

ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE LA PRESQU'ILE DE LEGE CAP-FERRET

2 rue des fauvettes

33970 Cap-Ferret

Le Président : JM Bruno

www.asplcf.org

asplcf33950@gmail.com



LR/AR

Le 26 avril 2021

Monsieur le Maire de Lège Cap-Ferret

Copie pour information

Madame la Préfète

Madame la Sous Préfète

Chambre régionale des comptes

Objet : « rue de la Plage » quartier Bélisaire

MISE EN DEMEURE

Application article L480-1 alinéa 3 code de l'urbanisme

LR/AR

Monsieur le Maire,

Nous avons sollicité depuis plus d'un an votre intervention sur le problème posé par l'occupation illégale du domaine public communal sis « rue de la Plage » 33970 LEGE CAP-FERRET quartier Bélisaire, au droit des deux parcelles cadastrées LI 256 et LI 257 et séparant les dites parcelles du perré.

Par courrier recommandé en date du 22 octobre 2020, nous vous avons redonné l'historique des cessions des parcelles et nous vous avons demandé de régulariser la situation.

Exposé des faits

Le domaine public communal séparant la parcelle LI 257 du perré est occupé par une terrasse du restaurant l'Escale : ce restaurant fonctionne à l'année .

Depuis le début de notre intervention nous demandons la libre circulation sur la rue de la Plage, espace désigné constamment au cadastre et aux différents documents d'arpentage joints aux actes authentiques comme la « rue de la Plage ».

Cette rue de la Plage permet au public de se déplacer le long du perré et permet l'accueil des nombreux touristes venant d'Arcachon par les navettes maritimes (entre 3 et 5000/ jour)

Article L. 2111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes publiques

: « *Seuls font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public, pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public*

Elle fait partie du domaine public communal et permet la libre circulation du public elle a été aménagée pour cette utilisation (sol, lampadaires, accès plage par escalier)



L'espace situé entre la parcelle LI 256 et le perré est occupé en permanence par une terrasse bâtie du restaurant « Pinasse Café ».

Ces deux restaurants sont exploités deux cogérants / Messieurs Jean-François TASTET ET David LAFFORGUE à travers plusieurs sociétés : la société COTE MER COTE BASSIN, l'EURL BASSIN BOISSONS, Le «PINASSE CAFE » .

Pour le restaurant l'Escale,

L'espace public est occupé sur une terrasse nue avec bâche amovible, soit une superficie de près de 136 m2. Les tables sont disposées le long du perré et du bâtiment du restaurant laissant entre les tables un passage au public de 1 mètre 40 maximum.

Pour le restaurant le Pinasse Café

Des tables situées le long du perré et le long de la parcelle privée laissent un passage libre de 1 mètre 40 maximum. Une structure en bois, bâchée, a été construite sur la parcelle du domaine public communal sans autorisation préalable ni demande de permis de construire.

Cette terrasse couverte, occupe la totalité de l'espace public soit 164 M2 : ce bâtiment est constitué de structure de bois, recouvert dans un premier temps de bâches horizontales, puis verticales, doté d'une installation électrique permanente terminée ou remodelée en 2020 pour partie appuyée sur le perré, le sol d'origine, constitué dès l'origine des mêmes pavés autobloquants que le reste de la « rue de la Plage », a été recouvert d'un revêtement différent en 2019. Cette structure n'a jamais été démontée depuis plus de dix ans et donne à tous l'impression d'une propriété privée.

Il s'agit d'un bâtiment fixe construit sans autorisation ni permis sur le domaine public.



Entrée du restaurant coté SUD OUEST

Le 15 janvier 2020,

Un arrêté d'autorisation d'occupation **du domaine public communal** a été signé par le Maire Monsieur de GONNEVILLE pour la société BASSIN BOISSONS «enseigne l'Escale» valable jusqu'au 31 mars 2021.

Cette AOT ne concerne que la terrasse autorisée sur l'avenue de l'Océan.

Aucune AOT n'a jamais été sollicitée ni réclamée par la commune pour les terrasses occupées par les restaurants L'ESCALE et PINASSE CAFE pour leur occupation sur l'espace compris entre leur propriété et le perré.

