le montant de la redevance et les avantages retirés de l'occupation du domaine (CE, 11 juill. 2007, n°290714, Syndicat professionnel Union des aéroports français).

Outre les conflits liés à des retraits d'AOT, le permissionnaire lorsqu'il est amené à réaliser des constructions se doit de respecter le code de l'urbanisme. Dans un arrêt du CE du 12 février 1982 n°09437 un ostréiculteur titulaire d'une AOT pour une cabane d'ostréiculture sur la commune de la Teste de Buch a vu sa construction détruite par un incendie. Le permissionnaire a alors obtenu une autorisation d'évacuation des produits de démolition et d'une remise à l'état primitif de sa parcelle. Or, le professionnel a reconstruit la cabane, sans y déposer un permis de construire. L'administration l'a justement poursuivi pour CGV et lui a demandé de démolir la cabane ; le permissionnaire soutient que l'autorisation obtenue était suffisante. Suite à cela, l'administration a saisi le, TA. Dès lors, comme le TA et la CAA, le CE dans cette décision rejette la demande de l'ostréiculteur. Le CE estime d'une part que l'autorisation donnée, ne lui confère pas le droit reconstruire sa cabane. D'autre part, la régularisation des travaux par le permis de construire était une condition essentielle de l'autorisation d'occuper le DPM. Et enfin, le fait de disposer d'une AOT ne dispense pas d'être soumis aux règles d'urbanisme.

II.2.3 Des conflits nés à la fin de l'autorisation : le non-droit au renouvellement et la découverte d'un nouvel acteur dans la régulation des conflits d'usage

Le conflit prépondérant à la fin de l'autorisation est le refus au droit de renouvellement du pétitionnaire. Nous avons pu recenser 6 décisions au cours de nos recherches s'y rapportant. Dès lors, les permissionnaires n'ont pas de droit acquis au renouvellement de leur titre. Ainsi, le gestionnaire du domaine peut décider de rejeter la demande de renouvellement pour motifs d'intérêt général (L1311-5 du CG3P). Une fois de plus, cela entraine une situation précaire pour l'occupant qui souhaite continuer à user du DPM. Si l'occupant n'a pas le droit d'être indemnisé à la fin de son AOT pour son non-renouvellement, les constructions qu'il construit sur le DPM ne lui appartiennent plus aussi et cela ne donne lieu à aucune indemnisation. Cette situation amène parfois le propriétaire à un mouvement de rébellion qui refuse de partir. De ce fait, il devient occupant sans titre du DPM. L'administration le punit alors de CGV avec en plus une astreinte journalière et le met en demeure d'expulsion. Dans une décision rendue par la CAA de BORDEAUX le 7 juin 2018, n°16BX02711, un ostréiculteur était titulaire depuis 1963 d'une AOT d'une parcelle

et d'un quai sur la commune de Gujan-Mestras. A la suite de son décès survenu le 28 décembre 2008, son fils a continué d'obtenir des AOT jusqu'au 9 octobre 2013 date à laquelle le conseil général l'a informé que la cabane n° 75 du Port du Canal avait été attribuée à l'association Groupe de recherche archéologique Mur Atlantique Arcachon (GRAMASA). Dans cet arrêt le requérant conteste le motif d'intérêt général invoqué et atteste que la cabane ostréicole constitue un bien lui appartenant, transmise au décès de son père, qui l'a construite. Dès lors, il sollicite une indemnité de 25 000 euros. Il est décidé que les arguments du requérant pour contester l'intérêt général sont insuffisants au regard de l'intérêt du domaine que compte fournir la GRASMASA. Ensuite, concernant l'indemnisation, le CAA affirme que la construction litigieuse est édifiée sur le DPMn sur lequel aucun droit réel ne s'applique. De plus, l'article 17 du règlement départemental du 9 avril 1993 « exclut tout droit à indemnisation au titre du bâti d'origine par la collectivité départementale en fin d'AOT, et rien n'impose que l'Etat soit davantage tenu d'une quelconque obligation à ce titre ». Et qu'en vertu de l'article L. 1311-7 du CG3P : « 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 des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics, francs et quittes de tous privilèges et hypothèques ». De ce fait, le propriétaire n'est pas en droit d'obtenir une quelconque indemnité. Elle ne peut être demandée que s'il y a un retrait anticipé de l'AOT.

Certaines demandes de renouvellement d'AOT sont refusées ou accordées par le juge et amènent à des situations surprenantes. Deux décisions concernent des changements d'usage pour des cabanes ostréicole. Ainsi, dans un jugement du TA de Bordeaux du 4 août 2014, n° 1300485, l'ostréiculteur invoque un recours pour excès de pouvoir concernant le non droit au renouvellement d'une AOT pour une cabane. Le maire motive son refus. En effet, l'ostréiculteur a « réalisé sans autorisation de travaux d'aménagement la transformation de la cabane de chai de travail en cabane d'habitation ». Or, il est décidé que la commune a pris acte des travaux d'aménagement effectués ayant conduit à la transformation de la cabane de chai de travail en cabane d'habitation. De plus, de récentes AOT délivrées mentionnent que la cabane était bien à usage d'habitation. Dès lors, le juge

estime que la mairie avait parfaitement connaissance de la transformation du chai et qu'elle avait été accordée. En vertu de la convention conclue « le 13 juillet 2012 entre l'État et la commune de Lège-Cap Ferret a interdit sous peine de révocation de l'AOT, la transformation d'une cabane non identifiée comme habitation en cabane à usage d'habitation ». Dès lors, le TA a fait droit à sa demande et à condamner la commune de Lège Cap Ferret à lui verser des indemnités. Toutefois on peut se demander, qu'est-ce qu'il se serait-il passé si un tier avait attaqué les autorisations du maire au titre de l'article L2122-1 du CG3P qui dispose « nul ne peut […] occuper une dépendance du domaine public d'une personne publique mentionnée ou l'utiliser dans des limites dépassant le droit d'usage qui appartient à tous ». Cette transformation était sans doute illégale et dépassait probablement l'usage qu'il lui était conféré.

Cette décision est connue du rivage et elle a d'ailleurs fait l'objet de contestations par des professionnels. On peut d'ailleurs se demander si la décision du maire, n'a pas été poussée par le mouvement de ces tiers. L'AOT est ainsi très convoitée sur le bassin d'Arcachon, elle fait l'objet de nombreuses jalousies. Il est sans aucun doute très difficile pour l'autorité locale que de s'immiscer dans ces conflits d'intérêts. C'est d'ailleurs ce que m'a affirmé l'autorité gestionnaire de la mairie de Lège Cap Ferret. Cependant, la gestionnaire constate une diminution des conflits d'usage dans son quotidien depuis la mise en place des schémas de vocation des villages ostréicoles[67]. En effet, via nos recherches jurisprudentielles on n'a détecté aucun conflit lié à des problématiques d'affectations survenue après 2014. Cette date concorde avec la mise en place du schéma de vocation et de l'application de la dernière convention entre la commune de Lège Cap Ferret et l'Etat en 2012. Le schéma de vocation s'appuie sur le Schéma de mise en valeur dont la vocation première est « d'assurer la compatibilité entre les différents usages et précise les mesures de protection » L146-6 du C.envir. Le schéma de mise en valeur de la mer gère le bassin d'Arcachon à grande échelle. Il est à l'initiative des dix communes du Bassin. Le schéma de vocation est quant à lui plus exhaustif. Il répertorie au sein de chaque village l'affectation de chaque cabane, chai ou encore terre-plein. Cette dynamique initiée par les communes est nécessaire pour mieux encadrer les usages. En présence d'un schéma de vocation le dernier contentieux n'aurait sans doute jamais existé et aucune modification d'usage n'auraient été accordées. On mesure ainsi tout l'intérêt de ces schémas qui ont vocation à cristalliser les affectations. Certes la gestion des AOT est une mission complexe pour les communes mais elle est rendue nécessaire pour la bonne gestion de ces autorisations. La commune est à

[67] Schéma de vocation du village Ostréicole du village du Phare

l'écoute des dynamiques locales et elle a connaissance de ces problématiques. Elle est sans doute l'organe le plus adapté pour réguler les conflits d'usage. Les schémas de vocation sont une des solutions innovantes qui permettent de tenir compte des besoins et des usages des professionnels et des autres occupants.

II.2.4 Des conflits liés à l'absence d'AOT : le Service des Affaires Maritimes, un acteur régulateur dans l'occupation illégale du Domaine Public Maritime

Pour rappel, il y a occupation sans titre du domaine public lorsque l'occupant est dépourvu de toute autorisation d'occupation ou celle-ci est irrégulière ou périmée. Toute occupation du domaine public sans droit ni titre constitue une faute que l'occupant doit réparer. Toutefois, si l'autorité gestionnaire du domaine public n'a pas mis en demeure l'occupant irrégulier de quitter les lieux et ne l'a pas invité à régulariser sa situation ou l'a mené dans une situation d'ambiguïté sur la régularité de sa situation, ces circonstances sont de nature à constituer une cause exonératoire de la responsabilité de l'occupant (CE, 15 avril 2011).

Sur le bassin d'Arcachon à chaque type d'AOT existe un conflit dans lequel l'occupant est dépourvu de titre. Sur ce territoire, les contentieux sans titre les plus nombreux sont l'absence d'AOT de mouillage. Nous en avons recensé 41 jurisprudences dans lesquelles l'occupant après mise en demeure n'a pas retiré son bateau du DPM et ce dans un délai de 72 heures. Le préfet poursuit ainsi la CGV notifiée par les agents de police. Le juge ne fait alors qu'appliquer la CGV qui a eu pour objet de constater la présence du bateau sur le DPM. Il ne s'agit que de décisions de première instance (exemple : TA Bordeaux, 22 juillet 2013, n° 1204141). Elles ne font l'objet d'aucune contestation et sont systématiquement acceptées par le juge. La CGV de mouillage est toujours une amende de 500 euros en application des articles L. 2132-2 et suivants CG3P. A cela s'ajoute une obligation de libérer les lieux dans un délai d'un mois à compter de la notification du jugement à intervenir sous astreinte de 150 euros par jour de retard. Ces conflits sont typiques du Bassin. Ils sont causés d'une part par la négligence des touristes concernant la réglementation du DPM et d'autre part, par le défaut de demande de l'AOT par le professionnel ou par simple mégarde (conflit lié à la dérive du bateau partie 2.1).

Le propriétaire situé aux abords du DPM vient parfois réaliser des constructions sur le rivage. La sanction prononcée par les différentes juridictions est d'une part l'application de la CGV et d'autre part la remise en état des lieux via la démolition des constructions. Il s'agit par exemple de terrasse en bois (TA de Bordeaux, 2 février 2012, n° 1001812), de ponton (TA de Bordeaux, 9 juillet 2015, n°1304626), de clôture (CAA, 23/06/2016), de travaux de terrassement (CAA, 2e chambre, du 16 octobre 1995, 93BX00995) ou de

constructions portuaires (CE, 20/03/2017, n°392916,). Il est difficile de déduire des jurisprudences les intentions et les raisons qui ont mené le propriétaire à empiéter le DPM. Ainsi, il pourrait s'agir d'une simple négligence ou d'une méconnaissance de la limite du DPM ou encore d'une intention volontaire du propriétaire pour profiter du rivage.

Toutefois, nous n'avons trouvé aucune jurisprudence liée à l'empiètement d'ouvrages de protection sur le DPM (perré, digue, enrochement etc…). Sur le Bassin d'Arcachon, la DDTM joue un rôle majeur dans leur régulation[68]. Pour rappel, le riverain de la mer, pour prévenir l'incorporation de sa propriété privée au DPM peut mettre en place des ouvrages de protection sur sa propriété. Les « ouvrages de défense de la mer » sont soumis à des « concessions d'utilisation en dehors des ports » (L. 2124-3, CG3P). Ces ouvrages n'ont pas vocation à être temporaires, ce sont des ouvrages permanents de longue durée. Or, en pratique ce n'est pas cette autorisation qui est utilisée. En effet, cette procédure est bien trop lourde pour l'administration, comprenant notamment la procédure d'enquête public (R2124-4 et R2124-6 du CG3P). Elle est selon la DDTM inadaptée pour les ouvrages des particuliers et des petits professionnels. Ainsi, en pratique ce sont des AOT qui sont délivrées en chaîne par la DDTM. L'AOT est plus facile à mettre œuvre mais elle contraire à sa nature juridique, celle d'être temporaire. Aussi, la DDTM ne se contente pas uniquement de délivrer des autorisations à ceux qui le demande, elle va aussi rechercher à régulariser les ouvrages construits en l'absence d'autorisation. Dès lors, chaque année, elle va sur le terrain avec des agents répertorier et contacter les propriétaires pour régulariser leur situation. En outre, lors d'incertitudes liées à la délimitation du DPM avec des cas d'empiètements d'ouvrage(s), la DDTM peut procéder à de nouvelles délimitations du DPM pour résoudre en interne les conflits (entretien SML).

II.3 Le conflit Couach de l'incorporation à l'occupation du domaine public maritime : L'irrecevabilité de la faute de l'Etat sur son domaine

Suite à la décision du CE de 1967 dit arrêt Cazeaux qui a déclaré que les Prés-Salés faisaient partie du DPM, une vague de contentieux est apparue. De 1968 à 1970, les occupants des Prés-Salés sont sanctionnés par des CGV pour occupation irrégulière du DPM en l'absence de titre contraire. Certains « propriétaires » comme la Société civile du Suroit ont tenté devant le CE, le 10 juillet 1970 de contester la délimitation du DPM de 1859 sur plusieurs points :

Sur l'exactitude matérielle sur laquelle est fondée le DPM. Les requérants soutenaient que les travaux d'endigage subordonnés à des autorisation avaient eu pour effet de soustraire les biens du DPM. Ils invoquaient de ce fait qu'une nouvelle délimitation du

[68] Annexe 32 : La régularisation des titres par le Service des Affaires Maritimes

DPM était nécessaire. Or, le CE relève que l'endigage réalisé n'a pas fait l'objet d'une concession d'endigage régulière par un acte administratif. Dès lors, « il n'y a pas lieu de procéder à de nouvelles opérations de délimitation lorsque les modifications de la situation de fait du rivage sont le résultat de travaux exécutés dans des conditions irrégulières » (CE, 10 juillet 1970, n°76994 / CE, 26 mars 1982, n° 96352). Par ailleurs, le CE soutient que les particuliers ne peuvent pas se prévaloir des erreurs commises par l'administration lors de la délimitation du DPM pour revendiquer des droits sur le domaine.

Sur les titres que possèdent les propriétaires des Prés Salés. Il ressort que : « ni les lettres patentes par lesquelles le Roi aurait concédé le 17 mai 1462 à Jehan de X... de Candale la propriété utile des terres et seigneuries du captalat de Buch ; ni la baillette à fief nouveau consentie le 23 mai 1550 par Frédéric de X... ne constituent, par elles-mêmes, des titres établissant l'existence de droits de propriété régulièrement acquis antérieurement à l'édit de Moulins sur le domaine public » (CE, du 10 juillet 1970, 76994 / CE, du 29 avril 1987, n°50349 / CE, 8 octobre 1975 / CAA, du 15 janvier 1996 n°93BX00901).

Les parcelles des Prés-Salés sont ainsi incorporées au DPM conformément à la délimitation de 1859 faute de titres et de preuves matérielles contraires. A de multiples reprises les « propriétaires » de Prés-Salés vont invoquer les mêmes arguments que la Société Civile de Suroit mais ils seront aussi tous rejetés par le CE pour ces mêmes motifs.

Toutefois, une entreprise des Prés-Salés va recevoir une décision différente. Ainsi, les consorts Couach ont acquis en 1960 et 1961 des parcelles situées sur les Prés-Salés sur lesquelles ils exploitent une entreprise de vente et de réparation de bateaux de plaisance. Ces consorts comme les autres « propriétaires » sont sanctionnés de CGV à partir de 1968, ils décident de porter l'affaire devant le TA de Bordeaux le 7 février 1969. Ils se prévalent de titres antérieurs à l'Edits de Moulin de 1566. Le TA refuse alors de juger l'affaire. Il fait une demande de sursis à statuer auprès de l'autorité judiciaire. Le TGI de Bordeaux, le 28 mai 1975 admet la recevabilité de l'action en complainte. Or, par un arrêt du 4 juillet 1978, la Cour d'Appel de Bordeaux a sans vérifier sa compétence, décidé que les terrains en cause ont été régulièrement aliénés avant l'Edits de Moulins au vu des lettre patente de 1462 et des autres titres. Les Prés-Salés font partie de la propriété privée des consorts Couach. L'administration s'est alors pourvue en cassation en février 1981, cette dernière juridiction valide la décision de la Cour d'Appel. Or, dans une décision du tribunal des conflits du 15 avril 1991, il a justement été retenu que seul le juge administratif détient les compétences pour déterminer l'affectation du bien au domaine public. « Seul le juge administratif est compétent pour connaître des lettres patentes de 1462 qui émanent du Roi agissant comme autorité souveraine dans l'exercice de son pouvoir administratif ». « Il était justement était retenu qu'en saisissant le tribunal d'instance d'Arcachon d'une action en complainte tendant

à ce qu'il soit enjoint, sous astreinte, au directeur des services maritimes et au préfet de la Gironde de retirer les poursuites en contravention de grande voirie engagées à son encontre pour occupation irrégulière du DPM, M. C. invitait en réalité le juge, en violation des dispositions de l'article 13 de la loi des 16 et 24 août 1790 et de celles du décret du 16 fructidor an III à « troubler les opérations des corps administratifs » et à « connaître des actes d'administration ». Le juge de l'action possessoire ne pouvait se prononcer sur de telles conclusions sans méconnaître le principe de la séparation des pouvoirs. De ce fait, la décision de la Cour d'Appel fut annulée, et la propriété fut reconnue sur le DPM. Pendant près de 30 ans, l'administration a régularisé l'implantation de la société Couach sur le DPM en lui délivrant une convention d'occupant. Puis en 2010, l'Etat a mis fin à cette tolérance pour « permettre une meilleure gestion de ce domaine ». Elle délivre la convention à un autre tiers. La société SARL Motor Couach porte l'affaire successivement devant le TA, la CAA et le CE (Conseil d'État 20/03/2017 n°392916). Coup sur coup, leur demande sont rejetées. La société demande une somme de 10 millions d'euros en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi du fait de la dépossession des bâtiments qu'elle a construits sur les Prés-Salés Ouest. Or, il ressort de cette décision « qu'aucune indemnisation ne doit être accordée à l'occupant sans titre qui a édifié des bâtiments sur le domaine public, quand bien même l'occupation bénéficiait d'une tolérance de la part de l'autorité domaniale et que les constructions concernées avaient été autorisées par des permis de construire ». De plus, « la société a pu, jusqu'en 2010, soit durant plus de quarante-cinq ans exploiter les bâtiments directement ou en bénéficiant des revenus tirés de la location de ceux-ci à d'autres sociétés ». Dans ces conditions il ne repose pas sur l'Etat une « charge exorbitante et hors de proportion avec les justifications d'intérêt général sur lesquelles repose la reprise par l'Etat, des bâtiments en litige. Et qu'en outre, une convention d'occupation du domaine public ne pouvant être tacite et devant revêtir d'un caractère écrit pour affirmer l'existence contractuelle » autorisant l'occupation privative sur le domaine public. Cette affaire est la conclusion finale d'un grand conflit d'usage qui se solde par une la reprise de la domanialité publique. Ce conflit montre ainsi la stabilité du DPM grâce à un régime qui ne laisse place à aucune interprétation et à aucune utilisation privative et définitive sur la propriété de l'Etat.

Conclusion

L'appréhension des enjeux du Domaine Public Maritime sur le Bassin d'Arcachon a été rendue possible par l'étude approfondie des conflits d'usage.

L'étude des conflits d'usage en lien avec le DPM fut fascinante. En effet, le travail sur les conflits d'usage est une démarche où l'on se dirige en « terre inconnue ». On se fixe une thématique, un territoire, une période donnée, avec des aprioris de par nos connaissances premières mais aussi par notre métier. Ensuite, on se lance dans une enquête à la recherche des contentieux. Que l'on trouve ou que l'on ne trouve pas quelque chose, cette démarche nous amène inéluctablement à questionner l'absence ou la présence de certains conflits.

Cette démarche m'a été enseignée par Maylis Desrousseaux, lors d'un PPP, dans le cadre du projet CAFUR. Toutefois, ce procédé tire ses bases de l'étude des fiches d'arrêts. C'est la première compétence qui nous a été enseignée durant ce master par nos enseignantes Elisabeth Botrel et Maylis Desrousseaux. Réaliser une fiche d'arrêt est la base de ce rapport pour comprendre un contentieux, étudier les faits, analyser la procédure, évoquer le problème de droit et comprendre sa solution. Si elle permet d'appréhender le droit, cette étude nous amène aussi à découvrir des sujets passionnants chargés d'histoire et de suivre aussi l'évolution du droit et d'en comprendre ses forces et ses faiblesses. En effet, regarder en arrière nous permet de voir les efforts et les progrès qui ont été faits sur le droit mais cette réflexion nous amène aussi à penser, à songer aux conflits du futur en lien avec les difficultés de notre époque, en l'occurrence le réchauffement climatique. J'invite tout étudiant à réitérer cette démarche, les sujets y sont nombreux et infinis tant les conflits d'usages sont divers et complexes. Les conflits d'usages existeront toujours, les rapports d'opposition sur l'usage de la terre et sur son appropriation perdureront, et viendront sans doute à s'accroître dans les années futures, avec une population sur Terre qui ne cesse d'augmenter, et la terre de plus en plus convoitée.

L'Etude des conflits d'usage nous a amenés dans un premier lieu à appréhender le DPM. Que ce soit dans la délimitation du DPM ou dans son occupation, le DPM repose largement sur une constatation matérielle des choses.

