

Autorisation d'Occupation Temporaire (A.O.T)

Du domaine public constitutive de droits réels

Entre

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, inscrite au répertoire d'identification des entreprises sous le numéro SIREN 211 300 785 représentée par son Maire, Monsieur Martial ALVAREZ, élu à cette fonction aux termes d'un procès-verbal du Conseil Municipal du 27 mai 2020,

Et

D'autre part,

La Métropole Aix-Marseille-Provence dont le siège est situé 58 Boulevard Charles Livon, 13007 MARSEILLE, représentée par sa Présidente en exercice habilitée à signer la présente convention par délibération n° du Bureau de la Métropole en date du 27 février 2025,

Ci-après dénommée « le Titulaire »

Préambule :

La ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône bénéficie de la gestion de plusieurs parcelles situées sur le territoire communal, dans la zone du Mazet, actée dans le cadre d'une convention de transfert de gestion signée par la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône et le Grand Port Autonome de Marseille (GPMM) en date du 12 octobre 2018. Cette convention accorde à la Ville de Port-Saint-Louis la gestion de 3 Lots conformément aux articles L 2123-3 et suivants et R 2123-9 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

La commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône a conclu le 1er mars 2021, avec la SPL Nautisme Mer et Développement Port-Saint-Louis-Provence un contrat de délégation de service public en quasi-régie pour le transfert de gestion des Lots 1 et 2. Dans le cadre de ce contrat de Délégation de Service public, la gestion de ces lots 1 et 2 a été confiée à la Société Publique Locale Nautisme Mer Développement Port-Saint-Louis Provence pour favoriser le développement de cette zone.

Toutefois, par délibération n°2023/052 du conseil municipal 19 septembre 2023, la gestion d'un terrain faisant partie du lot 1 mentionné à l'article 6, chapitre 2, du contrat de DSP a été retirée du périmètre de la délégation de service public en quasi régie confiée à la SPL.

Le retrait de cette parcelle contenant 4544 m² à terre et 725 m² à flot, dont une cale de mise à l'eau, vise à permettre à la ville de confier à la Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière de création, aménagement et gestion des zones d'activités portuaires, la réalisation d'une cale de mise à l'eau destinée à favoriser la plaisance.

Pour cela, ladite parcelle doit faire l'objet par la ville d'une autorisation d'occupation temporaire au profit de la Métropole Aix-Marseille-Provence en vue d'un aménagement des installations portuaires. En effet, ces travaux vont consister à en faire un espace sécurisé « nouvelle génération » fonctionnel et ouvert à tous.

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite donc procéder aux travaux de réaménagement afin d'accroître non seulement la qualité de l'espace portuaire et des services, la sécurité des usagers, mais également de préserver l'environnement.

VU le code général de la propriété des personnes publiques

VU l'article L1311-6 du code général des collectivités territoriales

VU l'article L 1311-6-1 du code général des collectivités territoriales

VU l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017

VU la convention de transfert de gestion entre le Grand Port Maritime de Marseille et la commune de Port Saint Louis du Rhône du 12/10/2018.

Vu la délibération N°2023/052 du 19 septembre 2023 prise par le conseil municipal de la ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône.

La présente Autorisation d'Occupation Temporaire a pour objet de permettre au Titulaire d'entreprendre des travaux visant la création d'une cale de mise à l'eau accessible à tous et répondant aux normes de sécurité selon les spécifications détaillées dans le dossier de demande soumis à la ville.

I – ORIGINE ET LOCALISATION DE LA PROPRIETE

Les 3 lots cités en préambule sont propriétés du Grand Port Maritime de Marseille et pour lesquels la ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône est bénéficiaire d'un transfert de gestion établi par la convention de transfert de gestion signée par les deux parties en date du 12 octobre 2018.

A l'intérieur du lot 1, une parcelle doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire au profit de la Métropole.

Cette parcelle non cadastrée est située They Saint Antoine à Port-Saint-Louis-du-Rhône et comprend un terrain de 4 544 m² à terre et 725 m² à flot.

Sur cette parcelle de 4 544 m², il existe déjà une cale de mise à l'eau vieillissante et non sécurisée, ainsi qu'un stationnement sauvage aux alentours.

II- DROITS ET OBLIGATIONS DU TITULAIRE

La présente autorisation d'occupation temporaire est constitutive de droits réels au sens des articles L.2122-6 et suivants du code général de la propriété des personnes publiques.

Les droits réels consentis au Titulaire porteront sur la parcelle qui sera occupée par le titulaire et lui confèrent pour la durée de l'autorisation et dans les conditions et limites précisées dans le code général des propriétés des personnes publiques, les prérogatives et obligations du propriétaire.

