

ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE
A

L'ATTRIBUTION
DE LA CONCESSION DES PLAGES NATURELLES
de MANDELIEU LA-NAPOULE
Alpes-Maritimes



du lundi 17 octobre au vendredi 18 novembre 2022 inclus

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J. Lavillette', is written over a light grey rectangular background.

Jacques LAVILLETTE

Nice, le 10 décembre 2022

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
1.1. Objet de l'enquête	3
1.2. L'environnement administratif	3
1.3. Désignation du commissaire enquêteur	4
1.4. Modalités de l'enquête	4
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	5
2.1. Rencontre avec la DDTM des Alpes-Maritimes	4
2.2. visite des lieux	6
2.2.1. le domaine public maritime et les plages naturelles	6
2.2.2. Particularité des communes classées « station de tourisme »	6
2.2.3. Configuration générale	7
2.2.4. Salubrité et sécurité des plages	8
2.2.5. Contexte économique	8
2.2.6. Les sous-traités d'exploitation	9
2.3. Publicité	9
2.4. Examen du dossier de l'enquête	10
2.5. Permanences	10
2.6. Recueil des registres et des documents annexes	11
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
3.1. Remarque générale sur les observations portées sur le registre	11
3.2. Étude des observations écrites	11
PIECES ANNEXES	15

1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

La concession des plages naturelles du littoral de la commune de Mandelieu-La Napoule a été accordée à la commune par Arrêté préfectoral du 30 novembre 2010 pour une durée de douze années. Modifiée le 25 janvier 2021, elle arrive à échéance le 31 décembre 2021.

La mairie de Mandelieu-La Napoule a demandé le renouvellement de la concession à la Direction des Territoires et de la Mer, selon la délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2021.

La municipalité a également sollicité le renouvellement de la concession de l'alvéole des Dauphins, située sur le territoire de la commune de Cannes qui a renoncé à son droit de priorité par délibération du 22 novembre 2021.

L'échéance de la fin de la concession des plages coïncide avec celle des sous-traitants qui devront évacuer l'ensemble des équipements et installations démontables qui pouvaient avoir obtenu une dérogation pour demeurer installées au-delà de la période estivale, sur la durée de la concession.

Dans le cadre de la demande de renouvellement de la concession, la municipalité prévoit d'attribuer les lots et kiosques dans le respect des procédures de délégation de service public. Les pourcentages d'espaces affectés à ces exploitations seront conformes aux prescriptions du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, imposant 80% de la surface disponible en plage naturelle.

1.2. Environnement administratif

Les communes sont prioritaires pour obtenir les concessions ouvertes par l'Etat. Il leur est possible de les rétrocéder à des plagistes, dans le cadre d'une procédure prévue par le décret et dans le respect du principe de libre accès du public à la mer.

Il en découle d'une part que 80% du linéaire et de la surface de chaque plage naturelle doit rester sans installation (50% pour les plages artificielles) et d'autre part l'obligation pour les plagistes de démonter leurs installations en dehors d'une période d'exploitation qui ne peut excéder six mois par an.

Pour tenir compte des périodes de fréquentation des plages, la possibilité d'étendre la période d'exploitation à une durée de huit mois a été introduite pour les stations classées comme touristiques, (ce qui est le cas de la commune de Mandelieu-La Napoule). Cette extension se fait sur simple délibération motivée du conseil municipal de la commune concernée.

La procédure d'attribution d'une concession de plage est régie par les articles R 2124-13 et R 2124-28 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

A l'issue de l'instruction administrative, comprenant l'avis conforme des autorités concernées, (art. R 2124-56 du CGPPP), le projet est soumis à enquête publique, conduite dans les formes prévues par le code de l'environnement : articles L 123-3 et suivants et R 123-2 à R 123-27.

1.3. Désignation du commissaire enquêteur

En vertu de la demande formulée le 29 août 2022 par monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes, fondée sur la délibération du conseil municipal de la commune de Mandelieu-La Napoule du 27 septembre 2021, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête domiciliée à la mairie de Mandelieu-La Napoule, (décision n° E 34000022/06 du 12 septembre 2022).

