

# **NOTICE ARCHITECTURALE & PAYSAGERE**

**CONCESSION DE LA PLAGE DE L'ANSE DE LA SCALETTA**

## SOMMAIRE

1-PREAMBULE .....	3
2-LOCALISATION .....	3
3- CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION .....	4
4- BATIMENT .....	5
5- TERRASSES, PERGOLAS, PETITS EQUIPEMENTS .....	6
6- HAUTEUR.....	7
7- PROTECTION LATERALES .....	7
8- DELIMITATION DE LA SOUS-CONCESSION.....	7
9- COULEURS DES MATEIRAUX UTILISES .....	7
10- PONTON.....	7
11- ESCALIER D'ACCES .....	8
12- ENSEIGNE DE L'ETABLISSEMENT .....	8
13- MENTION PLAGE PRIVEE .....	8
14- SANITAIRES PUBLICS .....	9
15- RISQUES NATURELS .....	9

## 1-PREAMBULE

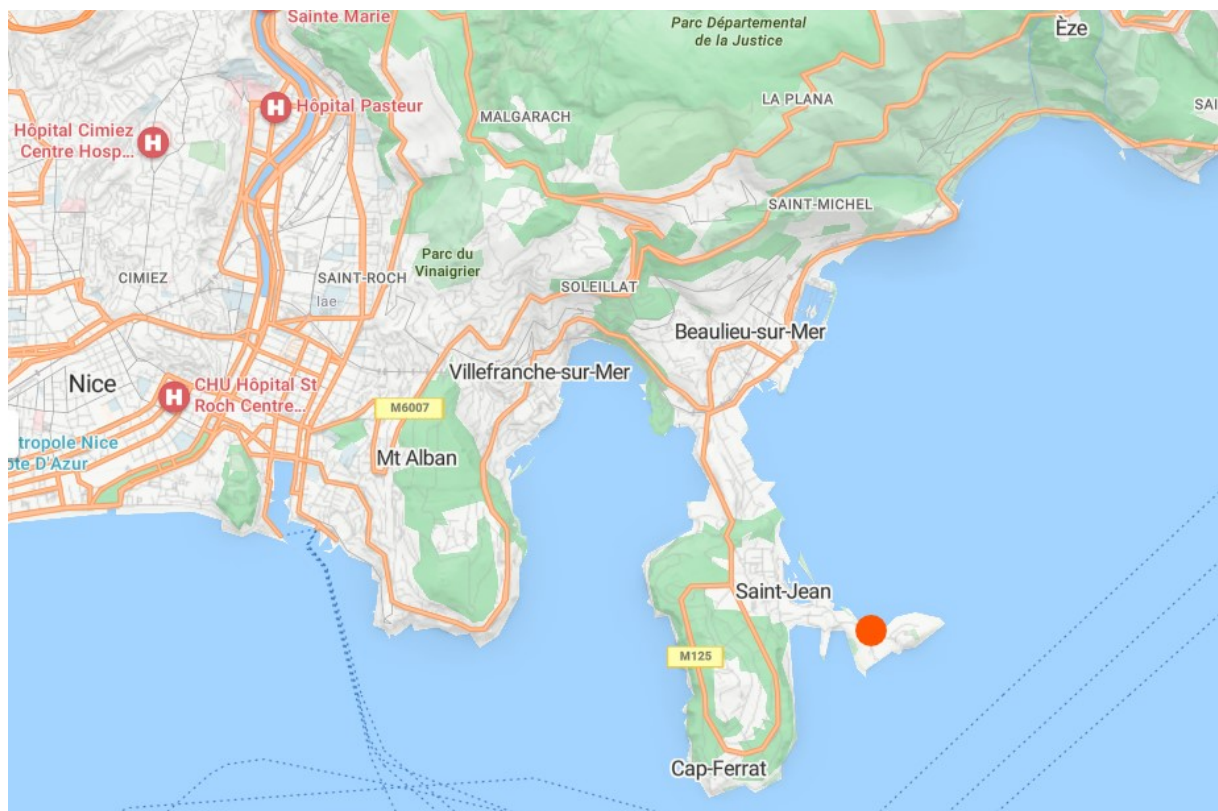
La concession de la plage de l'Anse de la Scaletta entre la commune de Saint Jean Cap Ferrat et l'Etat est d'une durée de 10 ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, qui pourra être prorogée jusqu'à 12 ans, en fonctions des nécessités d'amortissement des investissements et de rémunération économique équitable et suffisante des capitaux investis (article L. 2122-2 du CGPPP).