Le Titulaire s'engage, après réception du patrimoine, à :

- Prendre celui-ci en l'état où il se trouve le jour de la remise, sans pouvoir exiger de la part de la collectivité de remise en état ou de réparations pendant la durée de la convention.
- Maintenir et règlementer l'utilisation, l'accès et le bon état d'entretien, de sécurité et de propreté de la parcelle et de toutes les constructions qui pourraient être réalisées sur la parcelle

objet de l'autorisation. - Occuper et utiliser les lieux mis à disposition dans le cadre des engagements métropolitains visant au réaménagement des installations portuaires.

- A respecter les plans et spécifications approuvés pour la construction de la cale de mise à l'eau.
- A effectuer tous les travaux conformément aux normes environnementales en vigueur.
- A contracter avec toutes les personnes physiques et morales qu'il jugera utile et compétentes pour réaliser les objectifs projetés sur ladite parcelle
- A assumer la responsabilité des coûts liés à la construction, à l'entretien et à la démolition éventuelle de la cale de mise à l'eau actuelle.
- Faire son affaire personnelle de l'exploitation de la parcelle, de manière que la ville de Port Saint Louis du Rhône ne subisse aucun inconvénient et ne puisse être inquiétée pour cette autorisation pour quelque cause que ce soit.
- De contracter et faire contracter par ses commettants toutes les assurances nécessaires et toutes les garanties nécessaires aux travaux et activités à mener sur cette parcelle.
- En cas de refus d'une autorisation d'urbanisme ou de toute autre autorisation réglementaire, il ne pourra en aucun cas tenir la collectivité pour responsable.
- Toute modification substantielle des plans approuvés nécessitera une nouvelle autorisation.

III TYPE DE TRAVAUX ENVISAGES

Les travaux autorisés et non exhaustifs sont :

- Excavation et préparation du site.
- Construction de la cale de mise à l'eau conformément aux plans approuvés.
- Installation des équipements nécessaires à la mise à l'eau sécurisée des embarcations.

Outre le respect des conditions qui seront prévues dans le dossier que le bénéficiaire fournira, celui-ci doit se conformer aux prescriptions suivantes :

→ Avant le début du chantier, le titulaire de la présente autorisation met en place un plan de gestion environnementale et sanitaire (PGES) visant à organiser et conduire un chantier à faible impact sur l'environnement et la santé avec des procédures « hautes sécurités environnementales » (HSE).

→ Le bénéficiaire devra effectuer la formation/information de son personnel ou du personnel de son mandataire concernant les procédures HSE, en cas de pollution accidentelle et concernant les milieux sensibles.

IV – DUREE

La présente autorisation est accordée pour une durée 36 ans pour la réalisation des travaux prévus à l'article III à compter de la date de notification au bénéficiaire de la présente convention.

V– CARACTERE DE L'OCCUPATION

a) Caractère de l'occupation :

La présente autorisation revêt un caractère strictement personnel, lequel implique qu'elle ne puisse être utilisée par d'autres personnes que son Titulaire sous réserve des dispositions prévues au paragraphe b relatif à la cession de l'A.O.T.

b) la cession de l'A.O.T.

L'ensemble des droits ainsi que les prérogatives octroyées par la présente convention ne peuvent être cédés que dans le cadre d'une Maitrise d'ouvrage déléguée par la métropole elle-même, à une entreprise mandatée ou à la Société Publique Locale Nautisme Mer Développement Port Saint Louis Provence, ou bien dans le cadre de la gestion et ou l'exploitation de l'ouvrage réalisé post-travaux. Toute cession réalisée en dehors de ces conditions et pour toute autre justification (à titre gracieux ou onéreux) est déclarée nulle et non avenue.

Le Titulaire est tenu d'occuper lui-même et d'utiliser directement ou par l'intervention de mandataire ou de commettant en son nom les parcelles qui font l'objet de la présente autorisation.

La présente autorisation ne confère au Titulaire, qui le reconnaît expressément, aucun droit au maintien dans les lieux et aucun des droits ou avantages reconnus au locataire d'immeubles à usage commercial, industriel ou artisanal ou à usage agricole.

La présente autorisation n'est pas soumise aux dispositions du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 et ne pourra conférer la propriété commerciale au Titulaire.

VI– ASSURANCES

Le Titulaire devra contracter toutes assurances de dommages aux biens et de responsabilité civile auprès d'une compagnie d'assurance.

Ces contrats d'assurance devront notamment garantir la responsabilité civile, les risques électriques, d'incendie, d'effondrement en cas de constructions, de voisinage, des dégâts des eaux, d'explosion et autres dommages pouvant survenir du fait de la construction et de l'exploitation de la parcelle.