1.4. Modalités de l'enquête

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public et de recueillir son avis, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, afin de permettre à la personne publique de disposer des éléments nécessaires pour décider de l'opportunité de leur réalisation dans le respect des lois, pour la préservation de l'environnement notamment¹.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par l'autorité compétente pour prendre la décision (article L. 123-1 du code de l'environnement).

L'enquête publique est ouverte et organisée par le Préfet territorialement compétent, dans la mesure où son champs d'application concerne les plages naturelles, constituant une partie du domaine public maritime naturel, relevant de l'autorité nationale de l'Etat.

L'enquête est conduite par le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif à la demande du Maître d'ouvrage, (en la circonstance, le Préfet). Il doit exprimer un avis impartial sur le projet. A cet égard, le commissaire enquêteur désigné, signe un engagement sur l'honneur auprès du Greffe du Tribunal administratif attestant qu'il n'y est pas intéressé à titre personnel, ou en raison de fonctions électives exercées sur le territoire concerné, ou par une quelconque activité associative concernée par l'opération (articles L. 123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement).

Le commissaire enquêteur est désigné à partir d'une liste d'aptitude établie au niveau du Département, par une commission présidée par la présidente du tribunal administratif. Cette liste est publique et fait l'objet d'au moins une révision annuelle.

Par Arrêté AP n° 2022-776 du 22 septembre 2022, le Préfet des Alpes-Maritimes a prescrit l'ouverture de l'enquête publique portant sur l'attribution de la concession des plages naturelles de la commune de Mandelieu-La Napoule, et demandé la désignation d'un commissaire enquêteur à la Présidente du Tribunal Administratif.

L'enquête a été fixée sur une durée de trente-trois jours, du lundi 17 octobre au vendredi 18 novembre 2022 sur le territoire de la commune de Mandelieu-La Napoule.

¹ L'article 7 de la Charte de l'environnement de 2004 (à valeur constitutionnelle), énonce que « toute personne a le droit, dans les conditions et les limites définies par la loi, d'accéder aux informations relatives à l'environnement détenues par les autorités publiques et de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement ».

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Rencontres avec la DDTM des Alpes-Maritimes

Jeudi 15 septembre 2022, madame Danielle LAROUDIE, Cheffe du pôle gestion du domaine public et milieux maritimes de la Délégation à la Mer et au Littoral, et monsieur Jean-Pierre MALBOIS gestionnaire du dossier, nous accueillent à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes.

Madame Laroudie nous expose les modalités de renouvellement de la concession avec le dossier correspondant, qui concerne les 7 plages situées sur le territoire de la commune, s'étirant sur 1.100 mètres. La concession arrivera à échéance au 31 décembre 2022 et celles des sous-traités également. Cela signifie que toutes les installations exploitées dans le cadre des concessions de plage seront démontées. Le temps de l'aménagement des nouvelles concessions, les plages seront restituées à l'état naturel, conformément au cahier des charges. Seul restera en place le centre nautique municipal qui ne sera plus intégré à la nouvelle concession des plages, mais fera l'objet d'une concession d'utilisation du domaine public maritime.

Madame Laroudie nous précise, avec les plans du dossier, qu'une petite partie du littoral située sur la commune de Cannes est comprise dans la concession des plages de Mandelieu-La Napoule, à l'extrémité Est des plages de la Siagne, (alvéole « Les dauphins ». Le pouvoir de police reste sous l'autorité de la commune de Cannes, mais les sous-traités sont régis par Mandelieu.

Les ouvrages existants pour la protection du littoral sont convenablement entretenus, en particulier sur l'anse centrale des plages de la Siagne qui subit chaque année des mouvements de sable nécessitant des engraisements artificiels. Dans le cadre de la concession qui se termine, des travaux ont été réalisés pour conforter les épis et brise-lames.

Dans le contexte du renouvellement des concessions des sous-traitants, madame Laroudie nous informe que le kiosque de la plage de la Raguette, inclus dans la présente concession n'étant pas une construction démontable, sera démoli. Il sera remplacé par un nouvel équipement démontable hors concession de la plage pour compenser l'absence d'activité de restauration rapide sur le secteur.

Dans le cadre des nouvelles concessions il est projeté d'aménager la plage de la Rague d'un lot balnéaire et d'un lot d'activités nautiques à moteur.