Un lot d'activités balnéaires avec restauration est concédé par le biais d'une délégation de service public.

Dans le cadre de l'application du décret n°2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plages, les établissements d'activités nautiques ou balnéaires implantés sur le domaine public maritime doivent être démontables.

## 2-LOCALISATION

La commune de Saint Jean Cap Ferrat est située dans le département des Alpes-Maritimes. Elle est limitrophe à Beaulieu sur Mer, sur le littoral à l'Est de Nice.



*Plan de situation*



*Vue actuelle*

### 3- CARACTERISTIQUES DE LA CONCESSION

La plage de l'Anse de la Scaletta est une plage naturelle, d'une superficie de 2 400m<sup>2</sup> et d'un linéaire de 163 ml.

Surface et longueur de l'établissement actuel :

Nom						Surface platelage non démontable en m2
	Occupation actuelle	Surface en m <sup>2</sup>	Occupation Surface en %	Linéaire en ml	Occupation Linéaire en %	
Paloma	Etablissement balnéaire	835	35,79	45,50	27,91	343

Surface et longueur de la proposition d'aménagement annexée:

Nom						Surface platelage démontable en m2 (40% de la surface de la concession)
	Occupation future	Surface en m <sup>2</sup>	Occupation Surface en %	Linéaire en ml	Occupation Linéaire en %	
Lot 1	Etablissement balnéaire	480	20,00	26,50	16,26	192

Surface et longueur concédées à la plage pour le lot 1 :

	Surface en m <sup>2</sup>	Occupation Surface en %	Linéaire en ml	Occupation Linéaire en %
Plage	2 400,00		163,00	
Lot 1	480,00	20,00	26,50	16,26

Comme indiqué sur le plan de proposition d'aménagement de la plage, un passage de trois mètres devra être aménagé entre la concession et la limite des plus hautes eaux, ainsi qu'un passage de 1,40 mètre, destiné au sentier littoral, entre le bâtiment et la zone transat.

#### 4- BATIMENT

Les bâtiments implantés sur le domaine public maritime seront démontables et devront être démontés à chaque fin de saison.

Avant toute installation, les bâtiments projetés sont soumis à autorisation administrative préalable devant être déposée auprès du service de l'urbanisme de la commune. Conformément aux dispositions de l'article L. 432-1 du code de l'urbanisme, le permis de construire sera obligatoirement un PC saisonnier, les installations ayant vocation à être démontées chaque année.

Afin d'asseoir les aménagements démontables, le sous-concessionnaire devra utiliser des plots en béton préfabriqués en usine. Ceux-ci ne devront donc pas être réalisés sur place.

Par ailleurs, ces plots dits « retirables » devront disposer de crochets de manutention de façon à faciliter la mise en place et l'enlèvement.

Le réseau de poutres en métal, destiné à reprendre les efforts, devra venir se fixer sur les appuis ainsi créés. Ces fixations ne pourront être réalisées que par boulonnage (à l'exception de toute soudure).

#### Objectif

- création d'une ambiance authentique et exclusive;
- recherche d'une unité visuelle qualitative depuis l'accès de l'avenue Jean Mermoz mais aussi depuis la mer;
- mise en valeur du grand paysage par le dégagement de l'horizon et des percées visuelles vers la plage

#### Construction modulaire

Le futur établissement sera démonté et remonté chaque année uniquement pour la période d'exploitation définie dans le cadre du cahier des charges, à savoir du 1<sup>er</sup> mars au 31 octobre. Compte tenu du contexte naturel, avec une plage située environ 10 mètres en contrebas de la voirie, seule une construction composée de différents modules préfabriqués sera autorisée sur la future concession.

Les modules de l'établissement de bain seront composés d'une ossature rigide métallique sur laquelle viendront s'emboîter des panneaux ou bien encore de modules préfabriqués.