La limite du DPM doit sa détermination aux phénomènes naturels, à des critères qui ne dépendent pas de l'homme mais de la nature. Ces phénomènes naturels et leurs actions sont constatés par l'administration qui prend acte, et qui ne fait que constater une situation de faits en fonction d'éléments scientifiques. Cette procédure se veut ainsi être la plus

objective possible et sa détermination se doit d'être précise et sans faute. D'une part, elle constitue le point de départ de nombreuses dispositions prévues par la loi Littoral de 1986 ou encore par les documents de planifications. D'autre part, elle permet au propriétaire de connaître l'étendue actuelle de leur propriété et de leurs droits afin d'éviter tout conflit lié à un empiètement potentiel du DPM. Elle offre en outre au géomètre expert un moyen fiable et efficace pour mener les opérations de bornage au bord du rivage. Il n'en reste pas moins que seule la délimitation du DPM a une valeur juridique. Toutefois, si la délimitation a vocation à être objective et la plus précise possible, elle reste régie par une nature capricieuse et cruelle. Evoluant au gré des flots, naît un régime plutôt instable et incertain voir peu compréhensible pour les propriétaires privés. Le DPM vient à s'étendre sur les propriétés riveraines dès lors que les vagues viennent à effleurer leur propriété. Au terme de ce travail, nous n'avons trouvé aucun conflit sur Bassin d'Arcachon liés à l'incorporation de biens privés dans le DPM. Toutefois, ces phénomènes deviendront sans doute dans les décennies à venir inéluctables. Ainsi, sous l'action du réchauffement climatique, la montée des eaux va s'intensifier. Et c'est au gré de ce phénomènes que va naître l'incorporation en chaîne de biens privés dans le DPM. Au regard du droit actuel, l'indemnisation des propriétaires dont la propriété se retrouverait incorporée est impossible. Des volontés politiques attestent en outre leur incompréhension. Face à un droit inadapté aux enjeux de demain, la refonte du DPM sera sans doute un projet de très grande envergure. Elle va impliquer une modification considérable du DPM d'un point de vue juridique mais aussi d'un point de vue technique. On pourrait imaginer des études scientifiques nationales conseillant les acteurs juridiques sur une nouvelle délimitation du DPM à anticiper. Des acteurs comme les communes, la DDTM ou le Géomètre Expert joueraient sans aucun doute un rôle essentiel dans leur mise en œuvre. Au gré de nos recherches jurisprudentielles sur le Bassin d'Arcachon nous avons pu recenser et étudier des conflits d'incorporation de biens privés dans le DPM. Ces contentieux trouvent leur origine dans une époque où la délimitation du DPM n'avait pas été effectuée. Ainsi, en l'absence de délimitation certains propriétaires ont construit sur le DPM, sur des lieux où perdurer des droits d'usage. C'est sur ces parcelles que de grands projets ont eu lieu et ont été accordés par l'administration. De là sont nés d'importants conflits d'usages entre titulaire de droits d'usage, les propriétaires de parcelles alors situées sur le DPM et l'administration gestionnaire du DPM. L'Affaire Couach en est le parfait exemple. D'autres conflits entre l'Etat et les propriétaires, ont montré que l'Etat n'avait pas toujours raison et que la délimitation n'était pas parfaite à l'image du contentieux du Moulin de Gujan-Mestras. Toutefois, les moyens de contestation de la délimitation du DPM restent limités. Il

est possible de la contestée soit par l'existence de titres bien spécifiques, soit par l'existence d'une faute matérielle et incontestable advenue lors de la délimitation du DPM. Il est souvent impossible de prouver qu'à une date précise, il y a de cela 200 ans, les flots n'étaient pas présents à ce point précis. De là, naît une certaine complexité temporelle.

Aussi, on a pu trouver de nombreux conflits liés à l'occupation du DPM. Ces conflits sont grandement liés aux souhaits de Colbert, selon lesquels, l'occupation du DPM doit être subordonnée à disposer d'un titre qui se veut temporaire et révocable et n'ouvrant droit à aucun renouvellement. L'absence de titre est punie par une CGV ou encore par l'expulsion forcée qui s'appuie sur une constatation purement matérielle. Les conflits rencontrés sont typiques de l'histoire du Bassin d'Arcachon. Ces conflits sont étroitement liés avec le développement du tourisme depuis les années 1830 à nos jours. Des conflits d'usages forts demeurent pour l'accès au DPM (notamment le rivage) entre les divers usagers de la mer (professionnel de la mer, touriste, riverain de la mer …). L'autorisation temporaire alloue au DPM une protection durable et une certaine maîtrise sur ces biens et ne confère de facto au titulaire qu'un droit d'usage temporaire sur le bien. La perte de jouir de ce bien se traduit pour le professionnel par la perte de son travail et du droit de vivre de la mer. Des conflits émergent aussi des problématiques liées à l'affectation de cabanes. Toutefois, le droit des AOT se dirige progressivement vers la commande publique et vers des critères d'égalité plus justes entre les usagers. Toutefois, on peut se demander si cela ne contient pas des risques pour ces usagers actuels ? Aussi, ces dernières années on constate des évolutions, les communes gèrent maintenant certaines AOT et mettent en œuvre des stratégies utiles pour empêcher les conflits via notamment les schémas de vocation des villages ostréicoles. Toutefois, il sera sans doute fructueux de voir comment les conflits d'usage en lien avec le DPM s'appréhendent sur d'autres territoires, afin de pouvoir les comparer et conclure si les problématiques liées au DPM sont les mêmes partout ailleurs : à l'échelle nationale, européenne ou encore internationale !

Bibliographie

I. Ouvrages :

- BEAUREGARD David, « Droit Administratif des Biens », Mementos, édition 2020-2021 pages 105 à 162
- BOUSCEAU Franck, Les Prés-Salés de la Teste-de-Buch en Aquitaine : contribution à l'histoire du domaine maritime du Moyen-Age à nos jours, 1989 pages 242 à 287 et 525 à 585

- BRAUD Xavier, « Cours de droit administratif des biens », Amphi LMD, édition 2020-2021, page 80 à 83
- BRENET François, CHAMAR-HEIM Caroline, MELLARAY Fabrice et YOLKA Philippe, Code général de la propriété des personnes publiques 2021, annoté et commenté, Dalloz, pages 121 à 141
- CAILLOSSE Jacques, « La constitution imaginaire de l'administration », 2008, Éditeur : Presses Universitaires de France, pages 1 à 22

- CALDERARO Norbert, Droit du littoral, 2020, pages 501 à 506
- CAPIZZI Virginie, Urbanisation et formation d'un marché foncier Arcachon dans la première moitié du XIXe siècle Arcachon dans la première moitié du XIXe siècle, 1999, pages 369 à 399

- COLIN Frédéric, Colin, « L'essentiel du Droit Administratif », Les Carrés, édition 2020-2021 pages 45 à 87
- CORBIN.Alain : Le territoire du vide : l'Occident et le désir du rivage, 1750-1840, 1988
- COTTIN Français, Le Bassin d'Arcachon à l'âge d'or des villas et des voiliers, 2012, pages 8 à 12
- COTTIN François, Au temps des pinasses, de l'huître et de la résine, 2000, pages 14 à 87
- DESCAMPS Olivier, Les sources du droit à l'aune de la pratique judiciaire, 2018
- DUFAU Jean, « Le domaine public : composition, délimitation, protection, utilisation », 2001 (antérieur à la loi de 2006 …)

- JOHAN Vincent, Aux origines de l'urbanisation balnéaire sur le littoral sud-breton ou vendéen Doctorant en Histoire à l'Université de Bretagne-Sud, SOLITO (EA 3374), Lorient, France, 2008, pages 99 à 109
- Le Lamy droit immobilier - Expert, 2020

- Le Lamy Droit Public des Affaires 2018, division 4, l'entrée dans le domaine public : l'incorporation au domaine public
- LexisNexis, Code du Géomètre Expert 2009, pages 361 à 388
- MERCKELBAGH Alain, « Et si le littoral allait jusqu'à la mer ! La politique du littoral sous la Ve république », 2009, pages à 15 à 83
- PAULET Jean Pierre, La mer et le soleil : une attraction irrésistible, La France : villes et systèmes urbains (2010), pages 92 à 150
- WALINE Marcel, « Les mutations domaniales, étude des rapports des administrations publiques à l'occasion de leurs domaines publics respectifs », 1925 page 42
- Bulletin de la Société historique et archéologique d'Arcachon et du Pays de Buch n° 40 du 2e trimestre 1984, La curieuse histoire des Prés-Salés de La Teste-de-Buch, pages 1 à 50

II. Travaux universitaires :

- BANZO Mayté, Le bassin d'Arcachon entre attractivité et protection, 2018
- BEIGNON Fabrice sous la direction de René Hostiou, « La notion de domaine public maritime naturel : recherches sur le caractère exorbitant du droit domanial », 1998
- BEIGNON Fabrice, « La délimitation du domaine public maritime naturel au droit des propriétés privées : enjeux, difficultés et perspectives », Annuaire de droit maritime et océanique, tome 17, 1999
- BORDEREAUX Laurent, ROCHE Catherine, « Littoral et milieux marins, Revue juridique de l'environnement 2019/2 (Volume 44) », pages 379 à 398
- CADORET Anne, DARLY Ségolène, KIRAT Thierry et LAVAUD-LETILLEUL Valérie, Conflits d'usage littoraux et intérieurs : une géographie du contentieux de seconde instance dans le département de l'Hérault, 2012, pages 29 à 46
- COLLE Maxime, « Délimitation de la propriété privée au droit du domaine public : quelles évolutions ? », 2015 pages 15 à 24
- FERRAND Jean Pierre, « La protection de la plage par le droit de l'urbanisme, 2013, pages 447 à 463
- FLEURY Christian, étude 6590 CNRS, « Des frontières sur la mer : introduction à une critique du processus d'appropriation étatique de l'espace marin », 2004
- GRASSINI Luc, « Le Domaine Public Maritime pour le Géomètre-Expert », ESGT du Mans, 2014 pages 10 à 63
- GUSTAN Teyssa, « La sécurité juridique et les plages », 2015, thèse faculté de droit public pages 21 à 34

- HOEPFFNER Hélène, « Chronique de droit public : Les « transferts naturels de propriété : forme d'expropriation indirecte sans indemnisation ? », octobre 2013, Les Nouveaux Cahiers du Conseil constitutionnel n°41 consulté sur Cairn, pages 291 à 300
- HOUDIN Samuel Urbanisation et aménagement en zones littorales ultramarines : exemple de la Martinique, octobre 2020, pages 8 à 17
- LAMBERT, Marie-Laure Le recul stratégique : de l'anticipation nécessaire aux innovations juridiques, 2015
- LUGINBÜHL Yves, La découverte du paysage littoral ou la transition vers l'exotisme, dans Le Paysage littoral, 2013
- MELE Patrice, Résumé des « Conflits d'usage », 2013, pages 1 à 5
- MPESSA Augustine, Cours Faculté de Droit de Lyon, La délimitation du domaine public maritime, fiche pédagogique virtuelle, 18 décembre 2006, pages 2 à 8
- MULOT Vanessa, « L'hypothèse ultime de l'élévation du niveau marin : l'incorporation au Domaine Public Maritime sans indemnisation », 2015, Docteur en droit pages 1 à 11
- PERON Françoise, Fonctions sociales et dimensions subjectives du littoral, 1994, pages 31 à 43
- PIN Emmanuel, « Essai sur le régime des biens du domaine public maritime », 1887
- ROBERT Samuel, L'urbanisation du littoral : espaces, paysages et représentations. Des territoires à l'interface ville-mer, pages 7 a 28 consulté sur le SUDOC, 2019
- TARLET Fanny, « La liberté d'Aller et Venir à l'épreuve du Domaine Public Naturel », 2009, Université Jean Moulin Lyon consulté sur EDPL Lyon, pages 21 à 107
- VANNESTE Romain, « Étude appliquée de délimitation du Domaine Public Maritime présumé sur une partie de la côte morbihannaise en partenariat avec le service Aménagement de la Mer et du Littoral de la DDTM du Morbihan », 2017 pages 9 à 31
- WOLFF Jean Claude, « La Servitude du littoral, Entre Terre et Mer », 2019 pages 7 à 27

III. Revues professionnelles et universitaires :

- ACERRA Martine, SAUZEAU Thierry, « Regards de la géographie, du droit et de l'histoire, Zones construites, zones désertes sur le littoral atlantique. Les leçons du passé », Norois 2012/1 (n° 222), pages 103 à 114
- BORDEREAUX Laurent, ROCHE Catherine, « Chronique Littoral & milieux marins », Revue juridique de l'environnement 2020/3 (Volume 45), pages 591 à 612
- CAILLOSSE Jacques, « Plaidoyer pour le domaine public maritime naturel, » année 1990, Revue juridique de l'Environnement 1990/4, pages 483 à 504
- CAILLOSSE Jacques, « Chapitre 2. Une propriété publique en quête de rentabilité », La constitution imaginaire de l'administration (2008), pages 76 à 112

- CHARBONNEAU Simon, « Contentieux des opérations d'aménagement du territoire », Revue juridique de l'Environnement, 1981, pages 221 à 257
- DROBENJO Bernard, éditeur, Lavoisier, « Les 25 ans de la loi Littoral », Revue juridique de l'environnement 2012, pages 173 à 246
- HOSTIOU René, « Le domaine public naturel : Consistance et délimitation », Revue juridique de l'Environnement, 1990, pages 469 à 481
- KNAFOU R., 1990. « Les Baléares, laboratoire d'une société nouvelle ». L'Espace géographique, (19- 20) 2, pages 135 à 148
- LAMBERT Marie-Laure, STAHL Lucile, BERNARD-BOUISSIERES Anne, Risques littoraux : à la recherche d'une « juste » indemnisation par le Fonds Barnier, Dans Revue juridique de l'environnement 2019/1 (Volume 44), pages 89 à 107
- LAUREGRI Laure, « Le Domaine Public Maritime », Revue juridique de l'environnement 2014/4 (Volume 39), pages 709 à 715
- LE LOUARN Patrick, « Le droit dans la tempête », Norois 2012/1 (n° 222), pages 61 à 77
- LE ROUX Mylène, « Le juge administratif, l'environnement et la contravention de grande voirie », 2004 Revue juridique de l'Environnement, pages 157 à 167 consulté sur Persee
- PARDINI Jean-Jacques, « La plage « saisie » par les règles de la domanialité publique : protection ou surprotection ? », Revue juridique de l'environnement 2014/3 (Volume 39), pages 417 à 434
- Philippe JEANNEAUX et PERRIER-CORNET Philippe, Les conflits d'usage du cadre de vie dans les espaces ruraux et la décision publique locale, 2008 pages 39 à 54
- PRIEUR Loic, L'accès au rivage, Revue juridique de l'environnement 2012/5
- RADIGUET Rémi, « Érosion côtière et domanialité publique : quand nature fait loi », Revue juridique de l'environnement 2019/1 (Volume 44), pages 31 à 43
- RAOULT Marie Christine, « Indemnisation du fait de l'incorporation d'un bien au domaine public maritime », mars 2018, Petite Affiches n°61 page 11
- RENARD Jean, « Le tourisme : agent conflictuel de l'utilisation de l'espace littoral en France », 1984, pages 41 à 45
- SASKIA Cousin, REAU Bertrand Saskia Cousin, REAU Bertrand Réau, L'avènement du tourisme de masse, Les Grands Dossiers des Sciences Humaines 2011/3 (N°22), page 14
- SOUSSE Marcel, Faut-il adapter la loi littoral face au phénomène d'érosion, VARIA, Revue juridique de l'environnement 2019/1 (Volume 44), pages 45 à 56, Faut-il adapter la loi littoral face au phénomène d'érosion ?
- TREMEAU Jérôme, Constitutionnalité du mode de délimitation du domaine public maritime, 1er juillet 2013, Issu de L'ESSENTIEL Droit de l'immobilier et urbanisme - n°07 page 5

IV. Fascicules de jurisclasseur :

- LE ROUX Mylène, « La délimitation du domaine public », Jurisclasseur Propriétés publiques, fasc.405-24, juillet 2019
- RÉZENTHEL Robert, « Domaine public maritime », Jurisclasseur Propriétés publiques, fasc.44, mars 2017
- RÉZENTHEL Robert, « Utilisation du domaine public maritime », Jurisclasseur Propriétés publiques, fasc.408-30, janvier 2021
- SOUSSE Marcel, « Utilisation du domaine public maritime », Jurisclasseur Propriétés publiques, fasc.3400, janvier 2016
- VIDELIN Jean-Christophe Synthèse - Gestion des propriétés publiques, Jurisclasseur Propriétés publiques, juillet 2020

V. Rapports institutionnelles

- CGEDD/IGA/IGF, « Recomposition spatiale des territoires littoraux, rapport au ministre de l'Intérieur », au ministre de la Transition écologique et solidaire et au ministre de l'Action et des Comptes publics, mars 2019
- Jean-Michel CHARPIN, Rapport : « Les redevances d'occupation du domaine public maritime naturel », mai 2014
- MARTINI Philippe, Rapport sur « Les actions menées en faveur de la politique maritime et littorale de la France, enregistré à la présidence de l'assemblée nationale », 1997-1998
- HELIAS Annick, Rapport sur « L'utilisation du fonds de prévention des risques naturels majeurs, 2007
- Guide pratique d'utilisation du Code général de la propriété des personnes publiques (DGCL – 25 avr. 2007) consulté sur Dalloz
- PERRIN Hyacinthe, 1928, La Fixation des dunes maritimes en France

VI. Textes et études réglementaires :

- Code de l'Urbanisme
- Code de l'Environnement
- Code Général de la Propriété de la Personne Publique (CG3P)
- Code Civil
- Code de Justice Administrative

- Loi n° 2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour le logement – gestion du domaine public maritime naturel dite grenelle II.
- Loi du 28 novembre 1963 relative au domaine public maritime abrogé par ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006
- Loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du Littoral : « vise à encadrer l'aménagement des côtes françaises pour les protéger des excès de la spéculation immobilière et à permettre le libre accès au public des sentiers littoraux »
- L'ordonnance n°2006-460 du 21 avril 2006 relative à la partie l : Le code générale de la propriété des personnes publiques innovations et spécificités liées au domaine public maritime et au domaine public fluvial
- Décret n°2004-309 du 29 mars 2004 relatif à la procédure de délimitation du rivage de la mer, des lais et relais de la mer et des limites transversales de la mer à l'embouchure des fleuves et rivières.
- Décret n° 72-879 du 19 septembre 1972 de modification des articles 2 et 3 de la loi n°631178 du 28 novembre 1963 relative au domaine public maritime.
- Règlement concernant les autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime de la Gironde
- Gironde.gouv.fr : Le schéma de mise en valeur de la mer du Bassin d'Arcachon et la gestion du domaine public maritime

VII. Questions prioritaires de constitutionnalité :

- Décision n° 2018-698 QPC du 6 avril 2018 (relative à la conformité aux droits et libertés que la Constitution garantit du premier alinéa de l'article L. 561-1 du code de l'environnement)
- Décision n° 2013-316 QPC du 24 mai 2013 (L2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques conforme à la constitution)

VIII. Questions parlementaires :

- Question N° 54170 de M. Jean-Pierre Le Roch : Question parlementaire, réchauffement climatique, l'incorporation automatique et la prise en compte de la limitation du domaine publique.
- Question N° 54170 de M. Jean Louis Masson publiée dans le JO Sénat du 15/07/2010 page 1825 : Question parlementaire, « Convention d'occupation du domaine public »
- Question N° 75166 de M.Terrot Michel publiée dans le JO Sénat du 30/03/2010 : Question parlementaire, simplification de la procédure de délimitation du domaine public maritime

XI. Jurisprudences principales :

- Conseil d'État, du 22 septembre 2017, n°40082 publié au recueil Lebon
- Conseil d'État, 20 mars 2017, Arrêt Couach, n°392196
- Arrêt du Cour administrative d'appel de Bordeaux, n°13BX02367 – 1ère chambre – 2 avril 2015
- CEDH, AFFAIRE DEPALLE c. FRANCE, 29 mars 2010, n°34044/02
- Conseil d'Etat, 4 février 2008, Monsieur Pascal P, n°292956
- Conseil d'Etat 16 mai 2003, ICOMATEX, Rec. p. 228.
- Conseil d'Etat 21 mars 2003, n°189191, publié au recueil Lebon
- Conseil d'Etat, 6 mars 2002, M. Louis Depalle, n° 217647.
- Tribunal des conflits, du 24 février 1992, n°02685, publié au recueil Lebon
- Conseil d'état du 26 juillet 1991, arrêt LECUYER, n°98212, *(l'acte de délimitation du domaine public maritime a un caractère déclaratif qui se borne à constater les limites du rivage de la mer)*
- Conseil d'Etat, du 19 juin 1991, n°104827, publié au recueil Lebon
- Conseil d'Etat, 19 février 1986, n° 54407
- Conseil d'Etat, 26 mars 1982, n°96352, publié au recueil Lebon
- Conseil d'Etat du 20 février 1981, n°16449, publié au recueil Lebon
- Conseil d'Etat, 29 décembre 1978, n°5260, publié au recueil Lebon
- Conseil d'Etat, 23 février 1979, Ministre de l'équipement c/ Association « des amis des chemins de ronde »
- Conseil d'Etat, Assemblée, du 12 octobre 1973, arrêt KREITMANN publié au recueil Lebon (fixe la limite du domaine public maritime au "niveau atteint par le plus haut flot de l'année, compte tenu du cas de tempête exceptionnelle)
- Conseil d'Etat, 10 juillet 1970, n°76994, publié au recueil Lebon
- Conseil d'Etat, du 13 octobre 1967, 58332, publié au recueil Lebon
- Tribunal des conflits, 2 décembre 1902, Société immobilière de Saint-Just,

X. Commentaires & Doctrines :

- « Le domaine public maritime ne monte pas jusqu'au ciel », AJDA 2018, p. 1193
- « L'arrêté préfectoral incorporant des lais et relais de mer au domaine public maritime est dépourvu de caractère réglementaire » – Conseil d'Etat 4 février 2008, n° 292956
- Actions possessoires exercées par des particuliers contre l'administration sont irrecevables Arret Couach TC 24 Février 1992 (la boite a Po)