La plage de Fon Marina sera dotée d'un lot balnéaire exclusivement dédié à l'activité des bains de mer.

Les plages de la Siagne bénéficieront de trois kiosques alimentaires et de deux lots balnéaires disposant chacun d'un espace restauration. Sur l'un d'eux, le toit terrasse pourra être exploité à cette fin.

Monsieur Malbois nous remet un exemplaire du dossier constitué à notre attention, nous convenons d'un nouveau rendez-vous sous quinzaine pour nous permettre de faire l'inventaire du dossier qui sera tenu à la disposition du public en mairie, que nous parapherons en la circonstance.

Le calendrier de l'enquête publique est déterminé en fonction des délais requis pour la publicité, en concordance avec les horaires d'ouverture de la Mairie de Mandelieu-La Napoule, siège de l'enquête où le public pourra accéder au dossier et déposer ses observations.

Le 5 octobre après midi, monsieur Malbois nous a reçu en Préfecture pour nous présenter le dossier complet qui sera soumis à l'enquête publique. Nous avons signé et paraphé l'ensemble.

2.2. Visite des lieux

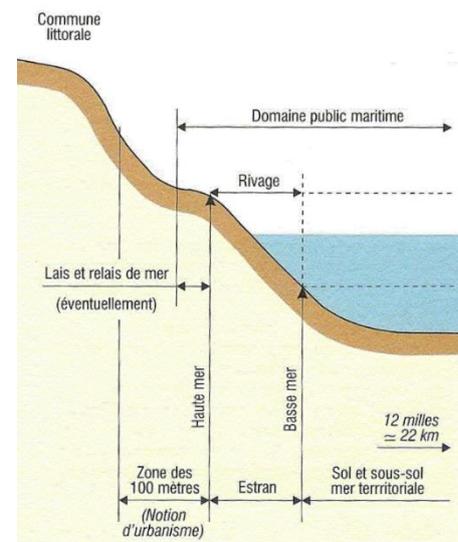
Le 5 octobre au matin, nous avons été accueilli par madame Caroline MAGNE, directrice générale des services et monsieur Rémi ANCEL, directeur de la façade maritime de la commune de Mandelieu, qui nous ont présenté les objectifs de la mairie sur le renouvellement de la concession des plages. Monsieur ANCEL nous a ensuite fait bénéficier d'une visite guidée des plages, en nous exposant plus concrètement les détails du projet d'attribution des concessions aux sous-traitants.

2.2.1. Le domaine public maritime et les plages naturelles

Le Domaine public maritime naturel répond au principe fondamental de son libre usage par le public pour la pêche, la promenade, les activités balnéaires et nautiques tout en préservant l'accès du public à celui-ci.

Le domaine public maritime naturel comprend 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. Celui-ci est constitué de tout ce qui couvre et découvre jusqu'où les plus hautes mers peuvent s'étendre en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles, ainsi que, dans certains cas, les lais et relais de mer.

La commune de Mandelieu - La Napoule fonde une part importante de son attractivité et de son dynamisme sur le domaine public maritime qui représente un patrimoine naturel sensible, justifiant d'importantes mesures de protection. Dans ce contexte, les interventions de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de la Mairie sur le domaine public maritime sont complémentaires.



Monsieur Ancel nous fait parcourir l'ensemble du territoire couvrant la concession des plages et nous confirme que toutes les installations réalisées par les sous-traitants seront démontées le 15 novembre au plus tard. Il nous expose que les nouvelles concessions seront globalement attribuées avec les mêmes caractéristiques et servitudes que celles qui s'achèvent.

2.2.2. Particularité des communes classées « station de tourisme »

Les communes classées station de tourisme selon les articles L13311 et suivants du code du tourisme), peuvent autoriser l'extension de la période d'occupation de 6 à 8 mois par an. La décision doit faire l'objet d'une délibération motivée du Conseil Municipal, en fonction de la

fréquentation touristique. Cette disposition a été prise dans les formes requise par la commune et figure au cahier des charges de la concession.