Les polices souscrites devront garantir la collectivité contre le recours des tiers pour quelque motif que ce soit : tiré des travaux et de leur réalisation, de l'utilisation des parcelles, de son aménagement futur ou des prestation objets de la présente autorisation.

Le titulaire est responsable de la gestion de ses contrats d'assurance et ne recherchera pas la responsabilité de la collectivité à l'expiration de la présente autorisation.

Le Titulaire communiquera à la ville de Port-Saint-Louis-du-Rhône la copie des attestations d'assurance dès la signature de la présente AOT.

VII – REDEVANCES

La présente autorisation est consentie à titre gracieux compte tenu des éléments suivants :

1. Ce projet relève d'un intérêt public : la cale de mise à l'eau constitue un équipement d'intérêt public qui profitera aux habitants de la commune mais ceux issus de tous le territoire métropole pour accéder à la plaisance de loisirs.

2. Il s'inscrit dans un partenariat métropolitain étroit : Ce projet de construction de la cale de mise à l'eau s'inscrit dans le cadre d'une collaboration entre les communes de la Métropole Aix-Marseille visant à couvrir l'ensemble du territoire métropolitain d'infrastructures portuaires permettant un accès libre à la plaisance.

3. Un outil d'attractivité de la commune : la construction de la cale de mise à l'eau est susceptible d'entraîner des retombées économiques positives pour la ville de Port-Saint-Louis en favorisant la venue de touristes.

VIII– RESILIATION – SUSPENSION TEMPORAIRE - CONDITIONS RESOLUTOIRES VIII- 1 RESILIATION :

Dès l'annonce au Titulaire de son intention de procéder à la résiliation totale ou partielle du titre, la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône pourra, si elle le juge utile, prendre les mesures nécessaires au maintien et au bon fonctionnement des parcelles mises à disposition.

A la date de la fin anticipée, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété du GPMM et auquel cas durant la durée de validité de la convention de transfert de gestion, la commune en devient bénéficiaire du transfert de gestion de tous travaux effectués sur lesdites parcelles.

a/ Résiliation pour faute de la Métropole :

Trois mois après avoir adressé une mise en demeure restée sans effet, la présente autorisation d'occupation temporaire du domaine public pourra être révoquée par la commune de Port Saint Louis du Rhône en cas d'inexécution de l'une des clauses et conditions générales ou particulières de la présente autorisation et notamment :

- en cas de cession partielle ou totale de l'AOT sans autorisation en dehors des cas prévus prévue à l'article V de la présente autorisation ;
- en cas de non-exécution ou de l'exécution seulement partielle des engagements du Titulaire tels qu'énoncés dans la présente autorisation.
- en cas de non-respect du projet et des caractéristiques techniques discuté en amont avec le propriétaire et la commune

En cas de résiliation prononcée pour inexécution des clauses et conditions, l'exercice de cette prérogative n'ouvrira droit à aucune indemnisation du préjudice qui pourrait en résulter pour le Titulaire.

b/ Résiliation pour motif d'intérêt général :

Dans le cas d'une résiliation totale ou partielle de l'autorisation pour un motif d'intérêt général, la Ville de Port Saint Louis devra alors verser au Titulaire une indemnité couvrant le préjudice direct, matériel et certain né de l'éviction anticipée des sommes engagées pour les travaux ou les personnes mandatées. Cette indemnité sera fixée à l'amiable par les parties.

En aucun cas, les durées d'amortissement à prendre effectivement en compte pour le calcul de l'indemnité au moment du retrait ne dépasseront le terme de la présente autorisation ou ne rendra en compte le temps déjà amorti.

Les droits des créanciers régulièrement inscrits à la date du retrait anticipé seront reportés sur les indemnités (article L.2122-9, 3ème alinéa du code général de la propriété des personnes publiques).

c/ Résiliation à l'initiative de la Métropole :

Dans le cas où il aurait décidé de ne plus effectuer les travaux ou d'en suspendre la réalisation ou dans le cas où il aurait décidé de cesser définitivement leur réalisation ou dans l'hypothèse où il n'aurait pas pu avoir/ il n'aurait plus les moyens de les réaliser, le titulaire pourra résilier l'autorisation en notifiant,

moyennant un préavis de trois mois, sa décision par lettre recommandée adressée à la commune de Port Saint Louis du Rhône accompagnée de l'agrément des créanciers hypothécaires s'il en existe.

La ville de Port Saint Louis conjointement avec le Grand Port Maritime de Marseille (GPMM), n'accordera pas de dédommagement à la Métropole au titre des améliorations apportées au terrain.