- ALYODA 2017 n°2, Evacuation du square du Sacré-Cœur à Lyon
- BURGUBURU D. et JEGOUZO Y., « Les nouvelles procédures de délimitation du domaine public maritime naturel », A.J.D.A., n°7, 21 février 2005, p. 360
- Compétence des juridictions administratives, en l'absence de voie de fait, pour connaître de l'action en réintégration de la possession d'un terrain appartenant au domaine public – Jean-Louis Bergel – RDI 1993. 51 (Dalloz)
- COULOMBIÉ Henri, commentaire sur Schéma de mise en valeur de la mer (SMVM) régulateur des conflits d'usage, Construction - Urbanisme n° 12, Décembre 2007, comm. 229
- DISTEL Michel, note arrêt CE, 12 octobre 1973, Kreitmann, recueil DALLOZ, 1975, p. 164
- EVAILLARD Gweltaz , « Constitutionnalité sous réserve des modalités de délimitation du domaine public maritime » – Conseil constitutionnel 24 mai 2013 – AJDA 2013. 1079
- EVAILLARD Gweltaz, « Délimitation des rivages de la mer - L'indemnisation de l'entrée de terrains dans le domaine public maritime » sur l'arrêt CE, 22 sept. 2017, n° 400825, SCI APS : JurisData n° 2017-018704
- EVAILLARD Gweltaz, « Domanialité publique d'un bien mobilier - L'impossibilité absolue d'acquérir la propriété d'un bien du domaine public mobilier
- EVAILLARD Gweltaz, « La délimitation du domaine public maritime », AJDA 2011, page 1730 à 1734 commentaire de l'arrêt du Conseil d'Etat du 20 mai 2011 (n° 328338, Commune du Lavandou, M. Biver)
- EVAILLARD Gweltaz, Domanialité publique d'un bien mobilier - L'impossibilité absolue d'acquérir la propriété d'un bien du domaine public mobilier - Commentaire
- Jérôme LACROUTS, commentaire du décret n° 2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage
- L. Domingo, rapp.; R. Victor, commentaire, CE, 8e et 3e ch., 6 juin 2018, n° 410651, M. B., Mentionnée au Recueil Lebon (Annulation partielle CAA Marseille, 16 mars 2017*), « Ne sont en revanche pas réprimées les implantations dans l'espace compris au-dessus du domaine public maritime, sauf si elles font obstacle à son utilisation* ». Consulté sur la Base Lextenso
- LE CORNEC Erwann, « Délimitation de la bande inconstructible des 100 mètres le long du littoral. Topographie. Falaise quasi verticale surplombant le rivage. Notion d'espace urbanisé. Cour administrative d'appel de Nantes », 11 avril 1996 Association «Les amis du pays entre Mès et Vilaine» (req. n° 94NT00129), 1997, Revue juridique de l'Environnement pages 61 à 70
- LEMAIRE Fabrice, « Pêche aux bichiques. Usage de sacs plastiques de type big bags. Avarie causée à un bateau de pêche par un amas de big bags et de troncs d'arbre. Usage

portant atteinte à la conservation du domaine public (non) : TA Saint-Denis de La Réunion », 2015, Revue juridique de l'Environnement, 4 pages 750 à 761

- Occupations domaniales et convention européenne des droits de l'homme – Jean-Philippe Brouant – AJDI 2002. 512 (Dalloz)
- Rejet d'une action en responsabilité du fait de la reprise par l'État de bâtiments industriels édifiés par un occupant sans titre du domaine public maritime (Lexis 360)
- Répertoire de droit immobilier – Domaine des collectivités locales – Dmitri GEORGES LAVROFF paragraphes 322 à 326
- Reprise par l'Etat de constructions industrielles édifiées sur le domaine public maritime
- Revue générale du droit, 21 juin 2018, Société Pierge Bergé et associé, req n°408822
- Revue générale du droit, Conseil d'Etat, Sous-sections réunies, 26 juillet 1991, Consorts Lecuyer, requête numéro 98212
- Revue générale du droit, Contentieux administratif – Première Partie – Titre II – Chapitre II,
- Tribunal des conflits, 24 Février 1992 - n° 2685, Numéro JurisData : 1992-640440
- VALIN René-Josué Valin, Nouveau commentaire sur l'ordonnance de la marine du mois d'août 1681, tome II, p. 527-528, édition originale 1760, réédition Droit Maritime français et Journal de la Marine Marchande, 1981.
- VIDELIN Jean-Christophe, Droit Administratif n° 1, Janvier 2001, comm. 9 , « La délimitation du domaine public naturel ne peut pas être demandée directement au juge », Référence : CAA Marseille, 30 mai 2000, Ferraud, n° 99 MA02140 : *« Il n'est pas possible de demander au juge la désignation d'un géomètre-expert aux fins de délimiter le domaine public maritime. Le juge ne peut être saisi que d'un acte de délimitation, ou de refus de retirer ou modifier un tel acte. »*

XI. Webographie :

- Cairn
- Dalloz
- Drim-Altlantique.developpement.durable.gouv.fr : limite navigation salure
- Gironde.gouv.fr (la Gestion du DPM du littoral Girondin détaillé par Alain Doré)
- Herault.gouv.fr : Projet de délimitation du domaine public maritime naturel Sections cadastrales BV-BW-BX, du chemin du Clos de Ferrand à la Grande Maïre
- https://www.**cohesionterritoires.gouv.fr**/sites/default/files/201906/La_bande_des_100_metres.pdf
- https://www.conseil-constitutionnel.fr/sites/default/files/as/root/bank_mm/decisions/2013316qpc/doc.pdf
- Juridiquoi.com : la loi littoral voyage au bord de l'eau

- La Base Lextenso
- Lamyline
- Légifrance
- Lemondepolitique.fr, « principe d'inaliénabilité et d''imprescriptibilité » consulté le 16/02/2020
- Lexis 360
- lgp-avocats-blog.fr : « La construction juridique du littoral (4) : 1973, l'affaire « Kreitmann » et la définition du rivage de la mer »
- Morbhian.gouv.fr (Stratégie de gestion du domaine public maritime naturel en Morbihan)
- Persee
- Seine.maritime.gouv.fr (Projet de délimitation du domaine public maritime naturel Bruneval
- Seine.maritime.gouv.fr : Dossier délimitation : » Dossier d'enquête publique Délimitation des lais et relais de la mer Commune de Saint-Jouin-Bruneval Valleuse de Bruneval » :
- Sénat.fr (Les actions menées en faveur de la politique maritime et littorale de la France)
- SIBA : https://www.siba-bassin-arcachon.fr/sites/siba/files/recueil_de_donnees_tourisme_2014.pdf (statistiques et économie du bassin d'Arcachon)
- Urbanisme et si on appliquait vraiment la Loi littoral) : journaldelenvironnement.net https://www.journaldelenvironnement.net/article/urbanisme-et-si-on-appliquait-vraiment-la-loi-littoral,65532 (Urbanisme et si on appliquait vraiment la Loi littoral)

XII. Entretiens :

- Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTm) de la Gironde
- Gestionnaire du service des AOT à la mairie de Lège-Cap-Ferret
- Ostréiculteurs et pêcheurs professionnels sur le Bassin d'Arcachon

XIII. Dossiers Foncier :

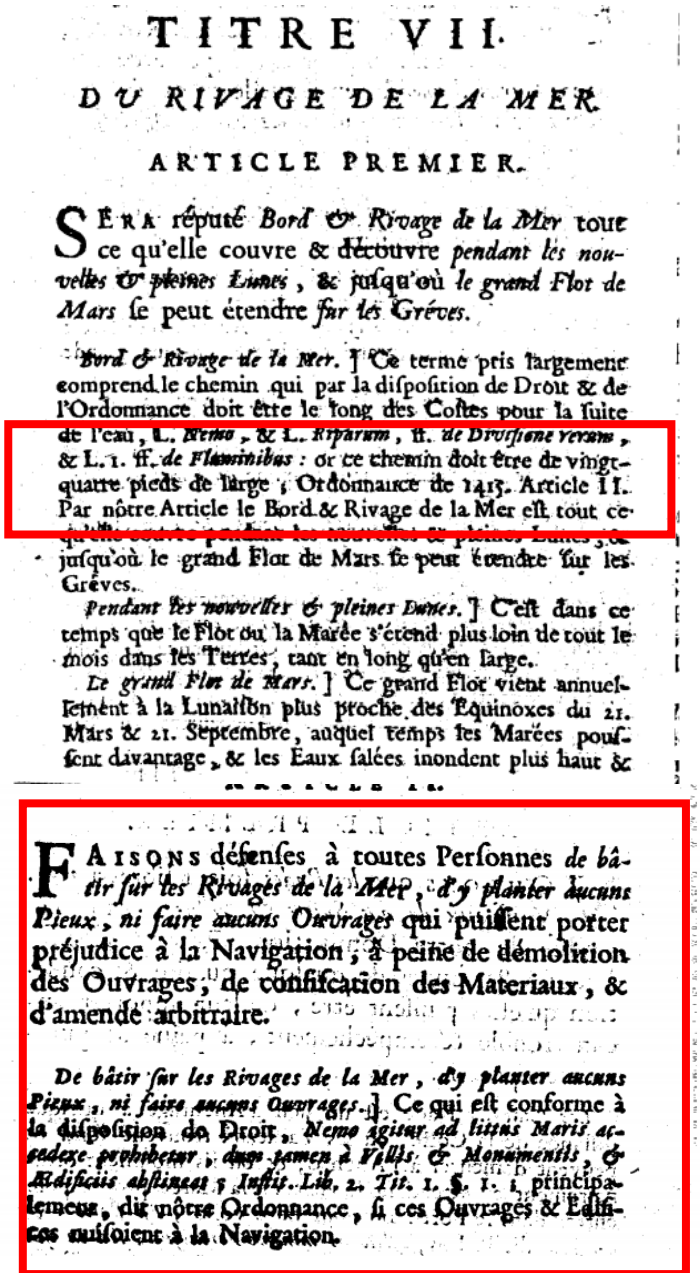
- Dossiers Fonciers : Le Cap Ferret et Arès, deux dossiers qui ont été problématiques pour l'entreprise dû à des problématiques d'identification de la limite du DPM (le dossier du Cap Ferret connait un conflit d'usage, l'affaire est jugée devant le tribunal administratif).
- Dossier de Bornage réalisé à Arès

Table des annexes

ANNEXE 1: EDITS DE MOULIN DE 1566 : LA DEFINITION DU RIVAGE ET LE PRINCIPE D'OCCUPATION ILLEGALE ET DE SES SANCTIONS SUR LE DPM 79
ANNEXE 2 : LE BASSIN D'ARCACHON AU XVIIIE SIECLE, UN ESPACE NATUREL DOMINANT 80
ANNEXE 3 : LE BASSIN D'ARCACHON, LA NAISSANCE D'UNE STATION BALNEAIRE A L'AUBE DU XIXE SIECLE VERS UNE SPECULATION FONCIERE..... 81
ANNEXE 4 : DIAGRAMME DE LA METHODOLOGIE DE RECHERCHE DES CONFLITS D'USAGE SUR LE BASSIN D'ARCACHON 82
ANNEXE 5 : LA PRESSION ANTHROPIQUE DES LITTORAUX SUR LE BASSIN D'ARCACHON DES ANNEES 60 A NOS JOURS, COMPARAISON PAR PHOTOGRAPHIES AERIENNES 83
ANNEXE 6 : UN TERRITOIRE MUTANT AU GRES DES SAISONS TOURISTIQUES..... 85
ANNEXE 7 : SCHEMA CONSISTANCE DU DOMAINE PUBLIC MARITIME 86
ANNEXE 8 : LES DELIMITATION DU DPM SUR LE BASSIN D'ARCACHON..... 87
ANNEXE 9 : LA POINTE DE LEGE CAP FERRET SOUMISE A UN PHENOMENE D'EROSION IMPORTANT : 89
ANNEXE 10 : DES PROJETS DE DELIMITATIONS REGULIERES REALISES PAR LE SML A LA POINTE DE LEGE CAP FERRET : UN NOUVEAU PROJET DE DELIMITATION EN COURS 90
ANNEXE 11 : DES PROJETS DE DELIMITATIONS SUR LE LITTORAL GIRONDIN REALISES PAR LE SML..... 91
ANNEXE 12 : LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DES PRES SALES DE LA TESTE DE BUCH..... 92
ANNEXE 13 : PHOTOGRAPHIE PLAN DE DELIMITATION OFFICIELLE DU DPM DES PRES SALES EST DE LA TESTE DE BUCH 93
ANNEXE 14 : PLAN DE DELIMITATION DU DPM ET DES BORNAGES DES PRES SALES DE LA TESTE DE BUCH (DRESSE PAR UN INGENIEUR DES PONT DES CHAUSSEE PICHON 1972)..... 94
ANNEXE 15 : LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DE L'AFFAIRE DU MOULIN DE GUJAN-MESTRAS 95
ANNEXE 16 : CARTE DES ZONES SUBMERGEES A L'HORIZON 2100 SUR LE BASSIN D'ARCACHON 96
ANNEXE 17 : CARTE DES BATIMENTS EN DUR INCORPORES AU DOMAINE PUBLIC MARITIME A L'HORIZON 2100, QUELQUES CHIFFRES..... 97
ANNEXE 18 : LA PRISE EN COMPTE DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE PAR LE PPRSM DE LEGE-CAP-FERRET 98
ANNEXE 19 : L'AFFAIRE LE SIGNAL : SYMBOLE DE L'EROSION COTIERE EN FRANCE 99
ANNEXE 20 PROCESS : LE ROLE DU GEOMETRE EXPERT AU SEIN DE LA PROCEDURE DE DELIMITATION DU DPM P102-103..... 100
ANNEXE 21 : LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET FONCIERE DE L'OPERATION DE BORNAGE A ARES..... 102
ANNEXE 22 : DES DOCUMENTS TECHNIQUES REALISES POUR LE CLIENT : 103
ANNEXE 23 : L'ETUDE DES RISQUES DE SUBMERSIONS MARINES DU PROJET P106-107..... 104
ANNEXE 24 : DETERMINATION ZONAGE PLU ASSOCIE A LA PARCELLE 106
ANNEXE 25 : LA RECHERCHE D'ARCHIVES, L'OBTENTION DE PLANS D'UN G-E P109-110-111..... 107
ANNEXE 26 : LES COORDONNEES DES BORNES DU DPM ISSUE DE LA DELIMITATION OFFICIELLE EN RGF LAMBERT 93 SUITE (ENTETIEN SML) 110
ANNEXE 27 : PHOTOGRAPHIES MUR, PRIS EN LIMITE DE PROPRIETE..... 111
ANNEXE 28 MAILSML 112

ANNEXE 29 : PLAN DE BORNAGE PROVISOIRE CONFORMEMENT A LA DELIMITATION DU DPM 113
ANNEXE 30 : PHOTOGRAPHIES BATEAU EMPIETANT ILLEGALEMENT LE DPM 114
ANNEXE 31 : SCHEMA DE VOCATION DU VILLAGE OSTREICOLE DU VILLAGE DU PHARE 115
ANNEXE 32 : LA REGULARISATION DES TITRES PAR LE SERVICE DES AFFAIRES MARITIMES 116

ANNEXE 1: Edits de Moulin de 1566 : La définition du rivage et le principe d'occupation illégale et de ses sanctions sur le DPM



TITRE VII.

DU RIVAGE DE LA MER.

ARTICLE PREMIER.

SERA réputé *Bord & Rivage de la Mer* tout ce qu'elle couvre & découvre *pendant les nouvelles & pleines Lunes*, & jusqu'où *le grand Flot de Mars* se peut étendre *sur les Gréves*.

Bord & Rivage de la Mer.] Ce terme pris largement comprend le chemin qui par la disposition de Droit & de l'Ordonnance doit être le long des Costes pour la suite de l'eau, L. *Nemo*, & L. *Riparum*, ff. *de Divisione rerum*, & L. 1. ff. *de Flaminibus* : or ce chemin doit être de vingt-quatre pieds de large ; Ordonnance de 1413. Article 11. Par nôtre Article le Bord & Rivage de la Mer est tout ce qu'elle couvre pendant les nouvelles & pleines Lunes, & jusqu'où le grand Flot de Mars se peut étendre sur les Gréves.

Pendant les nouvelles & pleines Lunes.] C'est dans ce temps que le Flot ou la Marée s'étend plus loin de tout le mois dans les Terres, tant en long qu'en large.

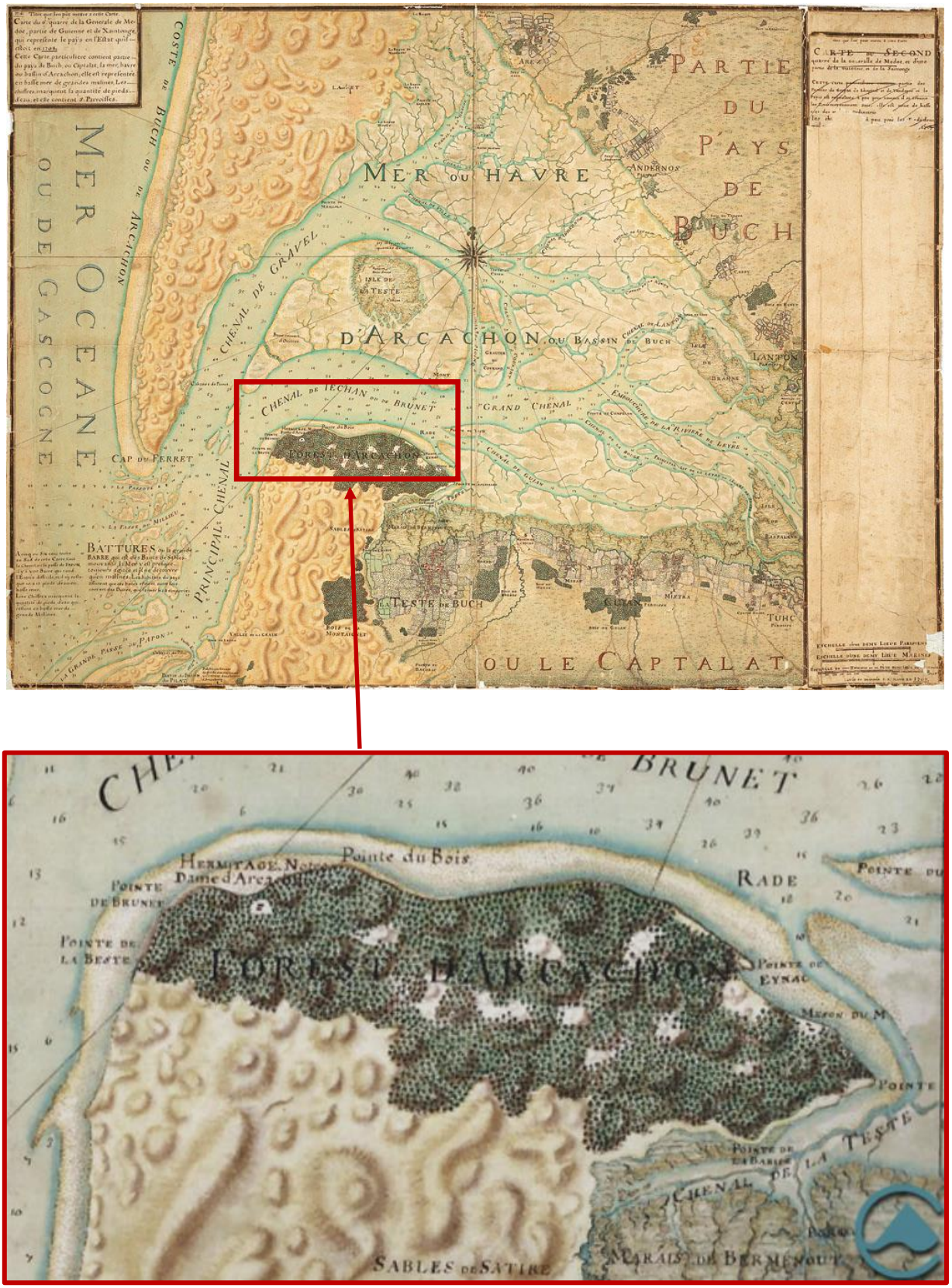
Le grand Flot de Mars.] Ce grand Flot vient annuellement à la Lunaison plus proche des Equinoxes du 21. Mars & 21. Septembre, auquel temps les Marées poussent davantage, & les Eaux salées inondent plus haut &

FAISONS défenses à toutes Personnes *de bâtir sur les Rivages de la Mer, d'y planter aucuns Pieux, ni faire aucuns Ouvrages* qui puissent porter préjudice à la Navigation, à peine de démolition des Ouvrages, de confiscation des Materiaux, & d'amende arbitraire.

De bâtir sur les Rivages de la Mer, d'y planter aucuns Pieux, ni faire aucuns Ouvrages.] Ce qui est conforme à la disposition du Droit, *Nemo agitur ad litus Maris accedere prohibetur, dum tamen à Villis & Monumentis, & Ædificiis abstineat* ; *Instit. Lib. 2. Tit. 1. §. 1.* principalement, dit nôtre Ordonnance, si ces Ouvrages & Edifices nuisoient à la Navigation.