Dans certains cas, un agrément préfectoral peut être délivré à une commune pour le maintien en place des installations de plage à l'année, si, parmi d'autres conditions, elle est classée station touristique. Le concessionnaire doit également justifier d'une période d'ouverture suffisamment longue, de l'intégration des installations dans le paysage, et d'une compatibilité avec l'action de la mer.

Monsieur Ancel nous expose que les concessions des sous-traitant se terminant au 31 décembre, l'ensemble des établissements devra être démonté au 15 novembre.

2.2.3. Configuration générale

Mandelieu-la-Napoule est une commune urbaine de densité intermédiaire, (22.000 habitants), située à l'ouest du département des Alpes-Maritimes. Elle appartient à l'unité urbaine de Nice et fait partie de l'aire d'attraction de Cannes Antibes. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération de Cannes Pays de Lérins.

Bordée par la méditerranée, Mandelieu-La Napoule est soumise à la Loi littoral, imposant des dispositions d'urbanisme spécifiques afin de préserver les espaces naturels, les sites, les paysages. Par décret du 6 janvier 2015, la commune a obtenu le classement « station classée de tourisme² ».

Les plages de Mandelieu-la-Napoule se composent de 7 plages, d'Est en Ouest, qui s'étendent sur une longueur totale de 1,1 km :

Alvéole des Dauphins - Plage des Sables d'Or - Alvéole Robinson - Fon Marina - Plage du Château - Plage de la Raguette - Plage de la Rague.

Les plages de la Rague et de la Raguette sont protégées par des épis artificiels, ce qui permet un engraissement naturel.

Les plages du château et de la Raguette resteront à l'état naturel.

En vertu du principe d'évaluation du niveau des services offerts dans le proche environnement de la plage, sa fréquentation et sa situation, la plage de la Raguette sera dotée d'un nouveau kiosque démontable, en remplacement de la construction en dur qui sera démolie. Ce kiosque sera situé en dehors du périmètre de la concession. Il fera l'objet d'une concession d'utilisation du domaine public maritime, (CUDPM).

La plage de Fon Marina est aménagée dans l'endiguement du terre-plein, avec deux prolongements qui forment un brise-lame et protègent la plage formée par des apports artificiels. Elle sera dotée d'un petit lot balnéaire de 72m² avec un guichet d'accueil, exclusivement dédié à l'activité de baignade.

² Ce classement est l'acte par lequel les pouvoirs publics reconnaissent les efforts accomplis par une collectivité pour structurer une offre touristique adaptée et un accueil d'excellence. Il est attribué par décret pour une durée de 12 ans et suppose le respect d'une grille de critères spécifiques.

Sur les plages de la Siagne, la plage des sables d'or fait l'objet d'engraisements artificiels car elle subit chaque année des mouvements de sables qui creusent le centre de l'anse.

Monsieur Ancel précise que l'épi situé entre les alvéoles de Robinson et des sables d'or est accessible au public en raison de l'activité d'un lot nautique à moteur.

Un second lot d'activité nautique à moteur sera créé sur l'épi du Bréal.

Dans le cadre du projet de requalification du bord de mer en cours, il est prévu la création de trois accès permanents des plages de la Siagne aux personnes à mobilité réduite, deux sur l'alvéole de Robinson et une sur celle des Sables d'Or.

Le poste de secours de l'alvéole Robinson sera démoli et compensé en 2023 par un poste modulaire provisoire, installé sur l'alvéole des Sables d'Or. Cette démolition permettra de déplacer l'un des lots balnéaires à l'ouest, sur l'alvéole Robinson (lot n° 1).

En 2025, la création d'un poste de secours définitif est planifiée dans le cadre des travaux de requalification du bord de mer.

Les plages de la Siagne disposeront d'une aire de jeu de Beach volley, de deux lots balnéaires et de deux lots d'activités nautiques. Les aires de jeu seront maintenues en période hivernale, dans la mesure où elles demeurent libres d'accès au public toute l'année.

Trois kiosques alimentaires appartenant à la mairie seront attribués sur appel à candidature, pour respecter les procédures de délégation de service public. Aucun ouvrage de protection contre l'érosion des plages n'est prévu dans le cadre de la concession à venir.

