



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

Liberté  
Égalité  
Fraternité

n° 224/724

**Direction Départementale  
des Territoires et de la Mer  
Service Maritime**

22 OCT. 2024

**RAPPORT DE FIN D'INSTRUCTION:**

**demande d'attribution de la concession de la plage naturelle de la Scaletta  
située sur la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat  
au profit de la commune**

S/c de Monsieur le secrétaire général de la Préfecture

du le 13/x.

Par délibération du 30 mars 2023, la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat a demandé à l'État de lui accorder la nouvelle concession de la plage naturelle de la Scaletta, qui prendra effet au 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour une durée de 10 ans et qui pourra être prorogée jusqu'à 12 ans, conformément aux dispositions de l'article R.2124-13 du CGPPP ( qui réglemente la durée des concessions ).

Conformément aux dispositions de l'article R.2124-16 du code général de la propriété des personnes publiques, les équipements et installations seront démontables ou transportables et ne présenteront aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol.

Ces dispositions ont été intégrées au projet de cahier des charges de la concession de plage.

La période d'exploitation balnéaire demandée couvre la période du 15 mars au 15 novembre, soit 8 mois.

Le présent rapport a pour objet :

- de rappeler les détails de la procédure ;
- de présenter, au Préfet des Alpes-Maritimes le résultat de l'instruction administrative menée par la direction départementale des territoires et de la mer des Alpes-Maritimes, chargée de la gestion du domaine public maritime;
- de soumettre au Préfet des Alpes-Maritimes l'avis de la DDTM sur le présent projet de concession de la plage naturelle de la Scaletta de la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

## **I – PRÉAMBULE**

Un accord de médiation en date du 15 juin 2022, homologué par le Tribunal Administratif de Nice par décision du 6 décembre 2022, a été conclu entre la SARL Paloma Beach et la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat d'une part, et l'État d'autre part, avec pour objectif de mettre un terme à l'occupation irrégulière du domaine public maritime par la SARL Paloma Beach, dans la perspective de procéder à la sous-traitance de l'exploitation de la plage de la Scaletta conformément aux dispositions des articles R.2124-13 et R.2124-14 du CGPPP.

Ainsi, la SARL Paloma Beach s'est engagée à cesser d'occuper les dépendances du domaine public maritime au plus tard le 31 octobre 2024.

Un permis de démolir a été déposé par la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat en date du 24 octobre 2023 visant à démolir la construction existante sur le domaine public maritime dès la fin de l'occupation par la SARL Paloma Beach. Le permis a été accordé par la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat le 16 mai 2024.

Le 30 mars 2023, la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat a demandé l'attribution d'une nouvelle concession, qui intègre les dispositions du décret n°2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage.

Conformément aux dispositions de l'article L.2124-4 du CGPPP, les concessions de plages sont accordées par priorité aux métropoles sur leur territoire.

Par courrier du 4 mai 2023, la métropole Nice Côte d'Azur nous a indiqué qu'elle n'entendait pas exercer son droit de priorité pour l'attribution en concession de la plage naturelle de la Scaletta.

La présente concession a donc pour objet l'équipement, l'entretien et l'exploitation de la plage naturelle de la Scaletta de Saint-Jean-Cap-Ferrat d'une longueur de 163 ml et d'une superficie de 2400 m<sup>2</sup>.

Dans ce cadre, il est prévu la création d'un seul lot balnéaire.

La partie dédiée à l'exploitation de la plage représente : 480 m<sup>2</sup> de surface et 26,50ml. Au regard des éléments fournis par la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat, les pourcentages d'exploitation de cette plage naturelle en linéaire (16,26%) et en surface (20%) sont conformes à l'article R.2124-16 du CGPPP.

L'exploitant sera autorisé à installer un ponton flottant modulaire démontable à usage libre pour le public, d'une longueur de 10 mètres et d'une largeur de 1,40 m. Ce ponton sera démonté en dehors de la période d'exploitation.

Par délibération motivée du 12 septembre 2024, la commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat a souhaité que l'établissement de plage soit ouvert sur une période de 8 mois entre le 15 mars et le 15 novembre, ce conformément aux dispositions de l'article R.2124-17 du CGPPP.

Le lot sera attribué via un appel à candidature et dans le respect des procédures de délégation de service public.

La plage de la Scaletta étant située en espace remarquable, le maintien de l'établissement de plage en dehors de la période d'exploitation prévue dans la concession n'est pas autorisé, conformément aux dispositions de l'article R.2124-19 du CGPPP.