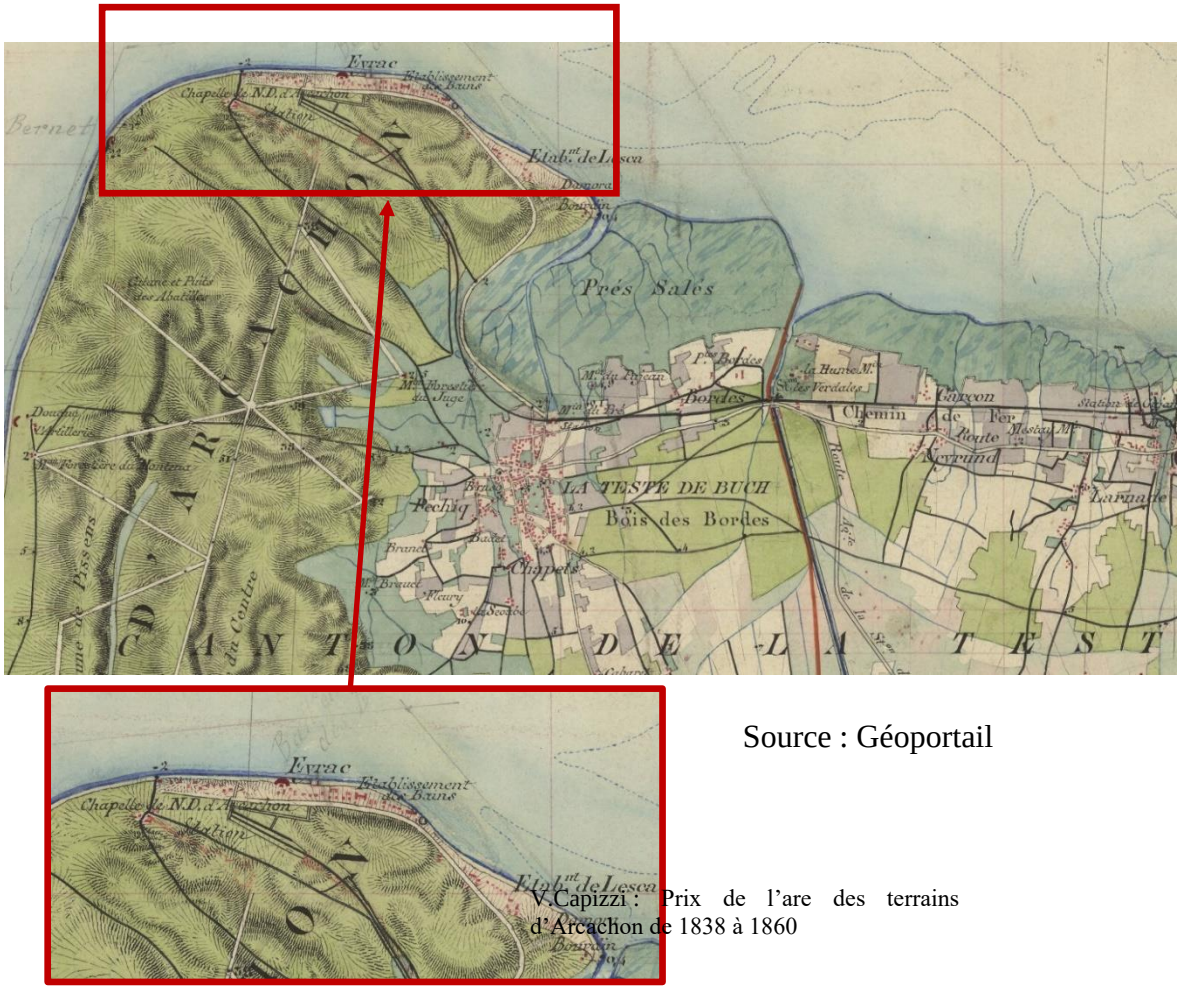
Ordonnance de la marine, du mois d'août 1681, Source Gallicia

ANNEXE 2 : Le Bassin d'Arcachon au XVIIIe siècle, un espace naturel dominant



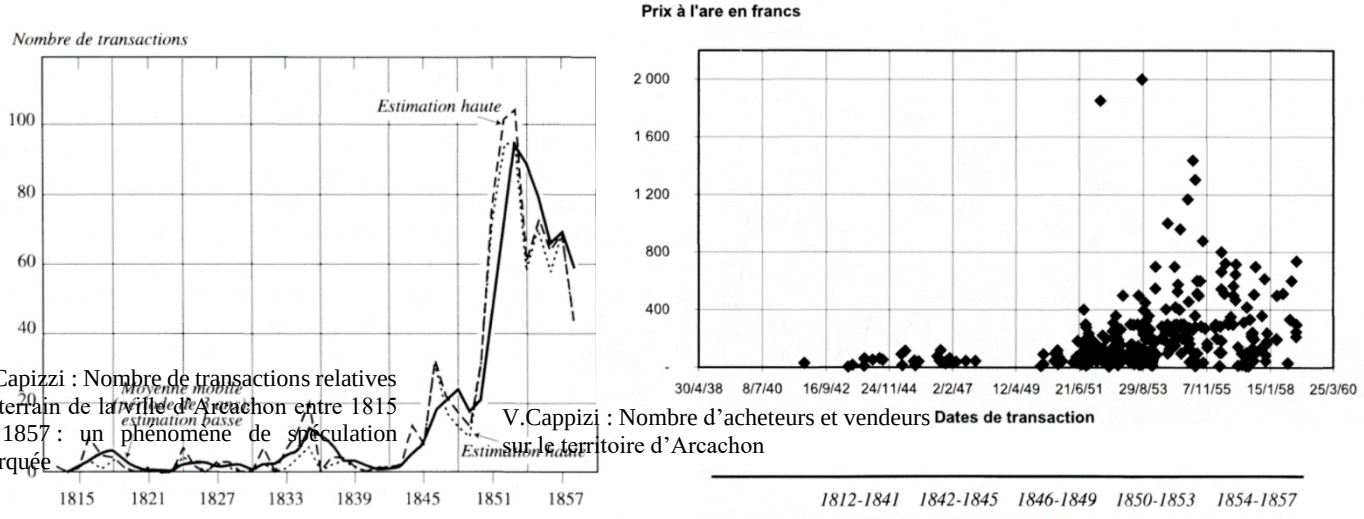
Source : Géoportail

ANNEXE 3 : Le Bassin d'Arcachon, la naissance d'une station balnéaire au début du XIXe siècle : à l'aube d'une spéculation foncière



Source : Géoportail

V.Capizzi : Prix de l'are des terrains d'Arcachon de 1838 à 1860

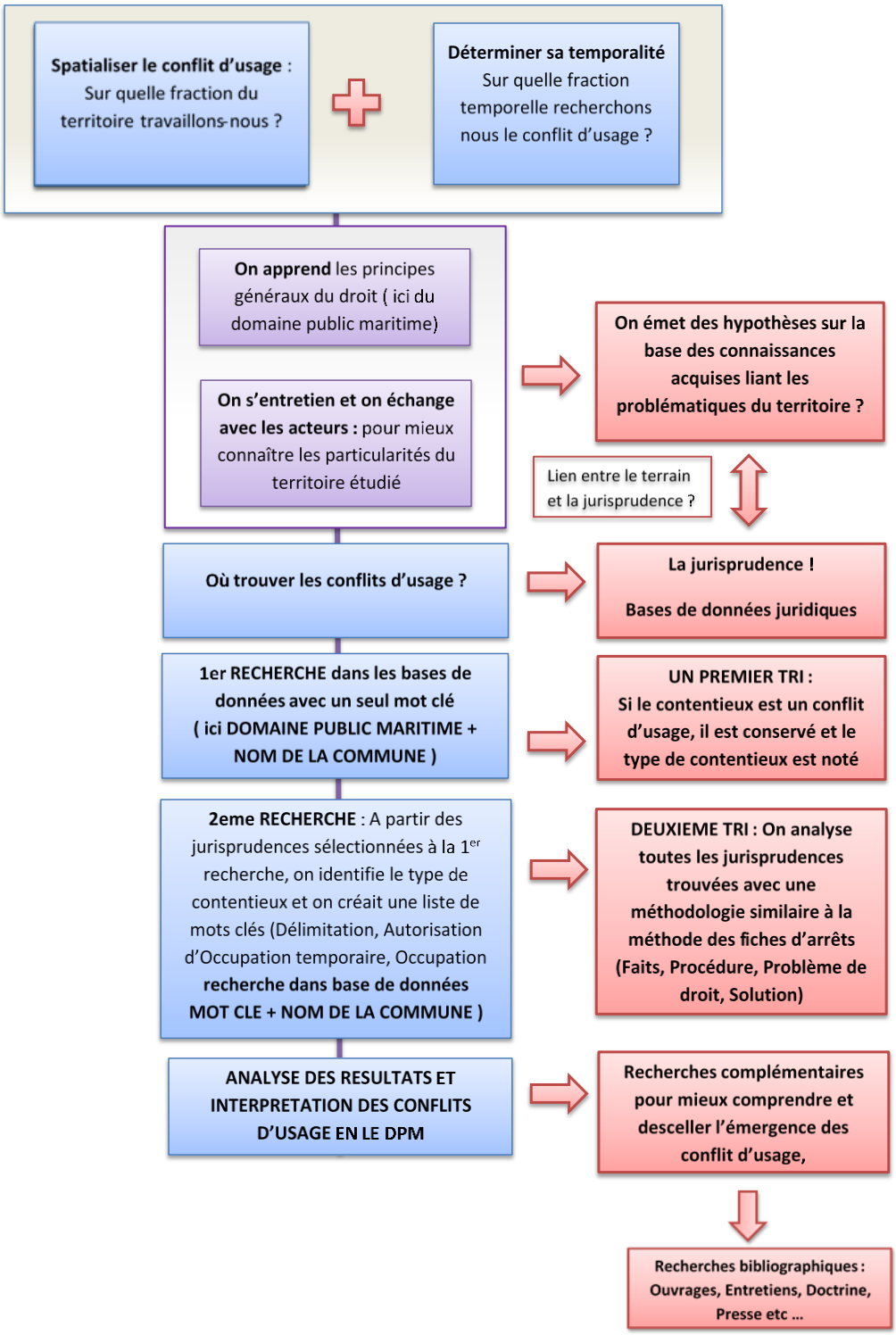


V.Capizzi : Nombre de transactions relatives au terrain de la ville d'Arcachon entre 1815 et 1857 : un phénomène de spéculation marquée

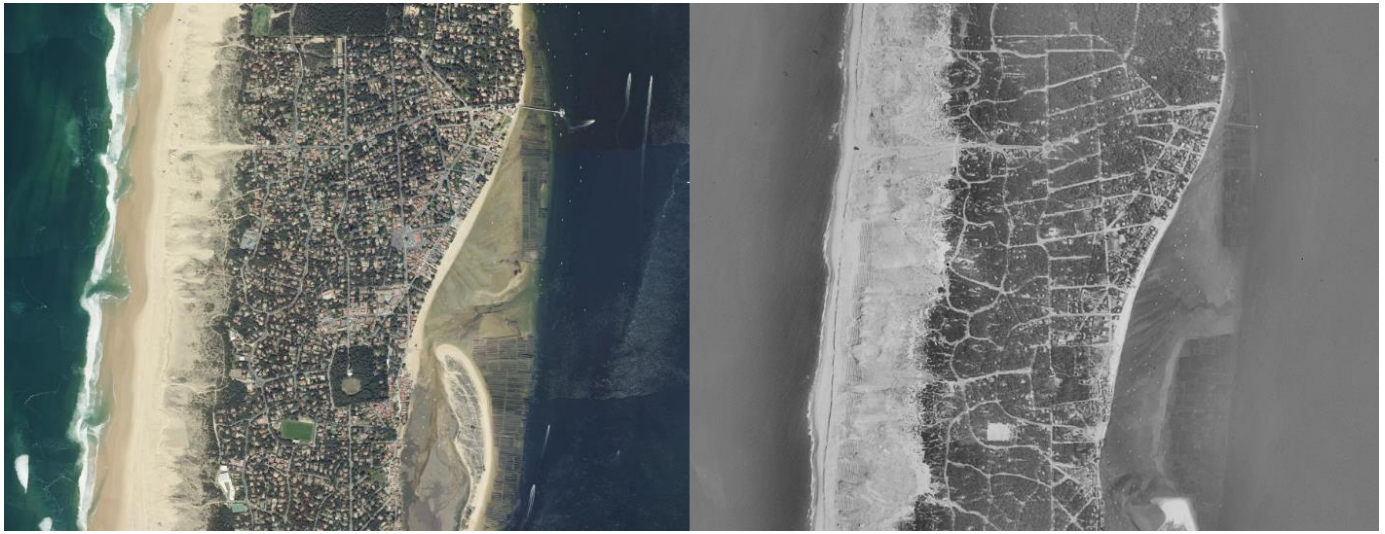
V.Cappizi : Nombre d'acheteurs et vendeurs sur le territoire d'Arcachon

	1812-1841	*1842-1845*	*1846-1849*	*1850-1853*	*1854-1857*
Acheteurs	36	19	55	185	192
Vendeurs	37	15	44	87	128

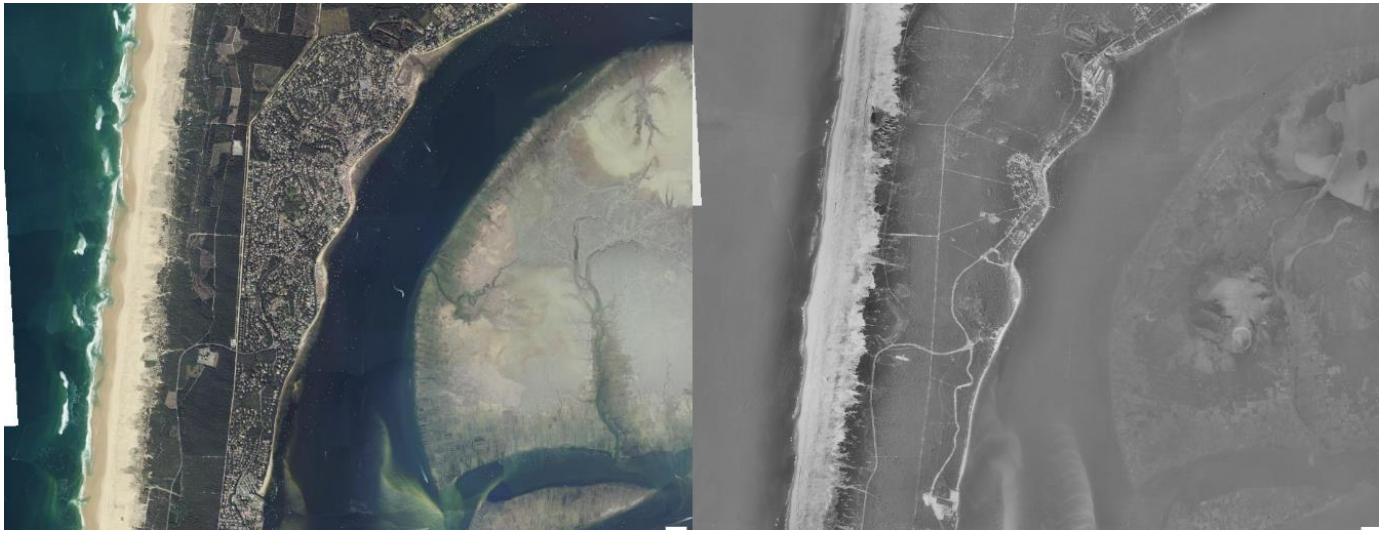
ANNEXE 4 : Diagramme de la Méthodologie de Recherche des conflits d'usage sur le Bassin d'Arcachon



ANNEXE 5 : La pression anthropique des littoraux sur le Bassin d'Arcachon des années 60 à nos jours, comparaisons par photographies aériennes



Comparaison photo aérienne 2021 (gauche) et photo aérienne 1962 (droite), un paysage impacté par le tourisme de masse : Sud-Lège Cap Ferret, Source Géoportail



Comparaison photo aérienne 2021 (gauche) et photo aérienne 1962 (droite), un paysage impacté par le tourisme de masse : Nord-Lège Cap Ferret, Source Géoportail



Comparaison photo aérienne 2021 (gauche) et photo aérienne 1962 (droite), un paysage impacté par le tourisme de masse : Nord Arès – Sud Andernos les Bains : Source Géoportail



Comparaison photo aérienne 2021 (gauche) et photo aérienne 1962 (droite), un paysage impacté par le tourisme de masse : Nord Arès – Sud Andernos les Bains : Source Géoportail

ANNEXE 6 : Un territoire mutant au gré des saisons touristiques

	Eté (15/07 au 20/08)			Week-end			Avant et après saison		
	Séjournants	Excursionnistes	Présence globale	Séjournants	Excursionnistes	Présence globale	Séjournants	Excursionnistes	Présence globale
ARCACHON	60 000	30 000	90 000	36 000	16 000	52 000	17 000	3 000	20 000
GUJAN-MESTRAS	30 000	8 000	38 000	25 000	7 000	32 000	22 000	4 000	26 000
LA TESTE DE BUCH	42 000	30 000	72 000	32 000	18 000	50 000	26 000	500	26 500
LE TEICH	6 800	2 500	9 300	6 200	1 500	7 900	5 900	500	6 400
ANDERNOS	30 000	10 000	40 000	20 000	3 000	23 000	13 500	2 000	15 500
ARES	16 300	5 000	21 300	10 500	2 000	12 500	7 000	1 000	8 000
AUDENGE	7 500	2 500	10 000	6 000	1 000	7 000	5 500	500	6 000
BIGANOS	8 000	1 000	9 000	7 500	500	8 000	7 000	200	7 200
LANTON	11 000	2 000	13 000	9 500	1 000	10 500	8 300	700	9 000
LEGE-CAP-FERRET	52 000	15 000	67 000	20 000	10 000	30 000	13 000	2 000	15 000

La fréquentation touristique du Bassin d'Arcachon (source : Schéma de cohérence territoriale 2013)

ANNEXE 7 : Schéma consistance du domaine public maritime

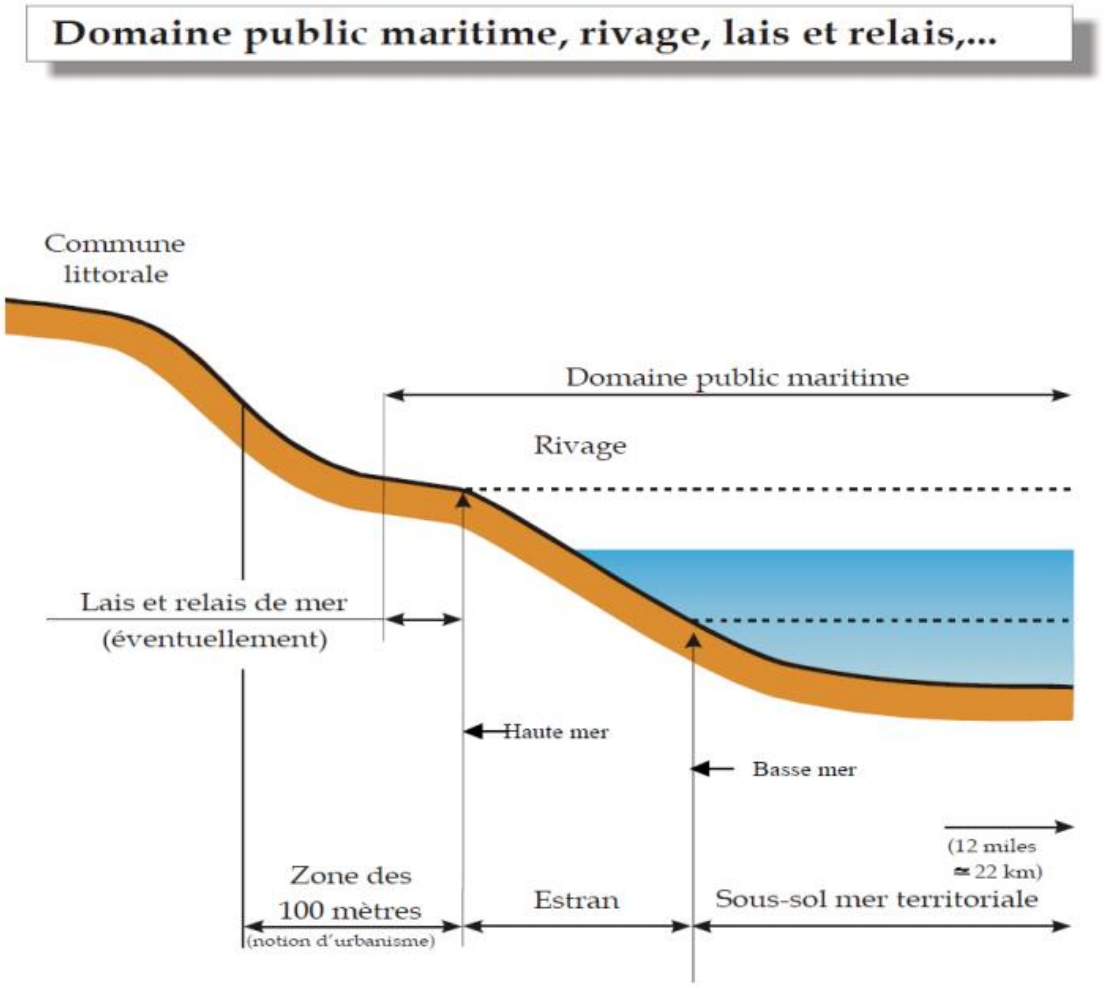


Diagramme issu de la Circulaire du 20/01/12 relative à la gestion durable et intégrée du domaine public maritime naturel

ANNEXE 8 : LES DELIMITATION DU DPM SUR LE BASSIN D'ARCACHON

Pages 89-90



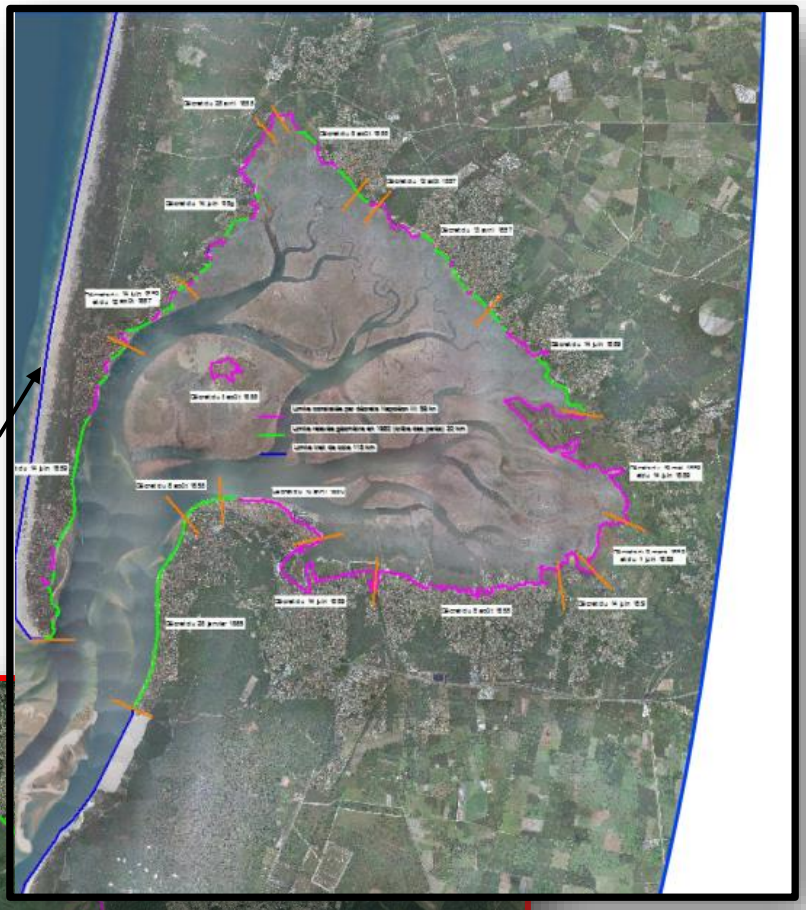
Délimitation du DPM relevée lors du Second Empire dans les années 1850
Source : Gironde.gouv.fr



Délimitation du DPM relevée en 1980
Source : Gironde.gouv.fr

Nota : les documents sont rendus illisibles par la DDTM pour qu'ils ne puissent pas être exploités à tort !