Nous avons interpellé le Maire sur ce problème à plusieurs reprises : courriers AR du 10 février 2020/du 22 octobre 2020/ du 07 janvier 2021/ du 25 février 2021 /du 20 mars 2021.

Pièce 1 : courriers AR au Maire.

Courriers restés sans réponse ; certes vous avez organisé en mairie plusieurs réunions avec votre conseiller juridique mais sans jamais nous apporter le moindre document authentique.

Bien plus vous avez tenté de résoudre ce problème en tentant de présenter au Conseil Municipal deux projets de délibération complètement différents :

En février 2021

Un projet de délibération MUNICIPALE prévoyait «une cession gratuite par les propriétaires des parcelles LI 256 et LI 257 de l'espace séparant leur propriété du perré» puis a été retiré du vote.

pièce 2 : EXTRAITS PRESSE : Sud Ouest et La Dépêche

En avril 2021,

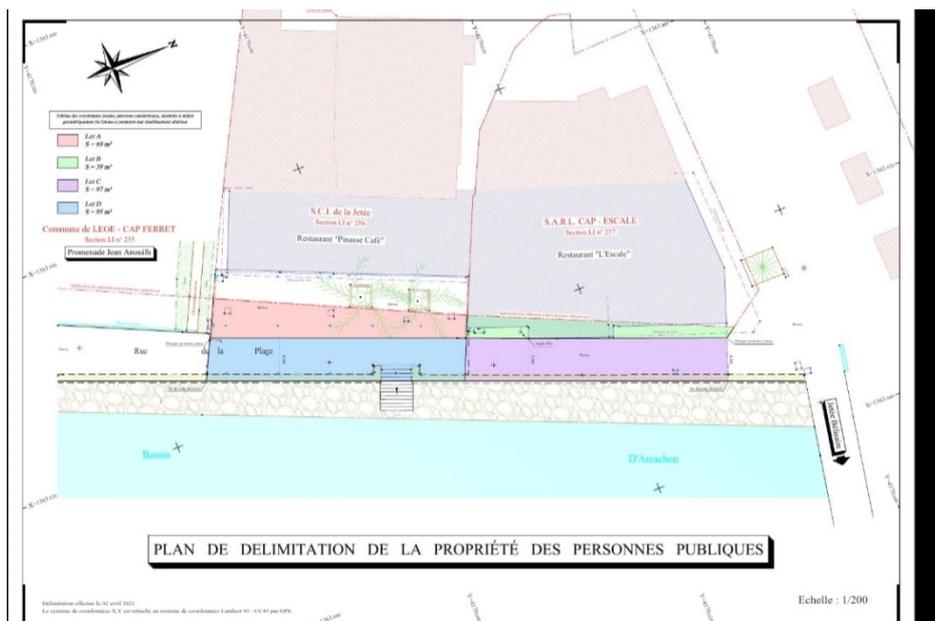
Un nouveau projet de délibération a été établi début avril : en voici les principaux extraits :

« par conséquent, après échange entre la municipalité et les propriétaires actuels des parcelles LI 256 et 257 riveraines de la rue de la plage et après un bornage amiable réalisé par le géomètre expert SANCHEZ le 02 avril 2021, il convient de classer la rue de la Plage dans le domaine public communal »

Conformément aux dispositions de l'article L.141-3 du code de la voirie routière, le classement dans le domaine public peut être prononcé sans enquête publique préalable, lorsque ce classement n'a pas pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie.

En l'espèce le classement de cette voie n'aura pas de conséquence sur la desserte et la circulation.

Je vous propose donc de mettre un terme à l'incertitude juridique qui perdure sur le statut de cette voie et de la classer dans le domaine public communal.



pièce 3 : Projet de délibération retiré

La Commune a donc souhaité classer son domaine public communal en domaine public communal.