## **II- RAPPEL DE LA PROCÉDURE**

La procédure d'attribution d'une concession de plage est régie par le code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP art R.2124-13 à R.2124-28).

Elle prévoit les phases suivantes :

En application des dispositions de l'article R.2124-25 : « dès qu'il est saisi d'une demande de concession de plage, le préfet soumet cette demande à l'avis du préfet maritime ou du délégué du Gouvernement pour l'action en mer ».

« Les avis conformes du préfet maritime ou du délégué du Gouvernement pour l'action de l'État en mer et de l'autorité militaire compétente doivent être demandés pour les autorisations relatives à la formation d'établissements de quelque nature que ce soit sur la mer ou sur ses rives (article R.2124-56 du CGPPP).

Une fois ces avis rendus, le service gestionnaire du domaine public maritime conduit l'instruction administrative sur la base d'un dossier remis par la collectivité, composé des pièces énumérées aux articles R.2124-22 à R.2124-27 du CGPPP. Il recueille, en outre, l'avis du directeur départemental des finances publiques, chargé de fixer les conditions financières.

À l'issue de l'instruction administrative, le service gestionnaire du domaine public maritime transmet au préfet sa proposition, accompagnée d'un projet de cahier des charges de la concession de la plage naturelle de la Scaletta de Saint-Jean-Cap-Ferrat.

Le projet d'une nouvelle concession de la plage naturelle de la Scaletta fait ensuite l'objet d'une enquête publique, menée dans les formes prévues aux articles L.123-1 à L.123-3 du code de l'environnement. Le dossier proposé à l'enquête comprend obligatoirement les pièces énumérées à l'article R.2124-27 du CGPPP.

À l'issue de l'enquête publique, le Préfet se prononcera sur la recevabilité de la demande de la nouvelle concession par arrêté. Une copie est adressée au directeur départemental des finances publiques.

## **III - RÉSULTATS DE L'INSTRUCTION ADMINISTRATIVE**

### **Avis du préfet maritime de la Méditerranée – Division action de l'État en mer :**

Par courrier du 21 juin 2024, le préfet maritime nous fait connaître son avis conforme favorable émis à la lecture des pièces constitutives du dossier au titre de l'article R.2124-25 et R.2124-56

### **Avis du commandant de la zone maritime Méditerranée**

Par courrier du 7 juin 2024, le commandant a émis un avis conforme favorable en émettant 3 observations :

- le littoral méditerranéen a fait l'objet de déminages défensifs et de bombardements durant la seconde guerre mondiale. A ce titre, la problématique d'une possible pollution pyrotechnique du site doit être prise en compte ;
- la gestion de la plage, étant située en zone Natura 2000, devra respecter les mesures de protection de l'environnement et de préservation de la biodiversité ;

- ce site, qui n'est habituellement pas utilisé pour des activités militaires pourra toujours l'être par les unités de la Marine Nationale en mission de protection des personnes et des biens ou de défense du territoire.

Ces observations ont été intégrées au cahier des charges de la concession.

#### **Avis de l'architecte des bâtiments de France**

Consulté par bordereau d'envoi du 26 avril 2024, l'architecte des bâtiments de France a émis un avis favorable en date du 21 juin 2024 au vu de l'amélioration sensible qui résulte de la mise en œuvre de ce projet, sous réserve :

- du dépôt d'un permis de construire par autorisation ministérielle ;
- du démontage total hors saison.

#### **Avis de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)**

Par courrier du 3 juillet 2024, le chef du service Biodiversité, Eau et Paysages de la DREAL indique que, le projet d'établissement balnéaire présenté dans la concession correspond à ce qui peut être attendu dans un tel site, avec notamment un bâti sobre, discret et réversible (démontable).

Il n'y a ce stade aucune objection à l'établissement de la concession de plage, sous réserve que l'ensemble soit complètement démontable et démonté hors période d'exploitation.

Certains détails pourront être discutés dans le cadre du permis de construire (nature et couleur des matériaux par exemple) sans incidence sur la concession elle-même.

#### **Avis de la commission des sites**

La commission des sites du 25 septembre 2024 a émis un avis favorable au projet de concession.

#### **Avis de la direction départementale des finances publiques**

Par courrier du 17 juillet 2024, la direction départementale des finances publiques décide que la redevance domaniale minimum fixe soit évaluée à la somme de 9328 euros. Ce montant sera révisé en fonction du tarif 2026, une fois qu'il sera connu.

De plus, l'administrateur des finances publiques attire l'attention sur le fait qu'il est dans l'intérêt de la commune, d'un point de vue juridique et financier, que les exploitants des lots de plages soient titrés dès le début de la concession. La date de prise d'effet des sous-traités d'exploitation que la commune délivrera devra donc coïncider avec la date du début de concession fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2025.