Délimitation du DPM assemblée
Source : Gironde.gouv.fr



Limite bleu = limite en cours de détermination par le SML

Source : Gironde.gouv.fr

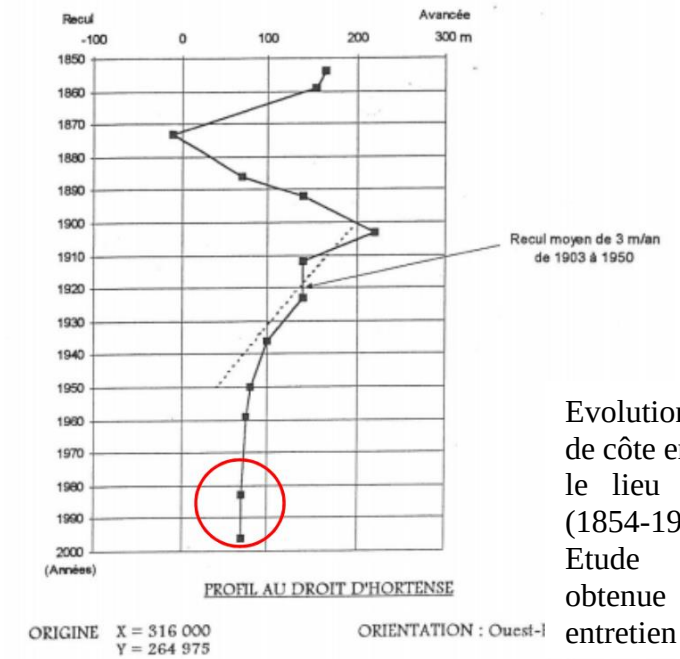


Impression d'écran de la limite du DPM du Bassin d'Arcachon – issue du logiciel SIG de gestion de la DDTM

ANNEXE 9 : LA POINTE DE LEGE CAP FERRET SOUMISE A UN PHENOMENE D'EROSION IMPORTANT :



Comparaison photo aérienne 1962 (gauche) et photo aérienne 2021 (droite), la pointe de Lège Cap Ferret, une morphologie soumise à une érosion côtière importante – Source Géoportail



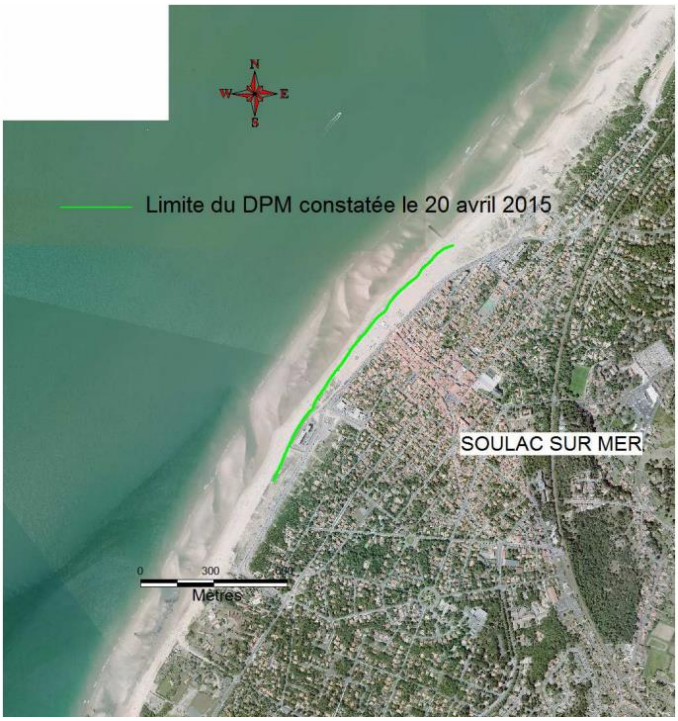
Evolution historique du trait de côte entre « Hortense » et le lieu dit « La Pointe » (1854-1997), Cap Ferret, Etude de SOGREAH, obtenue à la suite d'un entretien avec le SML

ANNEXE 10 : DES PROJETS DE DELIMITATIONS REGULIERES REALISES PAR LE SML A LA POINTE DE LEGE CAP FERRET : UN NOUVEAU PROJET DE DELIMITATION EN COURS



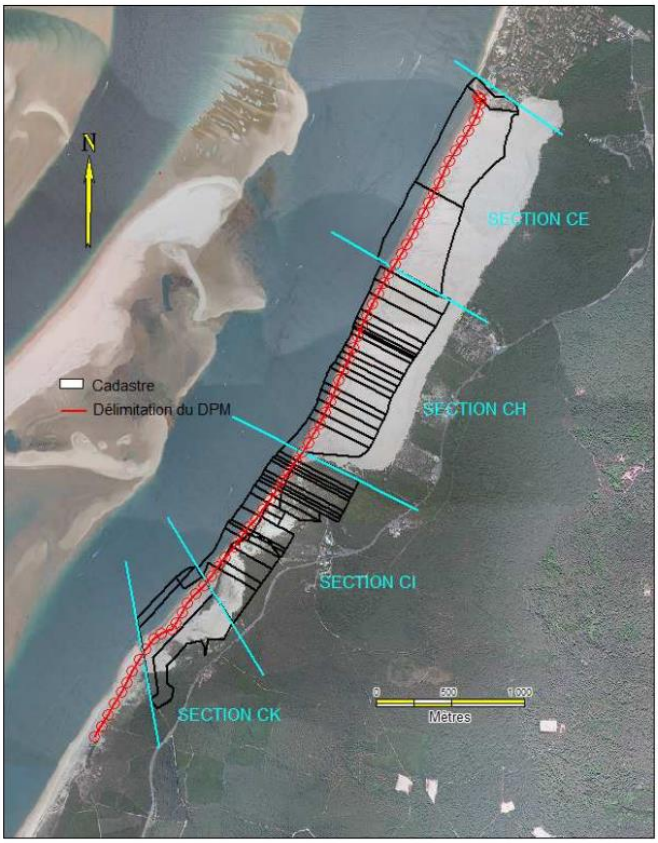
S

ANNEXE 11 : DES PROJETS DE DELIMITATIONS SUR LE LITTORAL GIRONDIN REALISES PAR LE SML



Des Délimitations au cas par cas : Délimitation réalisée dans le cadre de l'Affaire le Signal

Source : Gironde.gouv.fr



Des délimitations plus régulières autour du Bassin, la Dune du Pylat

Source : Gironde.gouv.fr

ANNEXE 12 : Localisation Géographique des Prés-Salés de la Teste de Buch



Photo aérienne : localisant la Teste de Buch et ses Prés-Salés à l'échelle du Bassin
Source : Google Maps

Photo aérienne : représentant l'Emprise des Prés-Salés Est et Ouest, Source : Géoportail

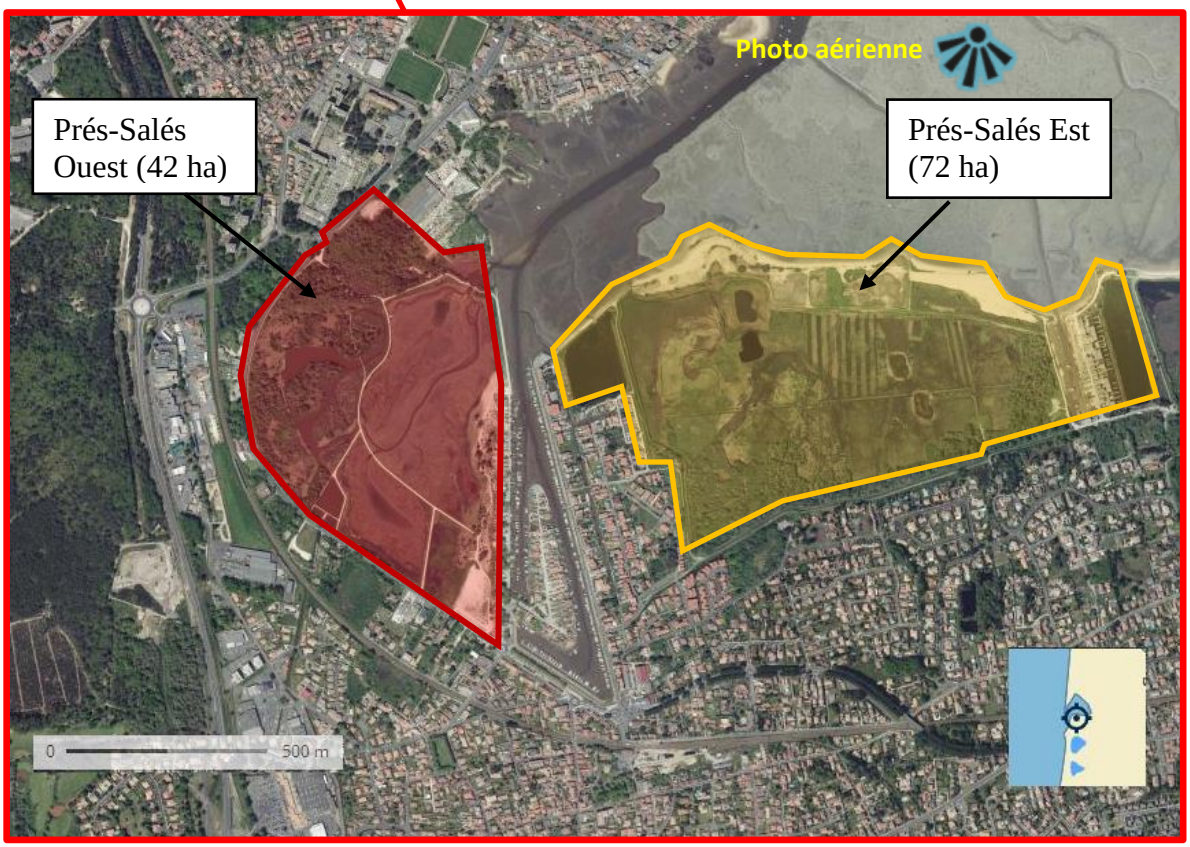
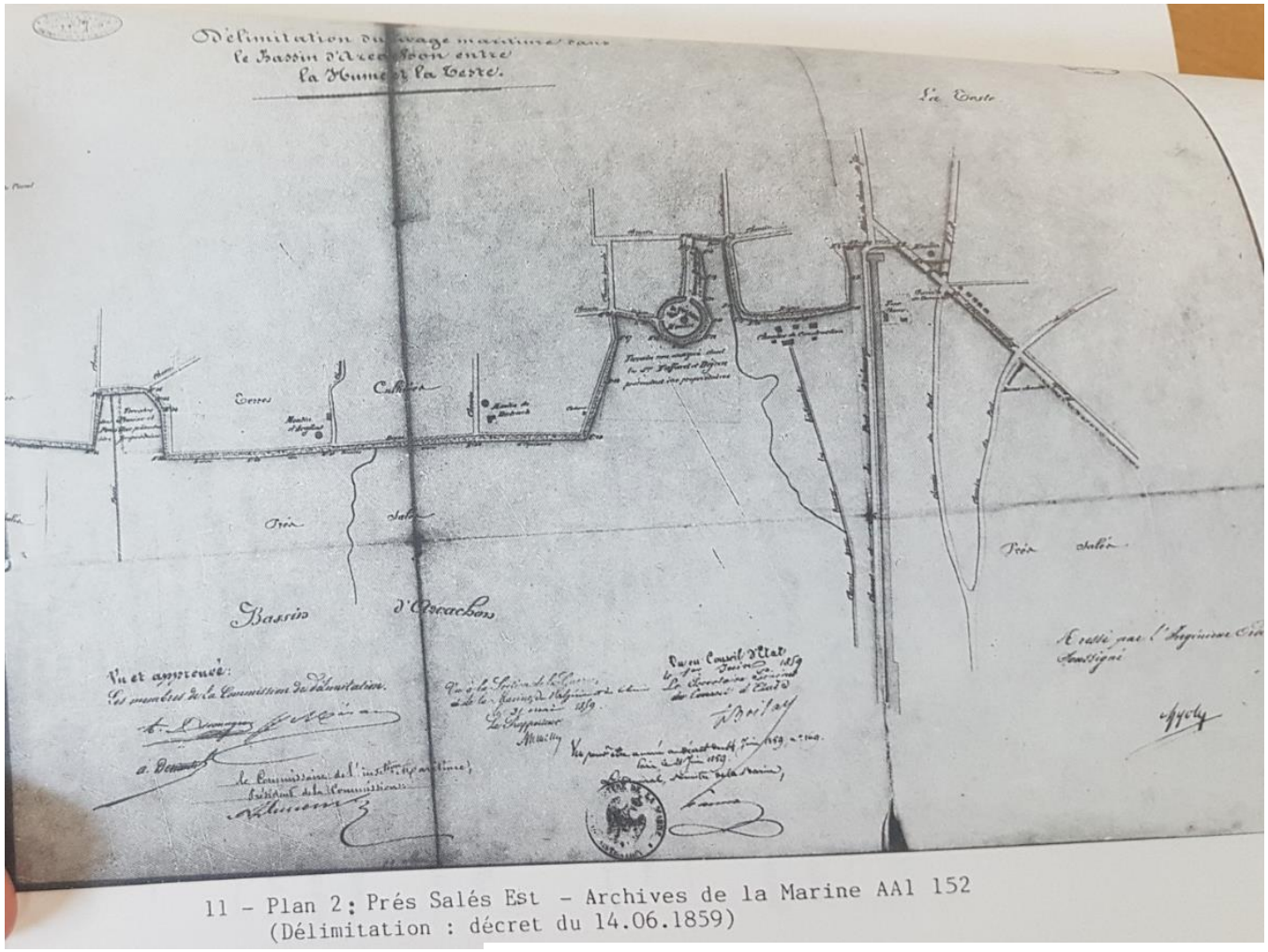


Photo aérienne : représentant l'Emprise des Prés-Salés Est et Ouest, Source : Géoportail



Photo aérienne : Les Prés-Salés Est de la Teste de Buch

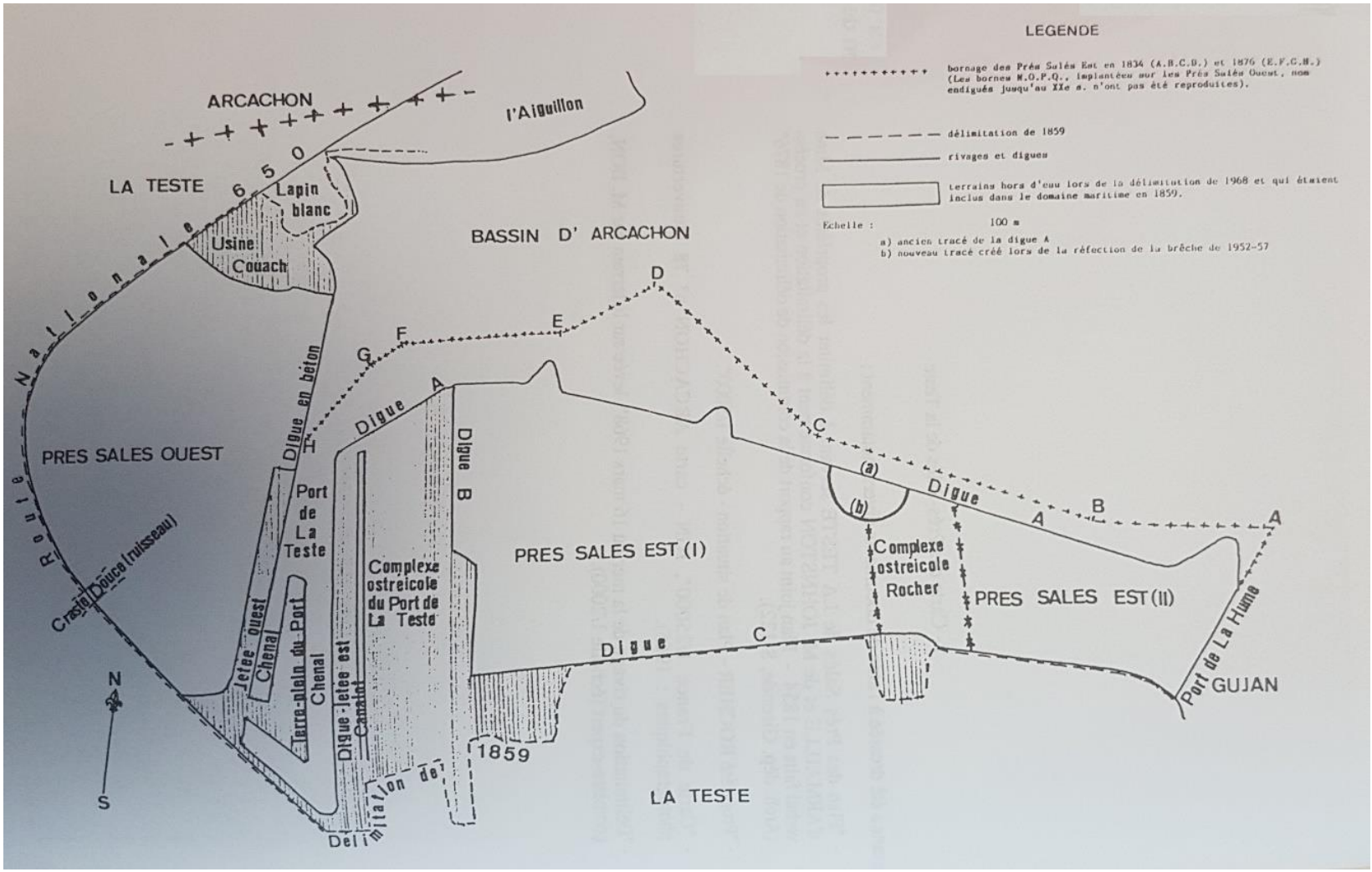
ANNEXE 13 : Photographie Plan de délimitation officielle du DPM des Prés-Salés Est de la Teste de Buch



11 - Plan 2 : Prés Salés Est - Archives de la Marine AA1 152
(Délimitation : décret du 14.06.1859)

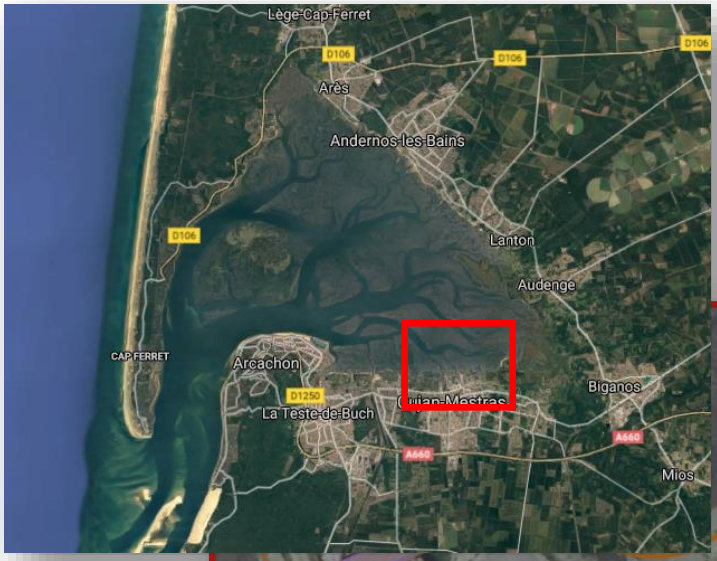
Plan de délimitation des archives de la Marine - SML

ANNEXE 14 : Plan de délimitation du DPM et des bornages des Prés-Salés de la Teste de Buch (dressé par un ingénieur des Ponts et Chaussées Pichon 1972)