Ces deux projets de délibération du conseil municipal ont pour issue :

une « négociation » et « arrangement » entre propriétaires, exploitants des restaurants, et services municipaux pour proposer une division de l'espace public en quatre lots (plan ci-dessus) et de se répartir vraisemblablement à terme entre « intéressés » les dits lots : deux réservés à la rue de la plage (mauve et bleu), deux dont on ne connaît pas officiellement la destination : mais pourquoi diviser l'espace public en quatre lots ?? faut-il voir dans cette démarche une possible tentative de partage de l'espace public au profit d'entreprises privées ??

In fine le domaine public (« rue de la Plage ») aurait été amputé de 98M2 alors que le projet de délibération concernait au départ le bornage par géomètre expert de la limite des propriétés privées et publiques et non une division de cette dernière.

Si vous-même ou vos services persistiez à réellement avoir, malgré le bornage amiable que vous venez de faire établir, un doute sur la surface du domaine public à cet endroit il vous serait toujours possible de demander soit un « alignement » soit un « bornage contradictoire » c'est à dire de fixer dans le marbre la limite espace public / espace privé. (Nous vous avons proposé le bornage contradictoire depuis le début de notre intervention)

***Pour rappel : Interdiction de céder le domaine public communal**

Art. L. 3111-1 du CG3P - Les biens des personnes publiques mentionnées à l'article L. 1, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

La cession d'un bien appartenant au domaine public d'une collectivité locale se heurte, par conséquent, à ce principe, qui interdit la vente d'une dépendance du domaine public tant que celle-ci n'a pas été au préalable déclassée (Conseil Constitutionnel, décision n°86-217 du 18 septembre 1986).

Le déclassement est un acte administratif qui fait perdre à un bien son caractère de dépendance du domaine public.

La collectivité territoriale doit donc, pour céder légalement un bien de son domaine public, le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans son domaine privé. Dans le cas contraire, les biens ne pourront être cédés ni à l'amiable, ni par le biais d'une procédure d'expropriation (CE, 3 décembre 1993, Ville de Paris c/ Parent)..

Fort heureusement ce projet a été retiré.

En cherchant à octroyer gratuitement le domaine public communal à des entreprises privées, vous auriez violé manifestement le code général des collectivités territoriales.

Nous nous interrogeons sur la sincérité de vos décisions pour sortir de cette situation .

Conséquences

1. Préjudice financier pour la Commune

Cette « passivité » a entraîné une perte de recettes importantes pour la collectivité (au tarif des AOT du règlement municipal en dix ans la collectivité a perdu 123000 euro, uniquement pour la terrasse couverte). Le délai de quatre ans rétroactif montre une perte récupérable d'environ 85000 EURO

La Commune pourrait donc dans le cadre de l'action en recouvrement des créances des collectivités territoriales envisager de recouvrir les sommes dues au titre des redevances domaniales.

2. Sur le recouvrement des sommes dues au titre de l'occupation du domaine public communal

Article L. 3111-1 du code général de la propriété des personnes publiques, les biens des personnes publiques, qui relèvent du domaine public, sont inaliénables et imprescriptibles.

L'occupation ou l'utilisation du domaine public ne peut donc qu'être temporaire (article L. 2122-2 du même code).

Conformément à l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, nul ne peut occuper une dépendance du domaine public sans disposer d'un titre l'y habilitant.

Ainsi que le précise l'article L. 2122-3 du même code, cette autorisation présente un caractère précaire et révocable.

Par ailleurs, en application de l'article L. 2125-1 du même code, l'occupation du domaine public **donne lieu au paiement d'une redevance.**

En cas d'occupation sans titre, la collectivité concernée est fondée à réclamer à l'occupant sans titre une indemnité correspondant à la période d'occupation et compensant les revenus qu'elle aurait pu percevoir d'un occupant régulier.

Cette indemnité est calculée soit par référence à un tarif existant, lequel doit tenir compte des avantages de toute nature procurés par l'occupation du domaine public, soit, à défaut de tarif applicable, par référence au revenu, en tenant compte des mêmes avantages, qu'aurait pu produire l'occupation régulière de la partie concernée du domaine public.