Monsieur Ancel nous indique que cette année, pour accueillir les nombreux touristes et limiter les flux de circulation au plus fort de la saison, la commune a mis à disposition des navettes de fin juin à début septembre. Plus de 110 000 passagers ont bénéficié de ce service gratuit.

Pour faciliter l'accès aux plages, un programme d'extension des pistes cyclables est en cours d'étude. Soulignons à cet égard qu'un plan vélo a déjà été établi à l'échelle communale, offrant plus de 11km de pistes.

2.2.4. Salubrité et sécurité des plages

La notice de présentation détaille les aménagements prévus dans le cadre de la nouvelle concession concernant l'assainissement, le drainage des eaux pluviales, les poubelles, les sanitaires, les mesures de la qualité et le balisage des eaux de baignade, (cf. p. 4 à 14 de la notice).

2.2.5. Contexte économique

Le tourisme représente 20 milliards d'euros de recettes touristiques annuelles sur la région Provence Alpes Côte d'Azur, 143 000 emplois, et une part de 13 % du PIB (2^{ème} région de France pour le poids du tourisme dans son PIB).

Le département des Alpes-Maritimes, le plus fréquenté après l'Ile-de-France, accueille annuellement près de 5 millions de touristes et 1 million de croisiéristes (*source Ministère de*

l'Intérieur). Dans ce contexte, on réalise l'importance des enjeux économiques du tourisme balnéaire pour les communes du littoral.

Depuis le début de l'année 2022, les chiffres de l'hébergement marchand à Mandelieu-La Napoule confirment son attractivité, avec 11 hôtels représentant 518 chambres, 5 campings proposant 410 places, 7 résidences de tourisme et un village de vacances totalisant 3.300 lits. Le taux d'occupation s'est élevé à 74% en juin, 83% en juillet et 91% en août, soit globalement une progression de 5 points par rapport à 2019.

Cette amélioration est en partie due au renouvellement de l'offre hôtelière avec 200 chambres rénovées ouvertes à l'été 2021, et aux importantes actions de communication menées en amont de la saison pour promouvoir l'offre touristique mandolocienne.

2.2.6. Les sous-traités d'exploitation

Le cahier des charges de la concession s'inscrit dans la légalité de l'article R 2124-16 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques concernant les plages naturelles. Il est mentionné que dans les limites communales, un minimum de 80% de la longueur du rivage, et de 80 % de la surface de la plage doit rester libre de tout équipement et installation.

Les modalités d'attribution des sous-concessions d'exploitation des plages sont définies par les articles R 2124-31 à R2121-34 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP).

La commune bénéficiaire de la concession des plages naturelles attribue des « sous-traités d'exploitation » par délégation de service public, en vertu du Code Général des Collectivités Territoriales, (CGCT). Les conventions concernées doivent être en conformité avec le cahier des charges de la concession et validées par la DDTM avant signature avec le sous-concessionnaire.

L'attribution des sous-concessions est statuée par la commission des Délégations de Service Public (DSP) composée d'élus et de représentants de l'Etat, après examen des candidatures. La période de négociation entre la commune et les délégataires est d'une durée imposée de deux mois, au terme de laquelle la commune notifie son choix.

2.3. Publicité

Conformément aux dispositions de l'article 4 de l'Arrêté Préfectoral, l'avis au public concernant l'enquête a été publié dans le journal d'annonces légales « Les petites affiches des Alpes-Maritimes », du 23 au 29 septembre 2022 et dans le quotidien NICE MATIN, édition du 29 septembre 2022, soit plus de quinze jours francs avant le début de l'enquête.

Un second avis a été publié dans les huit jours suivant le début de l'enquête, respectivement le 20 octobre 2022 dans toutes les éditions du quotidien NICE MATIN, et la semaine du premier au 14 au 20 octobre 2022 dans les petites affiches des Alpes-Maritimes.

L'avis au public a également été affiché à la Mairie de Mandelieu La-Napoule, et sur le site de l'enquête, soit toutes les plages naturelles de la commune pendant toute la durée de l'enquête.

L'affichage a fait l'objet du rapport de constatation n° 856/2022 du 29 septembre 2022 de la Police Municipale de la commune de Mandelieu La-Napoule, joint au dossier de l'enquête publique.

L'avis d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site Internet de la commune et de la Préfecture des Alpes-Maritimes, conformément à la réglementation en vigueur.