Plan de délimitation des archives de la Marine - SML

ANNEXE 15 : Localisation géographique de l'Affaire du Moulin de Gujan-Mestras



Zone de Localisation Moulin de Gujan-Mestras
Source : Gooogle Maps

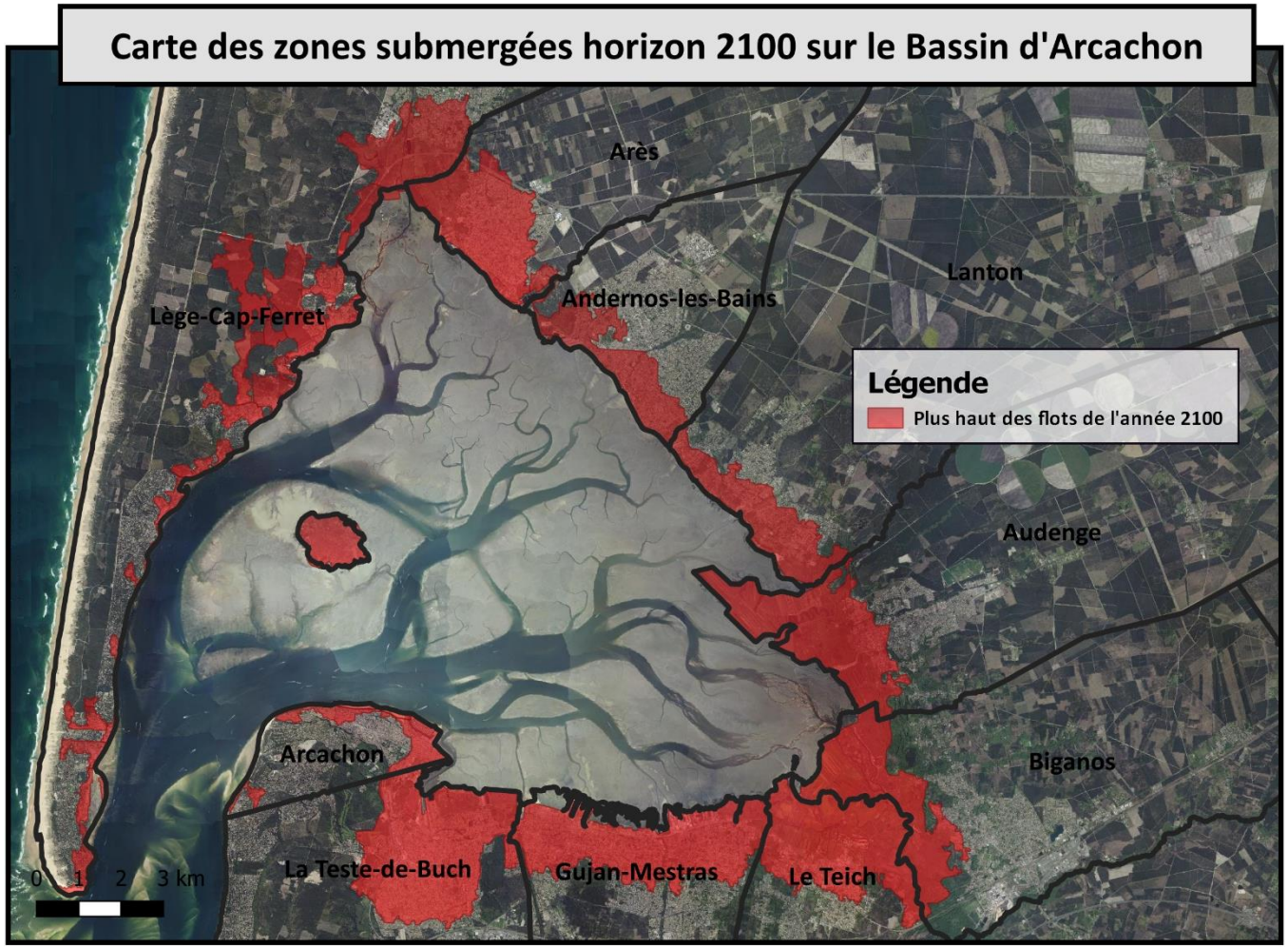


Photo aérienne :
Localisation du Moulin de Gujan-Mestras
Source : Géoportail



Photo personnelle : Le Moulin de l'Affaire de Gujan Mestras

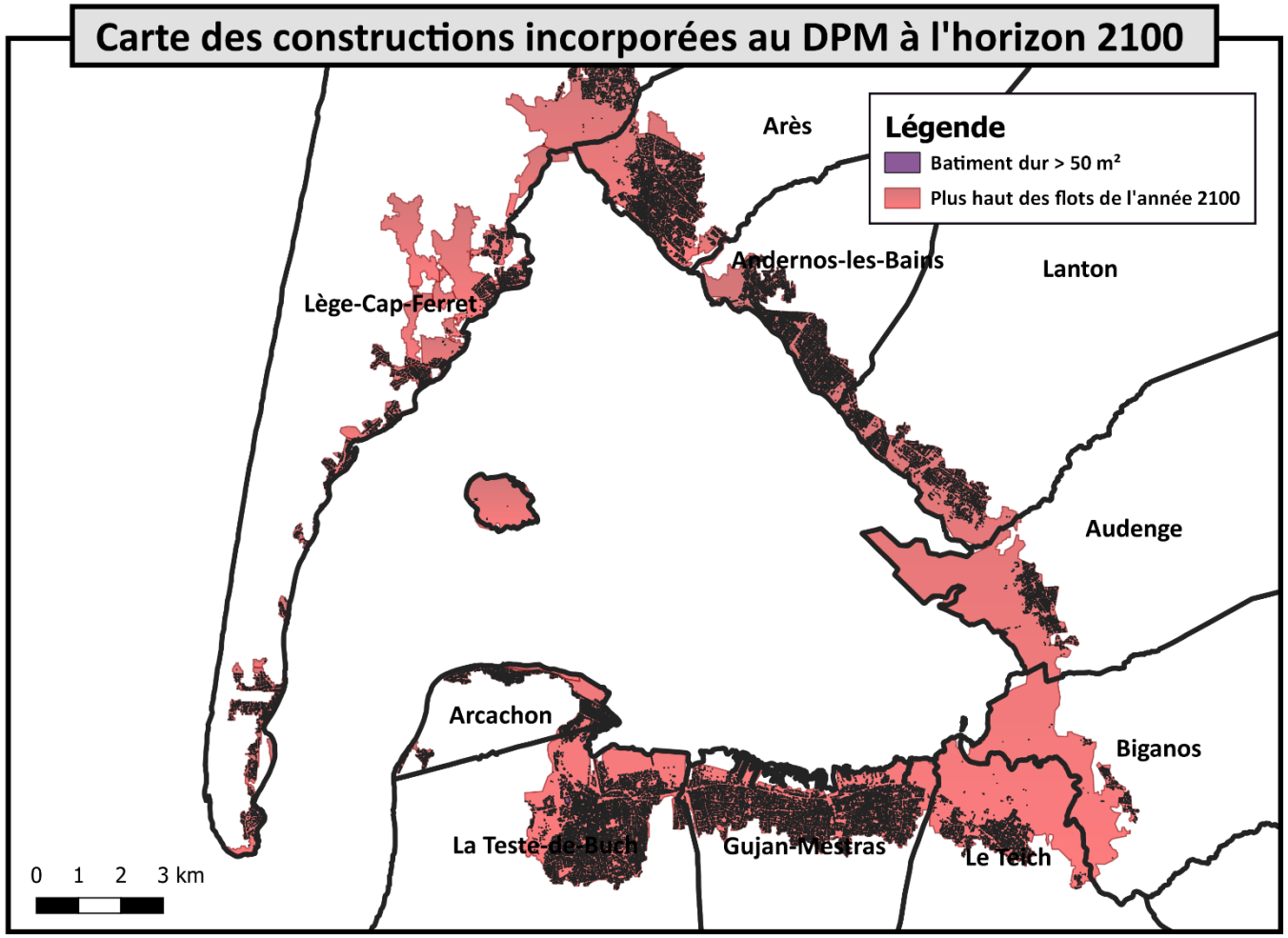
ANNEXE 16 : Carte des zones submergées à l'horizon 2100 sur le Bassin d'Arcachon



Couches Sources :
OSM Standard - Maps
GIEC sur Cosastal Climate Central : "Montée des eaux basée sur la plus haute Submersion Annuelle 2100"

Auteur : D.BLANCOU

ANNEXE 17 : Carte des bâtiments en dur incorporés au Domaine Public Maritime à l'horizon 2100, quelques chiffres



Couches Sources :
EDIGEO Cadastre 2021
GIEC sur Cosastal Climate Central : "Montée des eaux basée sur la plus haute Submersion Annuelle 2100"

Auteur : D.BLANCOU

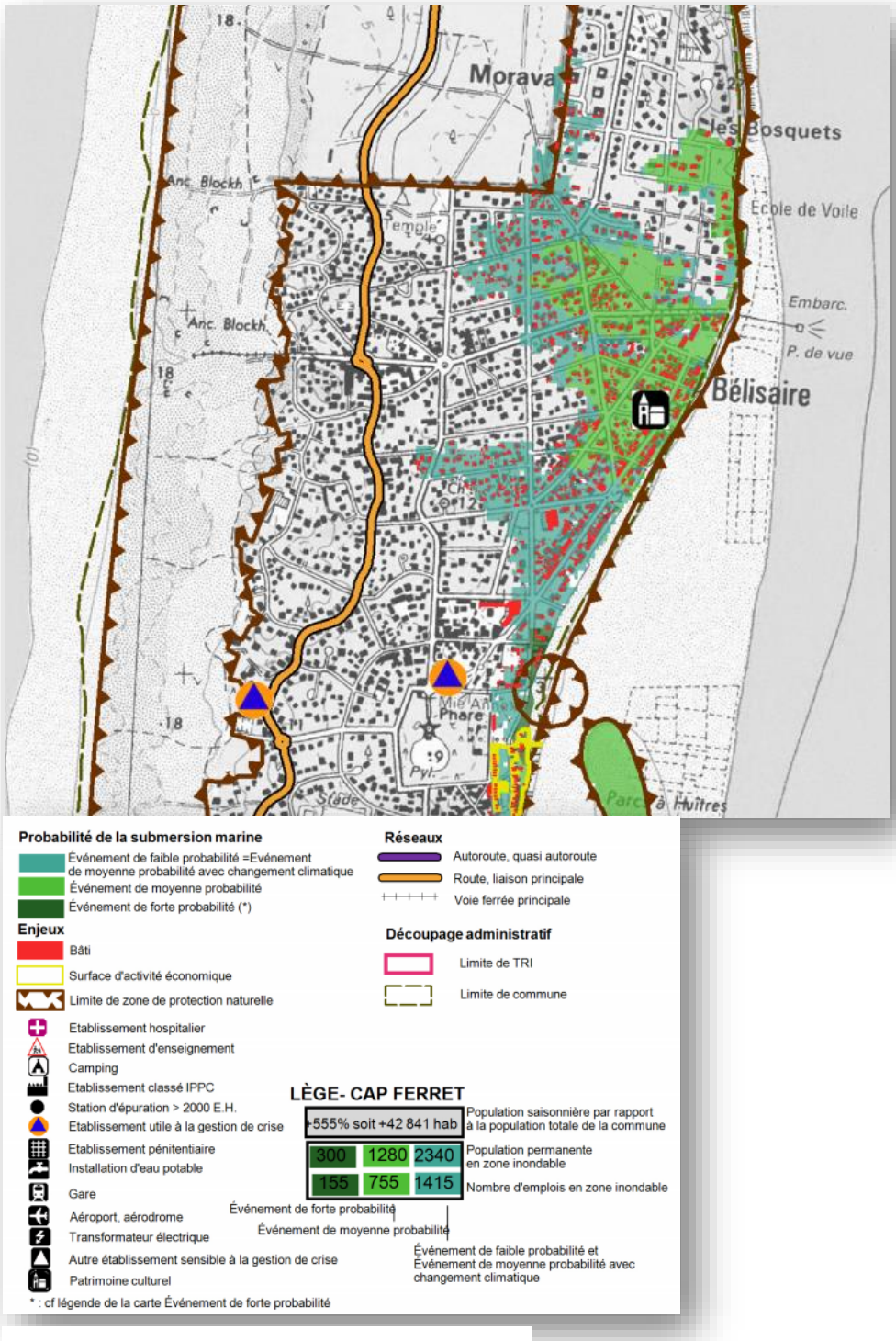
Batiment dur superieur a 50 :: Total des entités: 32747, filtrées: 32747, sélectionnées: 0

	commune	nom	type	created	updated	id	Surface
32717	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		222
32718	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		223
32719	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		148
32720	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		140
32721	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		109
32722	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		128
32723	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		135
32724	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		100
32725	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		128
32726	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		180
32727	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		120
32728	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		134
32729	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		145
32730	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		118
32731	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		111
32732	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		149
32733	33529		01	2012-08-06	2018-04-23		122
32734	33529		01	2009-09-07	2018-04-23		143
32735	33529		01	2019-03-04	2019-03-04		72
32736	33529		01	2019-03-08	2019-03-08		137
32737	33529		01	2019-03-04	2019-03-04		145
32738	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		72
32739	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		114
32740	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		130
32741	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		122
32742	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		167
32743	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		126
32744	33529		01	2012-08-20	2018-04-23		145
32745	33529		01	2014-12-04	2018-04-23		95
32746	33529		01	2019-03-08	2019-03-08		167
32747	33529		01	2007-06-19	2018-04-23		62

Batiment dur superieur a 50 :: Total des entités: 32747, filtrées:

32747 bâtiments en dur dont la surface est supérieure à 50m² incorporés au DPM

ANNEXE 18 : La prise en compte du réchauffement climatique par le PPRSM de Lège-Cap-Ferret



Extrait PPRSM Lège Cap Ferret

ANNEXE 19 : L'Affaire le Signal : Symbole de l'érosion côtière en France



Zone de l'Immeuble le Signal Soulac-sur-Mer
Source : Gooogle Maps





Comparaison photo aérienne 2021 (droite) et photo aérienne 1969 (gauche), l'Immeuble du Signal de Soulac sur Mer, une érosion de 200m en près de 50 ans
Source : Géoportail

Photographie de l'immeuble du Signal, de Soulac-sur-Mer, le jour de son évacuation en 5 janvier 2014, Source Le Monde

ANNEXE 20 PROCESS : Le rôle du Géomètre Expert au sein de la procédure de délimitation du DPM p102-103

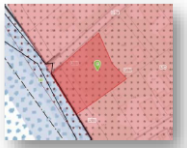
Je suis confronté à une opération foncière aux abords de l'Océan que dois-je faire ?

PROCESS [1] : L'Appréhension du Domaine Public Maritime

Procédure Générale

I. Géolocaliser le projet

II. Etudes faisabilité → Etudes réglementaires des documents d'urbanisme (PLU, PPRI, TRI) : faisabilité projet



III. Etude visuelle et parcellaire → Constate que la parcelle est en bordure de plage ou aux abords du littoral ou d'un étang

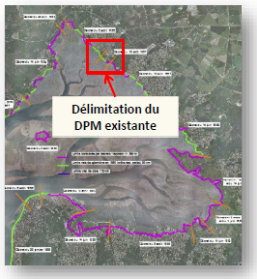


IV. Devis écrit → Prise en compte de 2 scénarios
acte de délimitation officielle OU délimitation officieuse

V. Bon de commande + Titres de propriété

VI. Géofoncier : création du dossier

VII. Enquête parcellaire → Recherche SPDC



VIII- Etude acte délimitation du domaine public maritime → Constate qu'il existe une délimitation du domaine public maritime

IX. Contacter le service de la DDTM → Exposition du projet et enquête parcellaire → En fonction du projet et de la délimitation existante ou non, la DDTM en relation avec le G-E choisit la procédure à suivre : délimitation officielle ou délimitation officieuse du DPM

La Procédure Officielle de délimitation du DPM

Seul l'arrêté préfectoral de délimitation du Domaine Public Maritime réalisé à l'issue de la procédure officielle de délimitation du Domaine Public Maritime dispose d'une valeur légale

A l'issue de l'étape IX. la DDTM a décidé d'opter pour la procédure officielle de délimitation du DPM : soit en l'absence de délimitation officielle du DPM soit dû à la nécessité de reprendre la délimitation existante. La procédure officielle est parfois réalisée sans l'aide du géomètre-expert (en régie par la DDTM), s'il est amené à intervenir le géomètre-expert intervient uniquement dans certaines étapes de la procédure de délimitation officielle

La délimitation du DPM se divise en trois types de délimitation :

- La délimitation du rivage de la mer
- La délimitation des lais et relais de la mer
- La délimitation des limites transversales de la mer à l'embouchure des cours d'eau

Rivage de la mer

I. Enquête parcellaire : fiche de renseignements

II. Levé topographique en 3D (nature des sol,s caractéristiques botaniques, digues, limites présumées ...)

III. Le service de l'état fixe de manière unilatérale avec les diverses observations scientifiques le niveau des plus hauts flots délimitant le rivage. Le GE peut réaliser le compte rendu et plan de délimitation du DPM.

Lais et relais de la mer

I. Enquête parcellaire : fiche de renseignements

II. Datation des lais et relais

III. Identification de la domanialité des lais et relais

IV. Levé topographique en 3D (nature du sol, caractéristiques botaniques, digues, limites présumées ...)

V. Le service de l'état impose de manière unilatérale la délimitation des lais et relais. Le GE peut réaliser le compte rendu et plan de délimitation du DPM

DMPC : mise à jour parcellaire cadastral

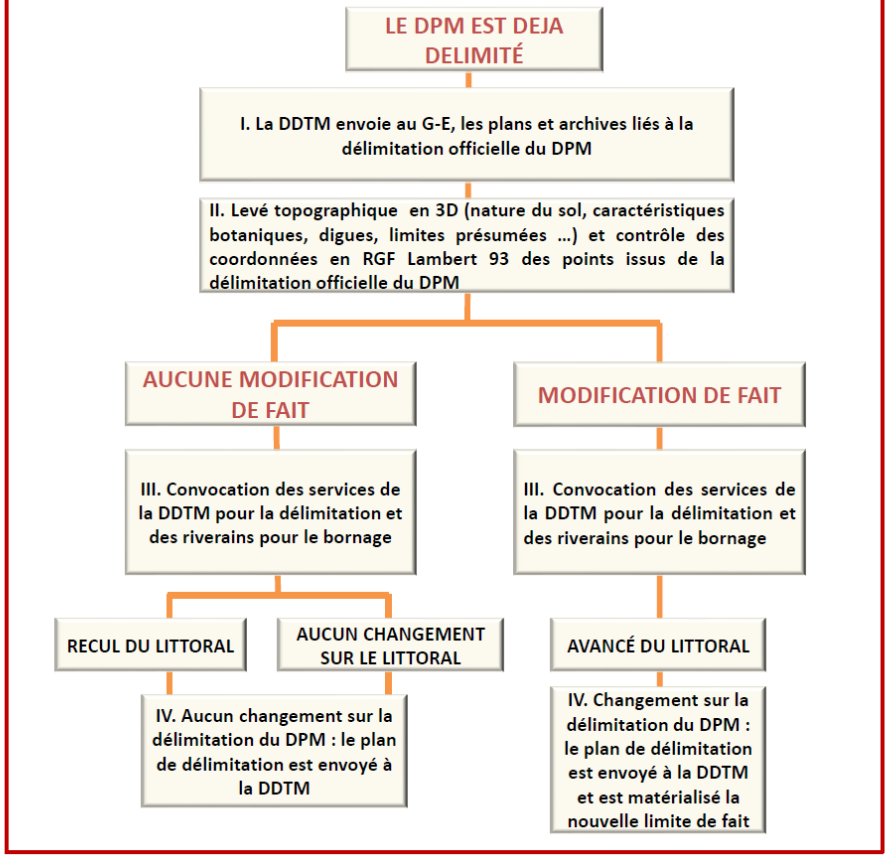
Je suis confronté à une opération foncière aux abords de l'Océan que dois-je faire ?

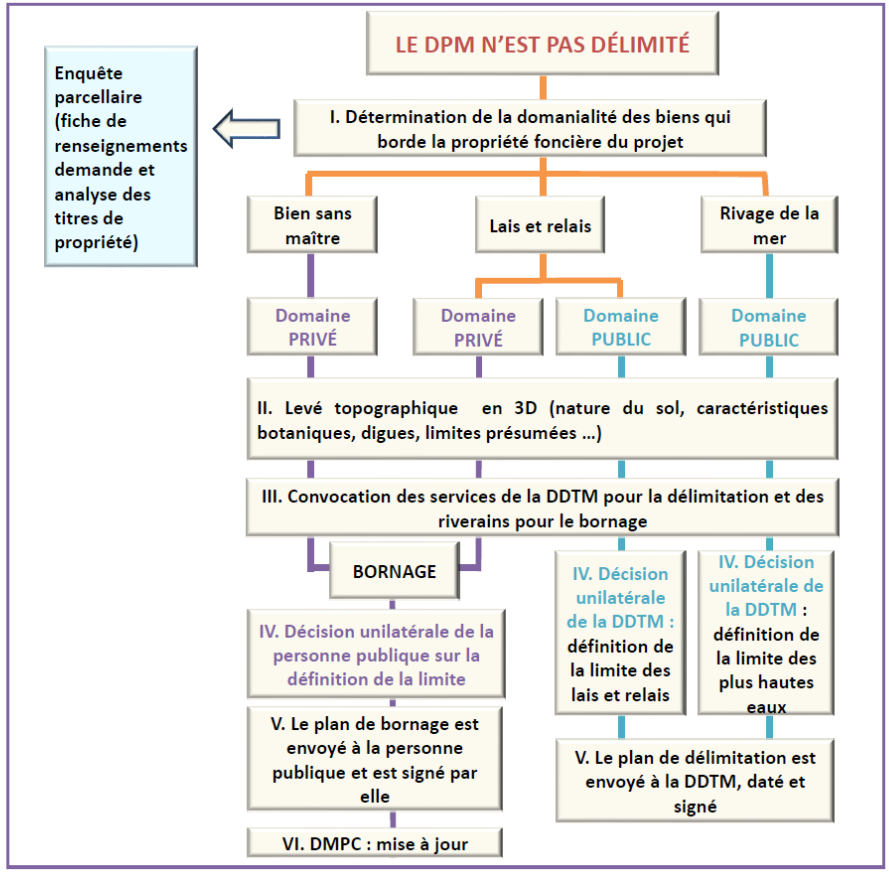
[1]