Voir en ce sens (CE, 16 mai 2011, n° 317675)

Dans ce cas précis il convient de se référer au règlement d'occupation du domaine public à usage commercial «terrasses mobiliers» du 30 MARS 2011 .

Vous êtes **ordonnateur**.

Vous donnez l'ordre d'engager les dépenses et de recouvrer les recettes.

Art. L. 2122-34. CGCT :

« Dans le cas où le maire, en tant qu'agent de l'Etat, refuserait ou négligerait de faire un des actes qui lui sont prescrits par la loi, le représentant de l'Etat dans le département peut, après l'en avoir requis, y procéder d'office par lui-même ou par un délégué spécial. »

Vous est donc mis en demeure de déterminer le montant des sommes dues par les deux occupants du domaine public communal et de recouvrer les sommes dues depuis 4 ans au titre de l'occupation illégale du domaine public communal.

3. Présence de Monsieur David LAFFORGUE

Monsieur DAVID LAFFORGUE est conseiller municipal mais également apparaît en qualité de membre de direction des sociétés exploitants les deux restaurants : nous vous rappelons que sa présence dans les réunions officielles ou informelles en mairie est susceptible de rentrer dans le cadre de l'article 432-12 du code pénal et nous vous laissons la responsabilité d'assumer cette tolérance .

4. Sur la demande de libération du passage rue de la Plage

En application des dispositions de l'article L.521-3 du Code de Justice administrative (pour le référé dit « mesure utile »), lorsqu'il s'avère qu'une urgence est établie, et que la demande d'expulsion ne soulève aucune contestation sérieuse, la Collectivité publique peut engager un recours en référé devant le Tribunal Administratif aux fins d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, ce dernier statuant dans les plus brefs délais.

Notamment, lorsque l'occupation irrégulière du domaine public compromet la sécurité publique ou encore la salubrité publique ;

Il vous est demandé de bien vouloir mettre en demeure les exploitants de démonter leur bâtiment construit sur la rue de la plage afin de permettre de libérer le passage en cas d'accident et permettre une évacuation du débarcadère optimale le long du perré.

5. Sur la constatation de l'infraction d'urbanisme des structures posées par le PINASSE CAFE

Pour rappel, l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme indique, s'agissant du procès-verbal de constat d'infraction, que :

« les infractions aux dispositions des titres Ier, II, III, IV et VI du présent livre sont constatées par tous officiers ou agents de police judiciaire ainsi que par tous les fonctionnaires et agents de l'Etat et des collectivités publiques commissionnés à cet effet par le maire ou le ministre chargé de l'urbanisme suivant l'autorité dont ils relèvent et assermentés. Les procès-verbaux dressés par ces agents font foi jusqu'à preuve du contraire. (...) Lorsque l'autorité administrative et, au cas où il est compétent pour délivrer les autorisations, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ont connaissance d'une infraction de la nature de celles que prévoient les articles L. 480-4 et L. 610-1, ils sont tenus d'en faire dresser procès-verbal ».

Le délai de prescription des infractions est de 6 ans. Il démarre une fois les travaux totalement terminés.

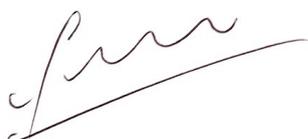
Au delà du délai de 6 ans, la commune peut toujours engager la responsabilité civile du pétitionnaire, dans la limite de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux. Elle saisit alors le tribunal judiciaire en vue de faire ordonner la démolition ou la mise en conformité de la construction.

En l'espèce les travaux ont été effectués en plusieurs étapes : les fermetures verticales ayant moins de 5 ans et les travaux d'électrification terminés en 2019.

Il vous est donc demandé de bien vouloir constater l'infraction d'urbanisme de la structure en bois posée par la société PINASSE CAFE sur le domaine public communal et d'engager toute voie de droit idoine.

Nous vous prions, d'agrèer, Monsieur le Maire, nos sincères salutations

JM Bruno



Pièce jointes :

- Pièce 1 : courriers LR/AR
- Pièce 2 : extraits de Presse
- Pièce 3 : projet de délibération retiré