#### **Avis interne des services de l'État**

La commune de Saint-Jean-Cap-Ferrat a demandé une dérogation concernant l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite de la plage naturelle de la Scaletta.

Le pôle accessibilité des personnes handicapées a été sollicité dans le cadre de l'instruction administrative par bordereau d'envoi du 26 avril 2024.

La sous-commission départementale d'accessibilité s'est réunie le 2 juillet 2024.

La commission note l'impossibilité technique d'accès à l'espace naturel de la plage de la Scaletta mais rappelle que les sous-concessionnaires sont considérés comme des ERP et qu'à ce titre la mise en œuvre de leurs aménagements, mêmes provisoires, doit faire l'objet d'une autorisation au titre du code de l'urbanisme soumis à avis de la sous-commission départementale d'accessibilité.

Indépendamment de la demande de dérogation, toutes les structures et installations de la concession seront accessibles aux personnes en situation de handicap susceptibles de bénéficier d'un accès par la mer (ponton) et de se déplacer par exemple en joëlette.

La commission émet un avis favorable à la réalisation de ce projet. Cet avis est assorti des prescriptions énumérées ci-dessous :

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées prescrit aux Installations Ouvertes au Public (IOP) et aux Établissements Recevant du Public (ERP) **un égal accès de tous à leurs services** permettant à toute personne de pouvoir accéder à un lieu, une prestation, un équipement, sans discrimination.

Repérage et guidage : une signalisation adaptée est mise en place à l'entrée du terrain de l'opération ainsi qu'en chaque point du cheminement accessible où un choix d'itinéraire est donné à l'utilisateur.

Les structures et installations seront accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) :

- Le restaurant de plage qui sera implanté sur la plage devra être totalement accessible aux PMR.
- Les sanitaires seront composés à minima d'une douche et d'un toilette + un lave main et sera accessible aux PMR.

Article 71 de l'arrêté du 08 décembre 2014 modifié :

S'assurer que l'escalier dispose des équipements réglementaires, notamment :

- une bande d'éveil à la vigilance positionnée à un giron de la marche en haut de l'escalier avec un contraste visuel et tactile ;
- un contraste visuel sur la première et la dernière des contremarches de chaque volée ;
- des nez de marches non glissants et contrastés visuellement sur au moins 3 cm en horizontal ;
- des mains courantes continues, prolongées de la valeur d'une marche, en haut et en bas de celui-ci.

Formation à l'accueil et à l'accompagnement des personnes en situation de handicap :

En complément de l'article L.4142-3-1 du code du travail, l'obligation de formation à l'accueil des personnes handicapées est précisée dans l'ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées, mais également par la loi de ratification n°2015-988 du 5 août 2015, dont l'article 12 détaille cette obligation : « L'acquisition de connaissances dans les domaines de l'accueil et de l'accompagnement des personnes handicapées est obligatoire dans la formation des professionnels appelés à être en contact avec les usagers et les clients dans les établissements recevant du public.

A l'issue de cette instruction, les services de l'État ont donné un avis favorable accompagné de préconisations qui ont été intégrées au cahier des charges. Le service gestionnaire du D.P.M. rend compte de la fin de l'instruction administrative.

Après examen de l'ensemble de la procédure d'instruction administrative, la D.D.T.M. émet un avis favorable au projet de concession de la plage naturelle de la Scaletta de Saint-Jean-Cap-Ferrat.



### **Lancement de l'enquête publique**

L'enquête publique sera conduite sous les formes prévues par les articles R.123-1 à R.123-27 et L.123-10 à L.123-12 du Code de l'environnement. Le dossier se compose des pièces suivantes :

- le projet de cahier des charges
- les pièces énumérées à l'article R.2124-22 du CGPPP
- l'avis du préfet maritime ou du délégué du gouvernement pour l'action de l'état en mer
- les avis recueillis lors de l'instruction administrative
- l'avis du service gestionnaire du domaine public maritime qui a clos l'instruction administrative

Il est donc proposé à la signature de monsieur le préfet des Alpes-Maritimes un projet de courrier, demandant à madame la présidente du tribunal administratif de Nice, la nomination d'un commissaire enquêteur.

**le directeur départemental  
des territoires et de la mer**

le Directeur Départemental Adjoint  
des Territoires et de la Mer  
des Alpes-Maritimes  
Délégué à la Mer et au Littoral

**Mathieu EYRARD**