L'utilisation de toute imitation de matériaux est interdite



## Façades

Dans tous les cas, l'extérieur des modules (façades) devra être habillé par des panneaux décoratifs respectant les préconisations de teintes autorisées. Les façades pourront être en différents matériaux, choisis afin de conférer une ambiance authentique et exclusive. Les matériaux conférant un aspect «plastique» ou «béton» seront donc exclus.

Le calpinage sera dessiné avec soin (toute hauteur pour les éléments verticaux, grande longueur pour les éléments horizontaux, respect du module de dessin de la façade...).

La mise en œuvre sera également particulièrement soignée (fixations et découpes non visibles, traitement des joints, tranches masquées...).

Les matériaux devront être adaptés au bord de mer (par exemple: pour le bois, classe 3. 2 minimum pour les éléments verticaux, classe 4 minimum pour les éléments horizontaux, inox A4 pour les fixations, pas d'inox brossé, etc.)

Les bois autoclaves seront interdits.

L'entretien régulier des surfaces est indispensable. Notamment, pour le bois, traitement de finition au moins une fois par an.

La qualité des détails et des finitions est indispensable pour créer une atmosphère raffinée. L'authenticité et la qualité des matériaux est indispensable pour ce lieu unique.



*Exemple d'habillage d'une structure modulaire*

## Menuiserie

Les menuiseries seront en bois ou en aluminium laqué. Choix de teinte identique aux façades des bâtiments démontables.

Les verres seront clairs. Un film opale neutre (non coloré) peut être apposé sur la face intérieure du verre.

Des voiles d'occultation verticaux intérieurs (type stores enroulables) peuvent occulter les menuiseries. Choix de teinte identique aux façades des bâtiments démontables et menuiseries.

## **Serrurerie**

Tous les éléments de serrurerie y compris les éléments de fixations seront en acier inoxydable de qualité marine A4 (EN 1.4404 / AISI 316 L), finition poli miroir.

## **5- TERRASSES, PERGOLAS, PETITS EQUIPEMENTS**

Les toitures terrasses seront en lames de bois d'aspect identique aux terrasses.

Les terrasses devront rester ouvertes et ne comporter aucune baie vitrée, rideau ou autre type de claustras. Les structures seront d'une seule teinte au choix dans le cadre du nuancier.

Les terrasses seront posées sur des lambourdes, sur lesquelles seront vissées des lames de bois.

L'ombrage de la terrasse pourra être réalisé par un système de lames en bois naturel ou aluminium laqué, de la toile tendue ou des voilages respectant les coloris de l'échéancier autorisé.

La structure horizontale permettant l'ombrage sera composée au choix:

- de lames brise soleil
- de toiles tendues
- de voilages :

Tout autre matériau est proscrit (canisses, tôles ondulées, bac acier,...)

## **6- PROTECTION LATÉRALE**

Les structures permettant l'ombrage peuvent accueillir des protections latérales.

Les fermetures frontales partielles ou totales sont interdites.

En aucun cas, il ne pourra être prévu une fermeture complète (de type « véranda » par exemple).

## **7- HAUTEUR**

Quel que soit le type d'aménagement, la hauteur maximale de celui-ci ne devra pas être supérieure à 3,50 mètres à l'égout.

## **8- DELIMITATION DE LA SOUS-CONCESSION**

Les sous-concessions pourront être délimitées par des barrières en bois ajourées amovibles, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre de couleur blanche. Il conviendra de laisser un passage d'au moins 3 mètres le long du rivage à compter de la limite des plus hautes eaux et ce quel que soit l'état de la mer, ainsi qu'un passage pour le sentier littoral d'une largeur de 1,40 mètres entre l'espace « restauration » et l'espace « transat ».

En aucun cas ces barrières ne pourront être utilisées comme support pour du linge, des serviettes ou des vêtements, ni servir de support pour affichage quel qu'il soit.

## 9- COULEURS DES MATERIAUX UTILISES

Tous les équipements et aménagements doivent respecter les couleurs autorisées :  
blanc - gris clair - beige - taupe

Les références des couleurs autorisées sont jointes en annexes. Ces couleurs devront respecter la palette des couleurs figurant dans le PLUm. Pour les mobiliers et équipements tous les matériaux sont autorisés, à l'exception des matières plastiques.