Les prescriptions du code de l'environnement sur la publicité de l'enquête publique ont été appliquées.

2.4. Examen du dossier de l'enquête

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- Une notice de présentation du projet
- Les délibérations
- Le cahier des charges de la concession des plages naturelles, (2023 – 2034)
- Un état des surfaces,
- Des documents graphiques, plans de démolition et plans des projets de la nouvelle concession
- Notes relatives aux investissements, aux aménagements prévus et aux modalités de mises en œuvre,
- Une notice architecturale,
- Les pièces relatives à la nomination du commissaire enquêteur, la publicité et le certificat d'affichage.
- Les publications,
- Les avis des services de l'Etat :
 - o Le Commandant de la zone de Défense Méditerranée,
 - o Le Préfet maritime de la Méditerranée,
 - o La direction régionale des affaires culturelles, (unité départementale de l'architecture et du patrimoine des Alpes-Maritimes),
 - o La Direction Départementale des finances publiques des Alpes-Maritimes,
 - o La DDTM des Alpes-Maritimes dont l'avis intervient après l'examen des avis formulés par les services de l'Etat dans le Département.

L'ensemble des services consultés a émis un avis favorable.

La composition du dossier est conforme aux prescriptions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

2.5. Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté préfectoral, à savoir à la Mairie de MANDELIEU-LA NAPOULE :

- Lundi 17 octobre 2022, de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30,
- Mercredi 2 novembre, mêmes horaires
- Vendredi 18 novembre, mêmes horaires

2.6. Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le vendredi 18 novembre 2022 à 17h00.

Nous avons clos le registre déposé sur les lieux de l'enquête, dans les locaux de la mairie et l'avons recueilli pour être joint au dossier de l'enquête.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Remarque générale sur les observations portées sur le registre

3 avis ont été exprimés sur le projet par consignation sur le registre d'enquête. Nous avons rencontré les rédacteurs des deux premières observations à l'occasion de nos permanences. Aucun courriel ne nous a été adressé via l'adresse électronique mise à la disposition du public, et aucun courrier postal ne nous est parvenu au cours de l'enquête. Aucun administré ne s'est présenté par ailleurs.

Le procès-verbal de synthèse des observations consignées sur le registre de l'enquête a été adressé le 18 novembre 2022 à la DDTM, (cf. annexe pièce n° 1), qui nous a répondu dans les délais prescrits, (annexe, pièce n° 2).

Rapportons par ailleurs

3.2. Etude des observations écrites

Observations N° 1

Monsieur Quentin DANSET mentionne qu'il a souhaité prendre connaissance de l'objet de l'enquête et examiner la constitution du dossier. Il ne souhaite pas faire d'autres commentaires.

Observation N° 2

Monsieur Pierre DECAUX, ancien élu délégué à l'urbanisme, se déclare intéressé par les projets municipaux. Après avoir longuement examiné le dossier de l'enquête, il se déclare satisfait de la conception du projet. Les sous-concessions apporteront de la trésorerie à la commune ce qui est une excellente chose, mais il est essentiel de préserver une importante proportion de plages publiques libre d'accès.

Avis du commissaire enquêteur

Cette observation n'appelle aucun commentaire ni avis spécifique.

Observation N° 3

Monsieur Jean-François BRIN, président du Conseil Syndical des Résidences du Port de Mandelieu et monsieur Gilbert SHON, conseiller mandaté par ledit Conseil Syndical, exposent les éléments suivants :

1. Sur la qualification de naturelle de la plage de Fon Marina : La qualification de plage naturelle décidée par la mairie de Mandelieu en 1983 est contestée par les rédacteurs de l'observation au motif que cette parcelle, concédée en 1971 résulte d'une exondation d'un territoire maritime et qu'elle est donc artificielle.