PROCESS : L'Appréhension du Domaine Public Maritime

La Procédure Officieuse de délimitation du DPM

DEUX CAS

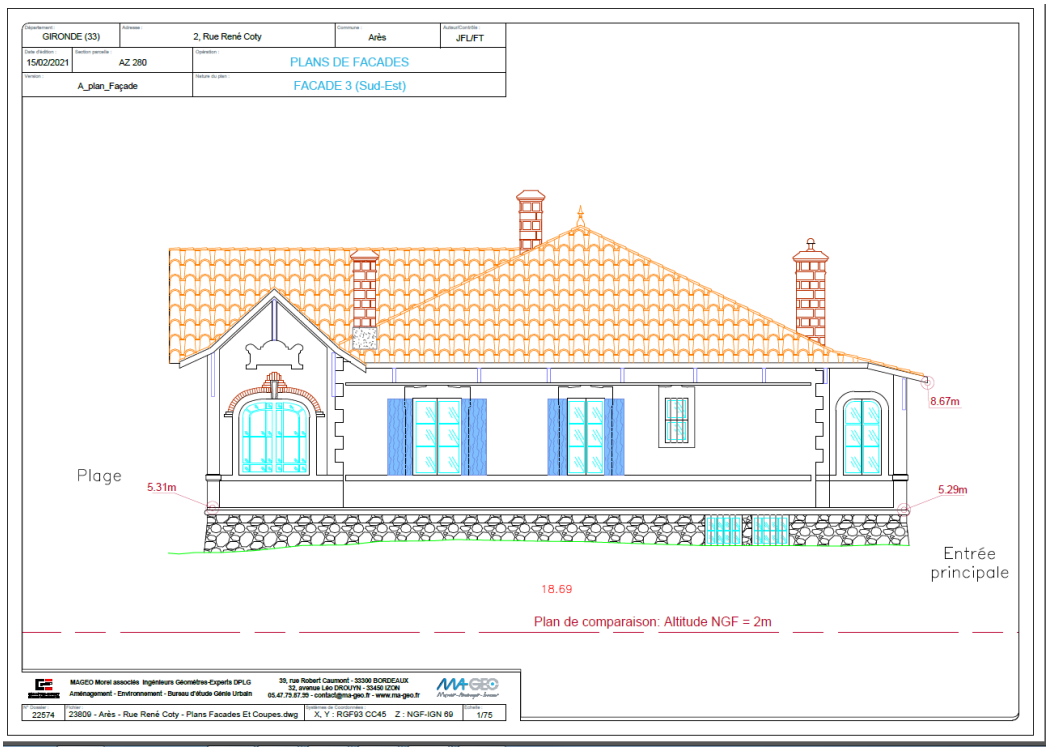


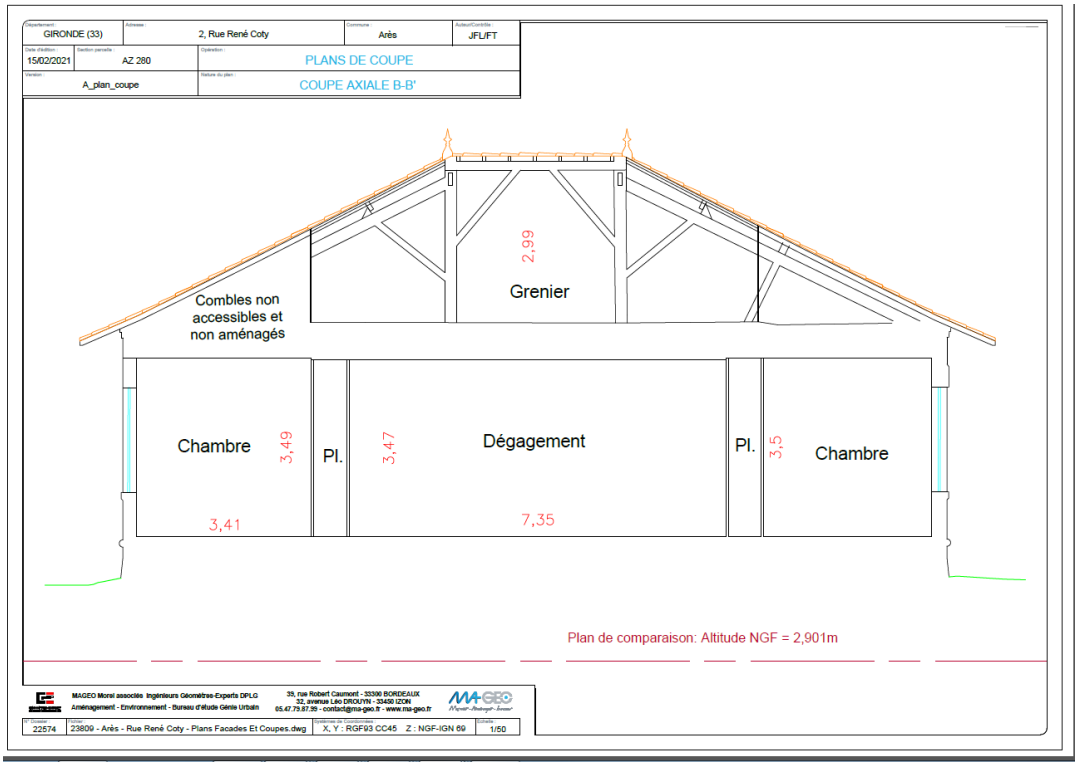


ANNEXE 21 : La situation géographique et foncière de l'opération de bornage à Arès



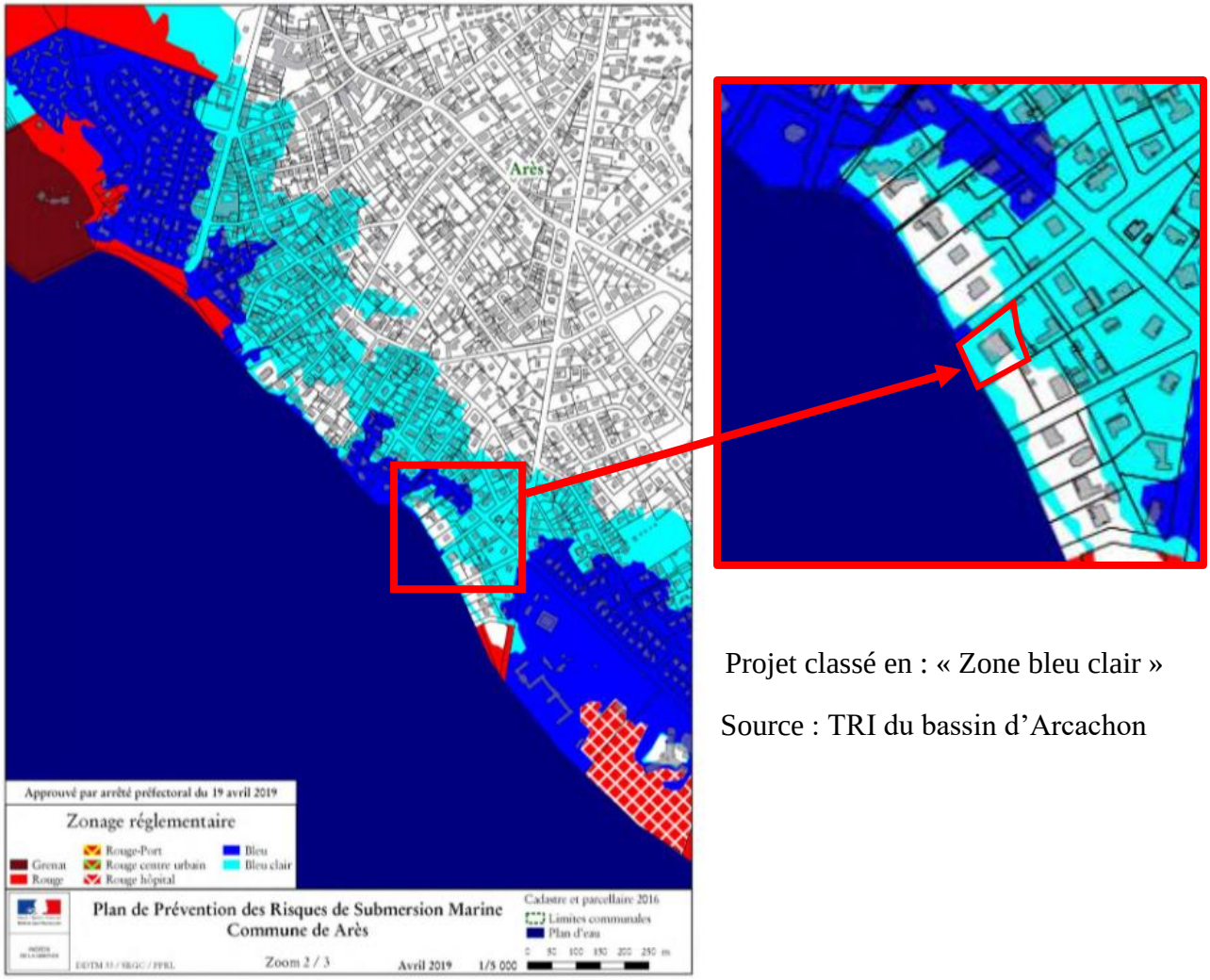
ANNEXE 22 : Des documents techniques réalisés pour le client :





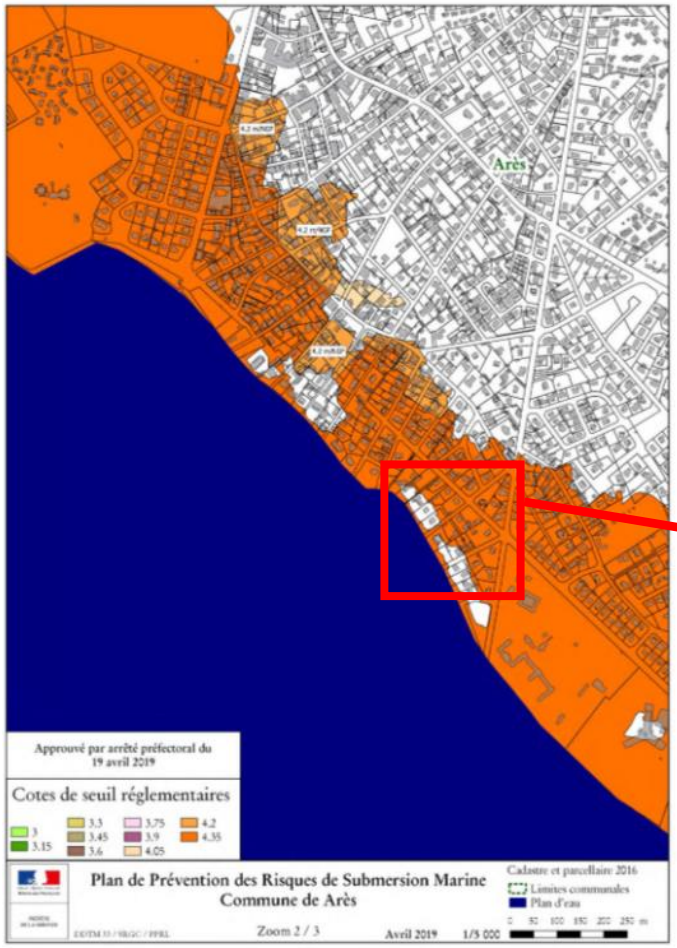
ANNEXE 23 : L'étude des risques de Submersion marine du projet p106-107

Etude des risques : le risque de Submersion Marine



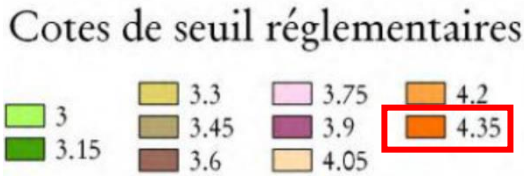
Projet classé en : « Zone bleu clair »

Source : TRI du bassin d'Arcachon



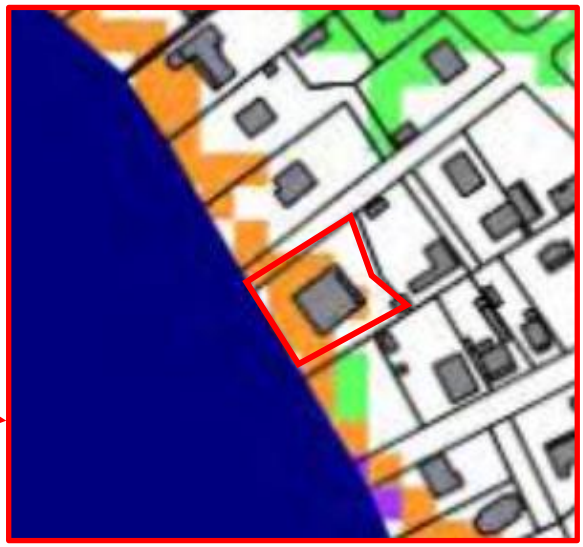
Source : TRI du bassin d'Arcachon





Côte de seuil réglementaire du site : 4.35m NGF IGN 69

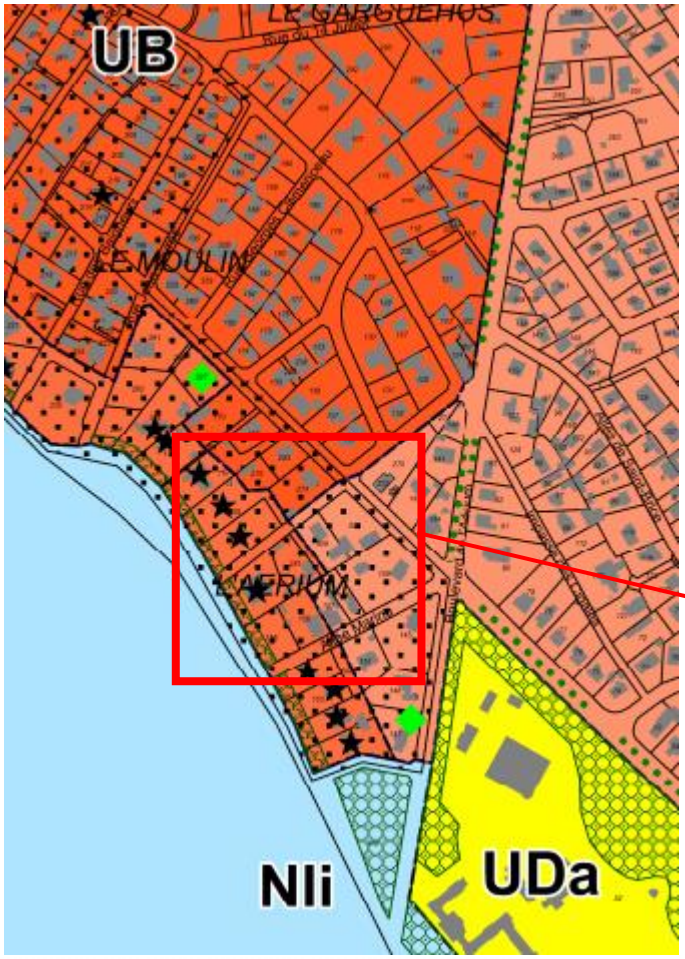


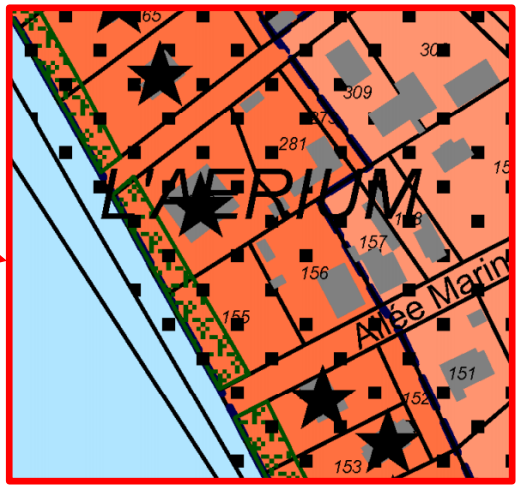




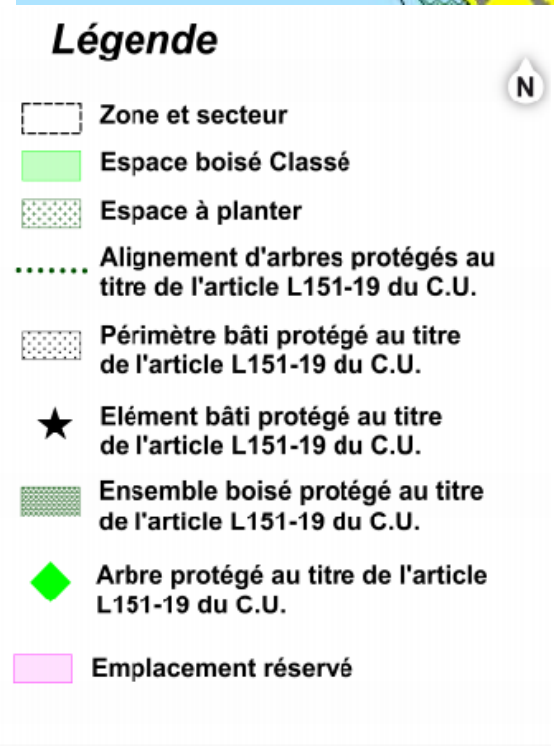
Aléa « sans ouvrages » : FORT

Annexe 24 : Détermination zonage PLU associé à la parcelle

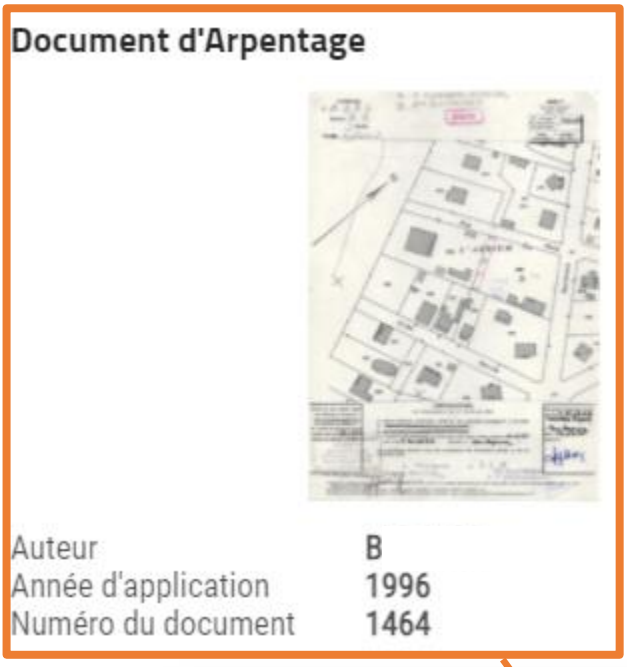




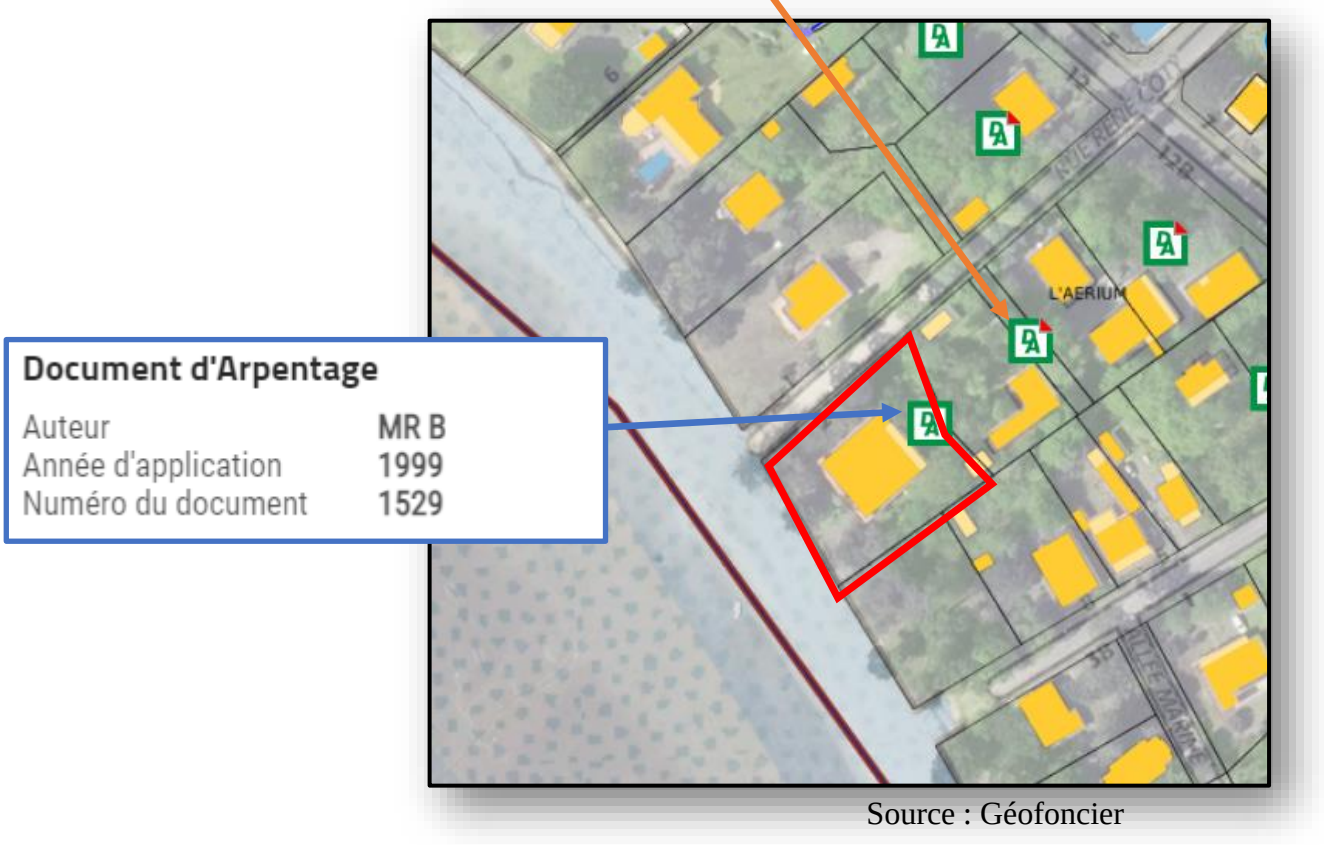
Projet classé en zone UB et bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



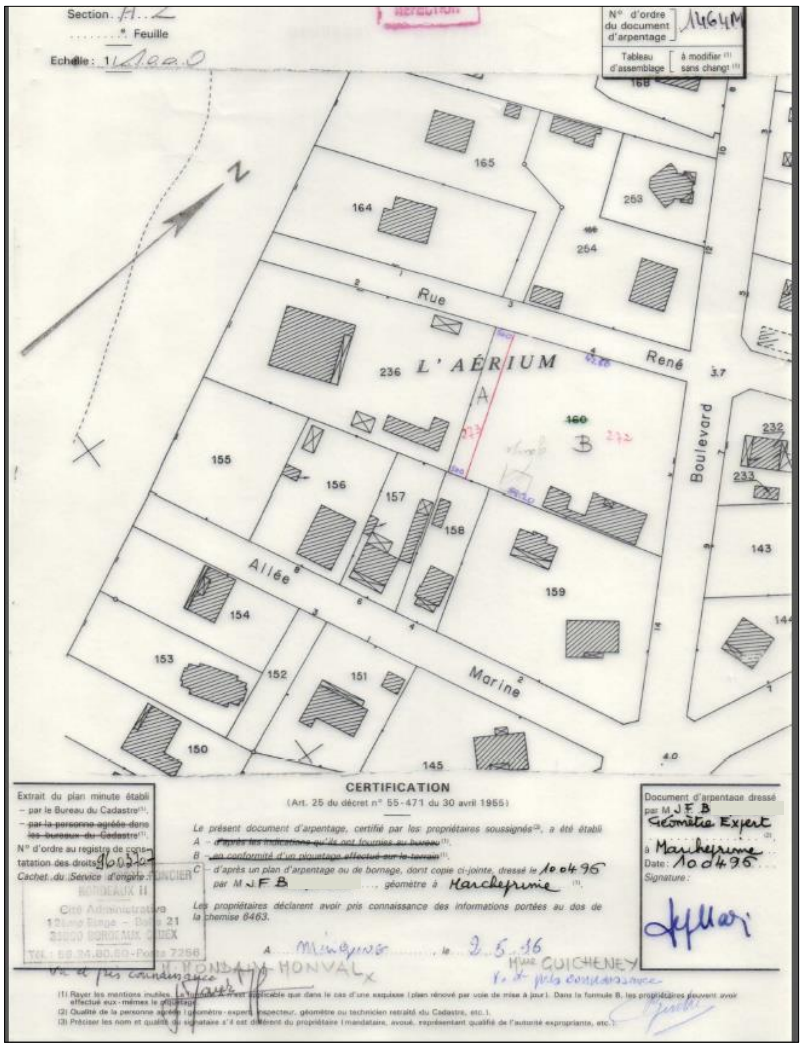
ANNEXE 25 : La recherche d'archives, l'obtention de plans d'un G-E p107-108-109