Les constructions ou installations réalisées sur les parcelles sont automatiquement cédés au propriétaire foncier dans leur état d'achèvement sans que la Métropole ne puisse formuler aucune revendication en raison des investissements consentis ou d'autres obligations contractées.

d/ résiliation par la commune :

Dans le cas où l'autorité qui a délivré le titre, envisage, pour quel que motif que ce soit, de le retirer en totalité ou en partie avant le terme fixé, le Titulaire du titre, à cette date doit en être informé par pli recommandé avec demande d'avis de réception postale, **trois mois au moins** avant le retrait.

Dans l'hypothèse où la résiliation projetée serait motivée par le non-respect des stipulations et des conditions inhérentes à l'autorisation, la métropole notifiera, conformément aux procédures établies, les créanciers dûment enregistrés, et ce, deux mois préalablement à ladite résiliation. **Cette résiliation pour faute ne donnera lieu à aucune forme de compensation financière au profit de la métropole.**

Dès l'annonce au Titulaire de son intention de procéder au retrait total ou partiel du titre, la commune de Port Saint Louis du Rhône pourra, si elle le juge utile, prendre les mesures nécessaires au maintien et au bon fonctionnement des parcelles mises à disposition.

A la date du retrait anticipé, et quelle qu'en soit la cause, les ouvrages, constructions ou installations de caractère immobilier deviennent de plein droit la propriété du GPMM et auquel cas durant la durée de validité de la convention de transfert de gestion, la commune en devient bénéficiaire du transfert de gestion de tous travaux effectués sur lesdites parcelles.

VIII-2 CONDITION RESOLUTOIRE :

Sauf cas de force majeure ou de demande justifiée et acceptée de prorogation de délai, l'autorisation cesse de produire ses effets si les travaux n'ont pas commencé dans un délai de 2 ans à compter du jour de la notification de la présente convention. Dans ce cas, la Métropole ne pourra prétendre à aucune indemnité.

VIII-3 Dispositions relatives au retrait anticipé de la convention en cas de résiliation de la convention de transfert de gestion conclue entre la ville et le GPMM.

La présente AOT sera résiliée de plein droit dans l'hypothèse où le GPMM déciderait de résilier la convention de transfert de gestion conclue avec la Ville de Port-Saint-Louis et ce pour quel que motif que ce soit. Dans ce cas, la Métropole peut prétendre à une indemnité égale, sous déduction de l'amortissement et le cas échéant des frais de remise en état acquittés par le propriétaire, aux montants des dépenses exposées pour les équipements et installations de nature immobilière qu'elle a réalisés.

La métropole sera tenue de restituer les terrains et les biens dans l'état où ils se trouveront au moment de la résiliation charge à la ville de les remettre à l'état initial de réception, conformément aux termes de la convention de transfert de gestion et aux obligations qui en découlent.

IX – SORT DES INSTALLATIONS A LA CESSATION DE L'AUTORISATION

Les travaux et aménagements réalisés par la Métropole Aix-Marseille-Provence restent sa propriété pendant toute la durée de l'autorisation.

A la fin de la présente autorisation, quelles qu'en soient les causes, les travaux et aménagements réalisés sur les parcelles deviennent propriété de la ville et par le même effet du GPMM en vertu du transfert de gestion.

Le GPMM se réserve le droit de démolir ou renoncer à la démolition totale ou partielle des ouvrages, construction ou installations de caractère immobilier ceux-ci étant incorporés au domaine public appartenant au GPMM de plein droit et sans indemnité.

Il est à noter que quelle que soit la raison de la cessation de la présente AOT, qu'elle soit normale ou anticipée, la responsabilité des éventuelles démolitions et ou remise en état des structures érigées en vertu de l'AOT ne revient pas à la Métropole mais incombe à la ville de Port-Saint-Louis qui récupérera lesdites installations.

X – IMPOTS ET FRAIS

Le paiement de tous les impôts, taxes et autres sujétions en cas de travaux réalisés sur le terrain incombe au titulaire de la présente autorisation.

XI– JUGEMENT DES CONTESTATIONS

Les contestations qui pourraient s'élever entre le Titulaire et le Propriétaire au sujet de l'exécution ou de l'interprétation de la présente autorisation seront de la compétence du tribunal administratif de Marseille.

CLÔTURE

Toutes les stipulations du présent acte ont été convenues et arrêtées par les parties contractantes qui affirment en avoir eu la lecture.

DONT ACTE

Fait et passé à Port-Saint-Louis-du-Rhône, le

En deux exemplaires originaux

Monsieur le Maire

Martial ALVAREZ

La Présidente de la Métropole

Martine VASSAL