2. Le plan de la plage joint au dossier indique deux surfaces exploitables en sous-traitance, respectivement de 72m² et de 2 m². Les rédacteurs soulignent qu'aucune exploitation

commercialisée n'a été concédée à cette plage à l'endroit indiqué. Ils s'opposent à l'exploitation proposée pour les motifs suivants :

- a) L'accès des engins de nettoyage et d'entretien sera plus difficile,
- b) La zone concédée à l'hôtel Pullman déborde sur la servitude de passage de 4m le long de la plage et elle est construite en « dur »,
- c) La plage, d'une faible surface, ne permet par une utilisation rationnelle sur la partie sud très étroite, en raison des effets de marée. Dès lors, la proportion limitée à 10% de la surface de la plage, ne correspond pas à une réalité nettement plus défavorable au principe proportionnel défini par les textes.
- d) Messieurs Brin et SHON anticipent sur l'affectation des 2m² supplémentaires à l'installation d'un WC écologique. Et redoutent que l'absence de profondeur de la plage soit génératrice de nuisances olfactives pour les usagers.

Réponse de la DDTM

1. La plage Fon marina a été créée artificiellement en 1971 dans le cadre d'une concession à charge d'endigage à la société Fon Marina. Depuis 1975, les concessions de plage successives accordées à la commune par l'Etat relèvent du statut de plage naturelle. La caractéristique de plage naturelle ou artificielle n'a aucune incidence sur la procédure d'attribution de la concession ni sur sa durée. Seule la superficie exploitée est différente, 20% pour les plages naturelles contre 50% pour les plages artificielles pour des motifs d'amortissement des investissements réalisés. La loi « littoral » de 1986 n'autorise plus la création de plages artificielles, ce qui interdit toute requalification administrative de plage naturelle à artificielle.

2. Surfaces exploitables en sous-traitance

- a) Le positionnement de la zone exploitée a été conçu de manière à ne pas entraver l'entretien de la plage. L'exploitation ne rend pas plus compliqué son entretien. La commune réalise l'entretien de la partie publique, et l'exploitant celui de la partie qui lui a été concédée.
- b) L'AOT de l'hôtel Pullman attribué par les services de l'Etat a bien été intégrée lors de l'implantation de la future zone d'exploitation. La surface d'occupation de l'hôtel ne fait pas partie de la surface de la concession des plages naturelles de Mandelieu. L'exploitant de la future Délégation de Service Public devra effectivement laisser le passage de 4 mètres sur la plage.
- c) Le projet d'occupation de 10% permet d'intégrer les évolutions de la plage suivant les conditions météorologiques de façon à ce que la limite autorisée de 20% soit respectée.
- d) La surface de 2m² n'est pas destinée à accueillir des WC écologique, mais un desk d'accueil.

Avis du commissaire enquêteur

1. Les plages, qu'elles soient naturelles ou artificielles font partie du domaine public maritime naturel défini par l'article L 2111-4 du code général de la propriété des personnes publiques. La gestion des plages fait l'objet d'une concession à la commune en vertu du décret 2006-608 du 26 mai 2006, qui l'autorise à les sous-traiter à des plagistes et à d'autres prestataires qui ne peuvent occuper plus de 20 % de la plage (en longueur et surface) si celle-ci est naturelle, et 50 % si elle est artificielle. La différence est notamment justifiée par :

- Le fait que sans travaux, il n'y aurait pas de plage,
- Le principe du retour sur investissement de travaux d'aménagement qui ont mobilisé des fonds importants.

A cet égard, compte-tenu de l'antériorité, l'arbitrage sur la controverse entre plage naturelle et plage artificielle nous paraît hasardeux, car le coût des importants travaux d'exondement qui ont justifié les premières dispositions avantageuses pour les concessions des plages créées artificiellement, ont été largement amorties depuis. En contrepartie, les dépenses d'entretien des plages naturelles n'ont cessé d'augmenter ce qui permet de considérer qu'elles sont de fait artificialisées.

En conséquence, la distinction entre plages naturelles et plages artificielles qui avait trouvé sa justification à l'époque de grands travaux d'aménagement a perdu toute pertinence.

L'Arrêté municipal de 1983 dénoncé par monsieur Brin pour le classement en naturelle de la plage de Fon Marina, résulte certainement d'une erreur d'interprétation car c'est l'Etat qui est propriétaire des plages. Par conséquent, la commune n'a jamais eu le pouvoir d'en modifier le classement.