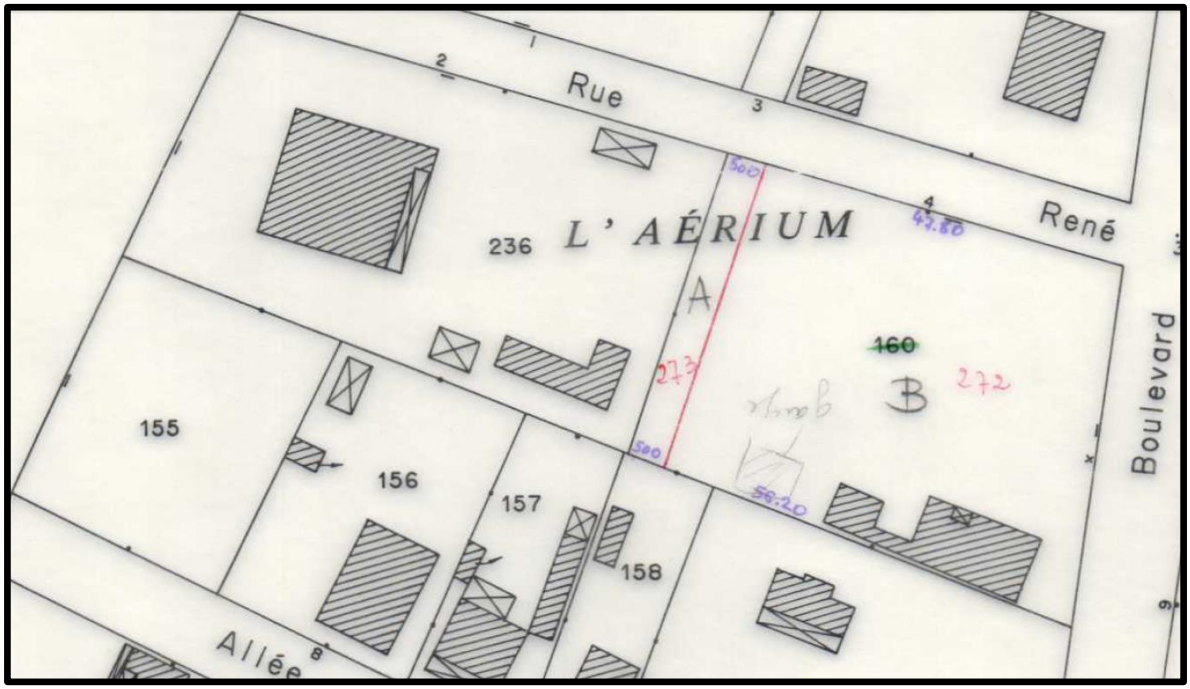
Source : Géofoncier, Plan de division de M.B



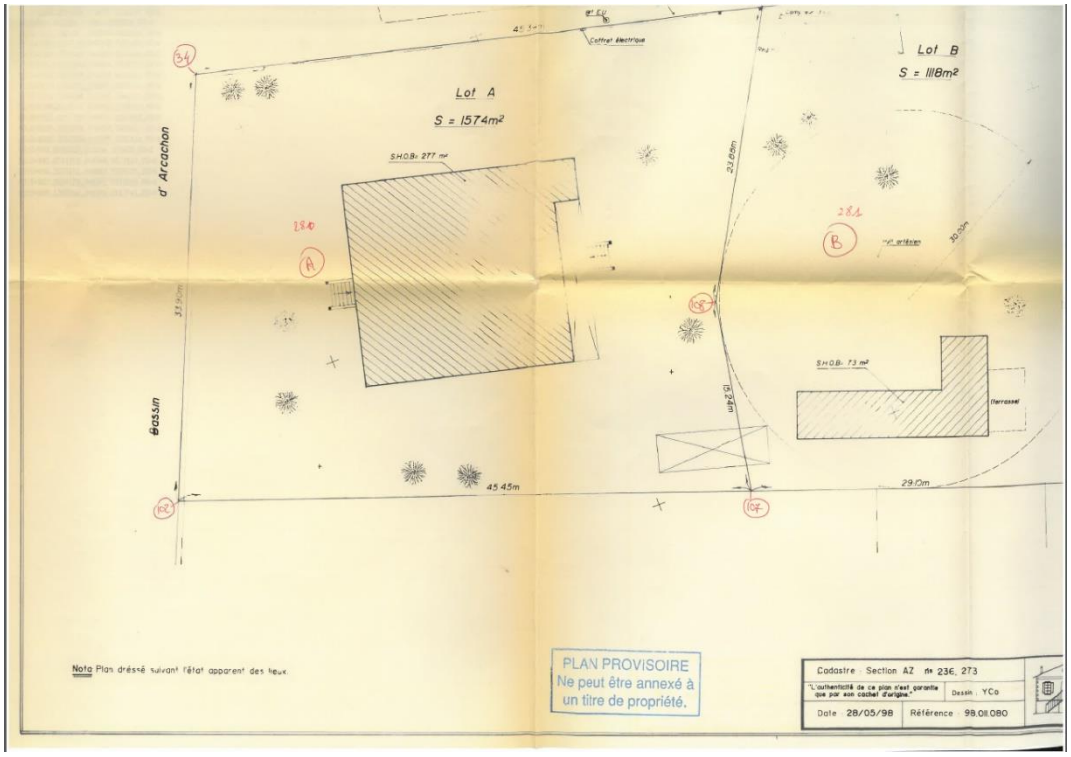
Source : Géofoncier

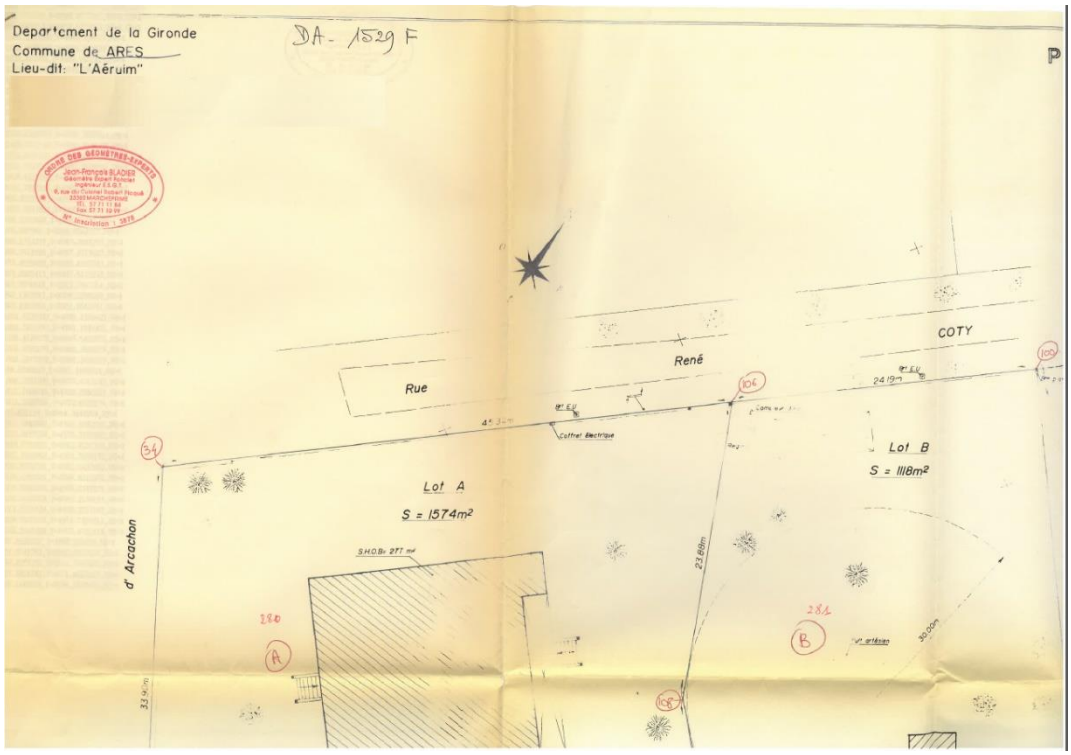


Plan de division chemin d'accès 5.00m
Source : Géofoncier, plan de division



Archives Pôle topographique Gestion Cadastrale de la Gironde, Plan de Bornage et DA de M.B 28/05/1998 Divisions de parcelles





ANNEXE 26 : LES COORDONNEES DES BORNES DU DPM ISSUES DE LA DELIMITATION OFFICIELLE EN RGF LAMBERT 93 SUITE (ENTETIEN SML)



ANNEXE 27 : PHOTOGRAPHIES MUR, PRISES EN LIMITE DE PROPRIETE



Source : Google Maps

ANNEXE 28 MAILSML

Notre Mail

« Bonjour,
Tout d'abord, je vous remercie pour le plan d'alignement du DPM que vous m'avez envoyé. Je suis allé hier réaliser un lever topographique et j'ai essayé de trouver la position de ces bornes en pierre, j'ai levé différents types d'éléments apparents, que je vous joins ci-dessous en photos. N'ayant jamais réaliser d'opération foncière au bord du rivage, je n'arrive pas à les identifier avec certitude. Pouvez-vous me confirmer quels éléments sont selon vous les bornes du DPM. Aussi, connaissez-vous la précision des points du plan d'alignement ?
Ensuite, quand je superpose le plan topographique issue du lever et les points de la limite du DPM (issue du plan d'alignement) je rencontre un problème, les points du DPM se trouvent à 58 cm à partir du mur en pierre. De plus, j'ai essayé de caler avec un bornage existant réalisé par un géomètre expert M.B, il se trouve que la limite privative semble être situé au mur. Qu'en pensez-vous ? En effet, lorsque j'essaye "d'implanter" avec mon GNSS en mode NRTK correction Orphéon (précision de 3 cm en planimétrie), je me retrouve dans le sable, et je suppose que les bornes sont plutôt situées sur le mur. Pensez-vous pouvoir m'accorder un peu de votre temps, afin que je puisse au mieux comprendre les problèmes auxquels je me retrouve confronté. Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous pourrez porter à ma demande. Cordialement. David »

Réponse DDTM

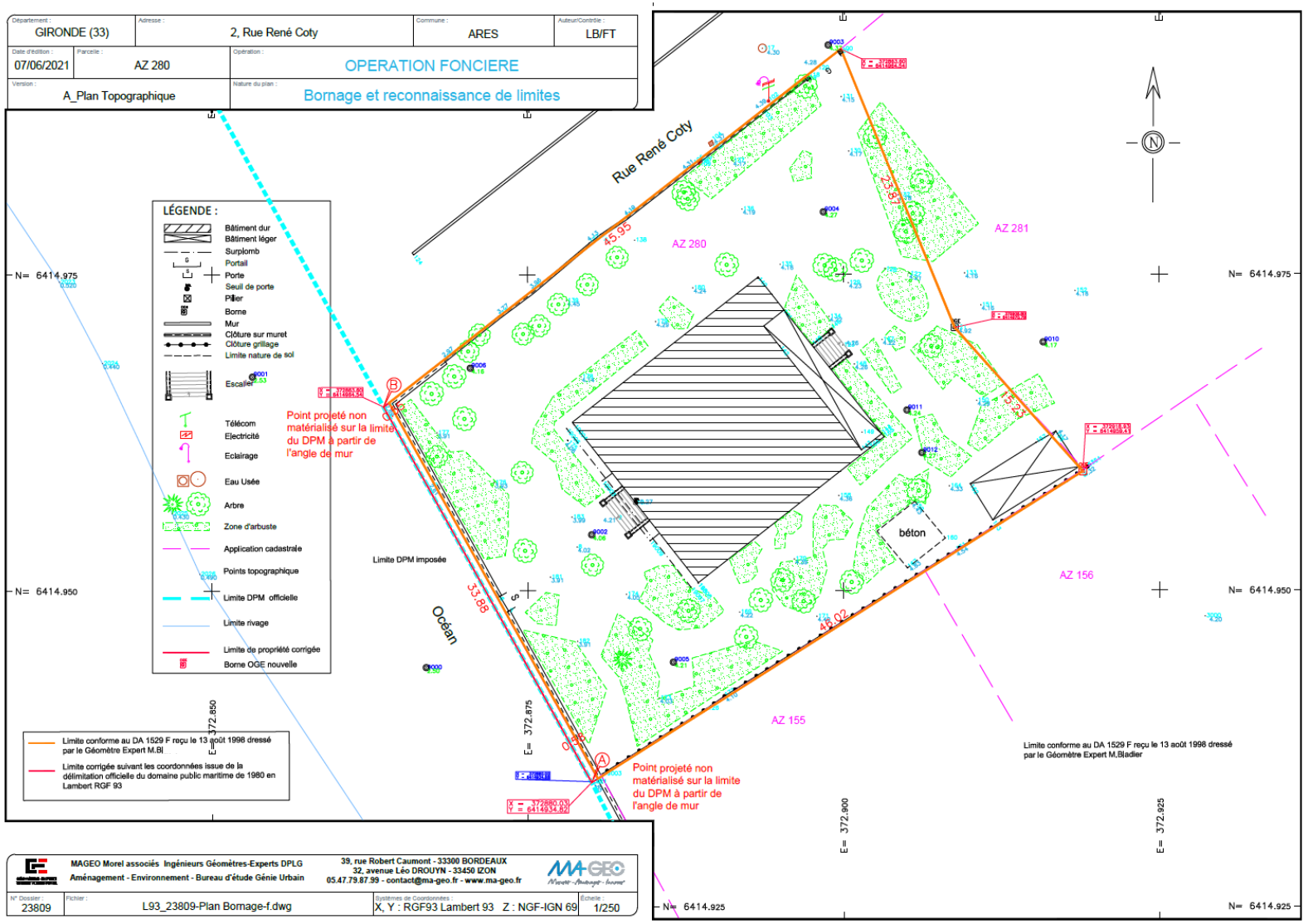
« Bonjour,

Il arrive souvent que les anciennes bornes disparaissent lors de la construction de clôtures.
De même, les constructions ne sont pas toujours en limite, soit de la propriété, soit du DPM, tout dépend de leur ancienneté et de la rigueur de leur constructeur.
Nous avons des cas de clôtures qui empiètent sur le DPM, dont certaines suivaient le plan du géomètre, lequel était faux!
Lors d'un bornage, certains géomètres s'en tiennent aux clôtures ou murs existants par commodité.
Tous les cas de figures existent, mais les bornes du DPM, même si elles ont disparu physiquement, sont toujours celles mentionnées par les coordonnées dont nous sommes les garants. »

Cordialement,

DORÉ Alain
DDTM33 / Service maritime et littoral
Chef du pôle domanialité et travaux maritimes
05 54 69 21 08

ANNEXE 29 : Plan de bornage provisoire conformément à la délimitation du DPM



ANNEXE 30 : Photographies bateau empiétant illégalement le DPM



Emplacements bateaux amarrés sur Corps Morts le 04/06/2021 à Arès





Bateau du pêcheur échoué le 04/06/2021 à Arès

ANNEXE 31 : Schéma de vocation du village ostréicole du Village du Phare

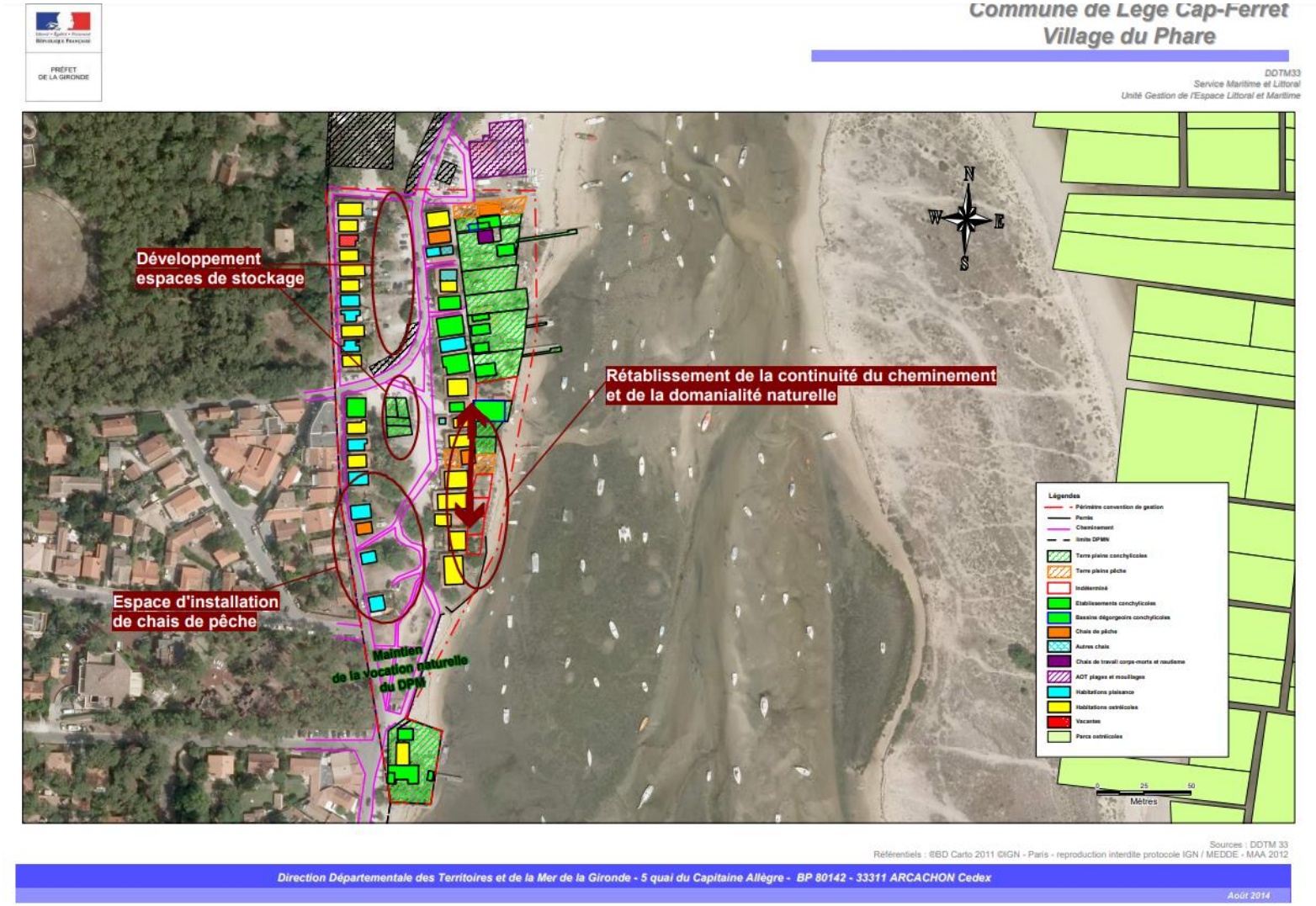


Schéma de vocation – Gironde.gouv.fr

ANNEXE 32 : La régularisation des titres par le Service des Affaires Maritimes



Situation des perrés et titres d'occupation du DPM : pointe du Cap-Ferret, DDTM 33 – SML Arcachon, Octobre 2018, Source Entretien SML



Régularisation des AOT perrés : pointe du Cap-Ferret, demandes 2019, DDTM 33 – SML Arcachon, carte en projet, Source entretien SML

Le Domaine Public Maritime : Un régime générique aux enjeux spécifiques

Mémoire de Master Foncier, Blancou David, 2021

RESUME

Ce TFE prend place au sein du Bassin d'Arcachon. Il étudie les conflits d'usage typiques de ce territoire et vient à appréhender le régime du domaine public maritime. Les conflits d'usage sont au cœur des enjeux du domaine public maritime. Le domaine public maritime est voué à évoluer au gré des flots. Il incorpore la propriété privée dans son domaine et ce, sans indemnisation. De l'incorporation naissent de grands conflits comme celui des Prés-Salés de la Teste de Buch. De manière prospective, l'étude a eu vocation à questionner ce mécanisme au regard du changement climatique. De l'incorporation naît l'occupation du domaine public maritime. Construire sur le domaine public maritime est subordonné à l'obtention d'un titre ! En l'absence de titre, l'occupant est sanctionné par la contravention de grande voirie. Des titres autorisent les constructions sur le domaine public maritime. Sur le domaine public maritime du Bassin d'Arcachon furent construites des cabanes d'ostréiculteurs. Ces cabanes sont subordonnées à l'obtention de titres et font l'objet de nombreux conflits entre usagers. Cette autorisation est vitale et elle est fortement convoitée par les professionnels de la mer. De nature révocable, précaire et temporaire, elle ne donne aucun droit définitif au profit de son titulaire.

Mots clés : Domaine Public Maritime - Occupation du domaine public maritime – Délimitation – Conflits d'usage – Changement climatique - Autorisation

---

SUMMARY

This final year project takes place within the Arcachon Bay. It studies the typical conflicts of use in this territory and leads to understand the regime of the maritime public domain. Conflicts of use are at the heart of the challenges of the maritime public domain. The maritime public domain is forced to evolve and fit to the constant evolution of the shores. It incorporates private property into its domain without compensation. From this incorporation arise substantial conflicts such as those of the western saltmarshes of La Teste-de-Buch. From a prospective standpoint, the study aims to question about this mechanism regarding climate change. This incorporation induces the occupation of the maritime public domain. Building on the public maritime domain is subject to obtaining an authorization! In the absence of it, the occupant is sanctioned with a major road infringement. Authorizations allow construction in the public maritime domain. On the public maritime domain of Arcachon, oyster huts were built. These infrastructures require the obtention of an authorization and are the cause of numerous conflicts between users. This authorization is mandatory and is highly coveted by seafaring professionals. Revocable, precarious and temporary in nature, it does not give any definitive rights for the benefit of its holder

Key words : Maritim Public Domain – Maritim Public Occupation – Delimitation – Conflict of use – Climate Changing – Authorization