## 10- PONTON

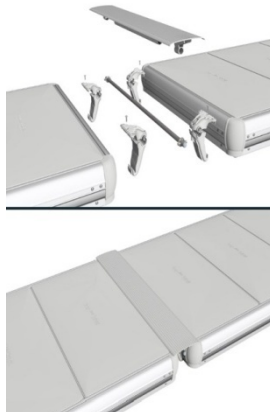
Un ponton flottant modulaire pourra être installé en limite de concession. Il sera démonté et remonté chaque année uniquement pour la période d'exploitation définie dans le cadre du cahier des charges, à savoir du 1<sup>er</sup> mars au 31 octobre.

De dimensions identiques à l'ancien ponton existant (1,40 mètre de largeur par 10 mètres de longueur), il sera ancré à l'aide d'un système de lestage facilement démontable. L'entretien sera à la charge du futur exploitant. Le ponton sera destiné à un usage public.

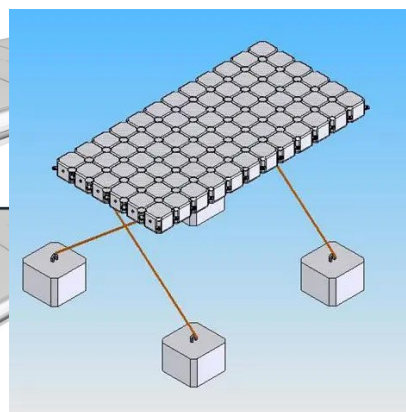
*Exemple de ponton flottant modulaire*



*Exemple de montage*



*Exemple d'ancrage*



## 11- ESCALIER D'ACCES

L'escalier d'accès à la plage est le premier contact avec la plage pour le promeneur et la clientèle. Il doit donc être traité avec beaucoup de soin.

L'escalier sera rénové dans son état d'origine. Il sera d'aspect béton balayé. Les marches ne seront pas recouvertes par un autre matériau ou par des tapis ou autre. Le garde corps sera remplacé par un nouveau garde-corps, conforme à la réglementation en vigueur, et sera d'aspect acier corten. Les première et dernière contremarches seront distinctes visuellement et clous podotactiles en inox seront positionnés en haut et en bas de l'escalier.

*Exemple de béton balayé*



*Exemple de finition acier corten*





## **12- ENSEIGNE DE L'ETABLISSEMENT**

Le nombre d'enseigne ainsi que leur dimension, leur sérigraphie, leur couleur devront être en conformité avec le règlement de publicité de la métropole.

Dans tous les cas le dessin des enseignes devra être soigné avec un graphisme élégant. Les teintes et les couleurs seront choisis avec soin en relation avec la sobriété de l'architecture du bâtiment.

L'enseigne devra être positionnée sur la façade Ouest de l'établissement de bain sans déborder du bâtiment verticalement et horizontalement.

Avant toute pose d'enseigne le délégataire aura l'obligation de déposer une demande d'autorisation accompagnée d'un dossier technique qui sera instruit par la commune de Saint Jean Cap Ferrat et la métropole.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

## **13- MENTION PLAGE PRIVEE**

La mention de « plage privée », qu'elle se trouve être sur un panneau, un papier à en-tête commercial, une feuille de menu, le site internet du sous-concessionnaire, ou tout autre support, est non admise sur le domaine public maritime ou sur le domaine public communal, car il ne peut y avoir de plage ou de propriété « privée » sur le domaine public.

## **14- SANITAIRES PUBLICS**

Un module préfabriqué destiné à recevoir des sanitaires publics sera également installé, pour des raisons de qualité architecturale, dans la continuité de la future construction modulaire de la concession, de préférence côté Est de la plage, en direction de la plate forme regroupant l'ensemble des regards d'eau usée, d'eau potable, d'eau pluviale et de gaz.

Les sanitaires seront composés à minima d'une douche, d'une cabine de change et d'un toilette + un lave main et sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les façades du module sanitaires seront traitées avec les mêmes matériaux et le même soin dans le traitement des détails que les façades de l'établissement balnéaire.

L'aspect de l'ensemble des constructions doit être identique, afin de conserver une harmonie et une cohérence dans l'aménagement de cet espace paysager sensible.

## **15- RISQUES NATURELS**

Le candidat devra respecter les préconisations du PAC submersion marine joint en annexe du contrat de sous-concession.