Soulignons à cet égard, en référence à l'historique du littoral mandolocien, que toutes les plages de Mandelieu sont artificielles. Avant le début des années 1960, la commune ne disposait d'aucune plage ni espace disponible sur le bord de mer pour créer les infrastructures présentes aujourd'hui.



En conclusion de ce point, nous observons que s'il était donné satisfaction à la revendication de monsieur BRIN, la commune pourrait augmenter la part de la sous-concession à 50% au lieu des 20% actuellement consentis. La contestation produirait ainsi des effets radicalement opposés à l'objectif visé.

2. Concernant l'opposition à l'exploitation commerciale :

a) **L'accès des engins** relève de la compétence exclusive de la commune qui assure le nettoyage des plages ;

b) **L'autorisation d'utilisation du domaine public au bénéfice de l'hôtel Pullman** a été délivrée par l'Etat sans mise en concurrence, après un appel à manifestation d'intérêt (AMI) demeuré négatif. La servitude du passage piéton délimitée à 4 mètres figure comme tel sur le plan du projet. De manière générale, en vertu de l'article L 160-6 du Code de l'Urbanisme, « Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur

une bande de trois mètres de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons ».

La configuration du site montre que la plage Fon Marina est délimitée au Nord-Est par les enrochements. Le passage piétons est aménagé mais demeure limité aux capacités du site. Dans ce contexte, l'espace bétonné concédé à l'hôtel pullman, s'il est situé sur le DPM ne résulte cependant pas d'une emprise sur la plage qui n'a pas été réduite pour faciliter cette installation.

Cet espace ne peut donc être soumis à la réglementation sur l'occupation des plages comme le souligne la DDTM dans sa réponse.



c) **La proportion de 10% d'occupation** à des fins commerciales se justifie effectivement par la surface réduite de la plage Fon Marina. Un linéaire inférieur n'aurait pas de sens pour une exploitation viable. La surface de 72% constitue en effet le seuil en deçà duquel aucune activité de service ne serait possible. Ce taux d'occupation constitue un gage de conciliation entre son usage et la liberté d'accès à la plage.

d) **L'installation d'un WC écologique** n'est pas prévue en raison de la proximité des sanitaires de l'hôtel Pullman, (cf. cahier des charges p. 21), en dépit de la possibilité initialement évoquée d'utiliser un sanitaire portatif démontable, (p.14 du même cahier des charges). Les 2m² mentionnés au rapport de présentation sont réservés à un pupitre d'accueil pour l'exploitation de la concession.



ANNEXES

- Pièce n° 1** Procès-verbal de synthèse des observations
- Pièce n° 2** Réponse de la DDTM au procès-verbal de synthèse

Jacques LAVILLETTE
Commissaire Enquêteur

Nice, le 18 novembre 2022

Référence :

Décision TA n° E22000034/06
du 12 septembre 2022

Dossier suivi par monsieur Jean-Pierre MALBOIS
Gestion du domaine Public Maritime

Monsieur le Préfet des Alpes-Maritimes
Direction des Territoires et de la Mer
Gestion domaine public maritime
CADAM
147, boulevard du Mercantour
06286 Nice cedex 03

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
des observations, courriers et mails adressés au commissaire enquêteur

Enquête publique relative à

L'ATTRIBUTION DE LA CONCESSION DES PLAGES NATURELLES
de la commune de MANDELIEU LA - NAPOULE
Alpes-Maritimes

du 17 octobre au 18 novembre 2022

Texte de référence :

Article R 123-18 du Code de l'environnement

(...) Dès réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

En application de l'article visé en référence, je vous prie de trouver ci-après la synthèse des observations, courriels et correspondances adressées au siège de l'enquête publique et à l'adresse électronique dédiée. Les observations ont été consignées sur le registre d'enquête tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Mandelieu la - Napoule pendant toute la durée de l'enquête.

3 avis ont été exprimés sur le projet par consignation sur le registre d'enquête. Aucun courrier ni mails ne nous a été adressé.

J'ai rencontré les rédacteurs des deux premières observations à l'occasion de mes permanences. Aucun administré ne s'est présenté par ailleurs.

1. Observations consignées sur le registre de l'enquête publique

Observation N° UN, monsieur Quentin DANSET

Monsieur Quentin DANSET mentionne qu'il a souhaité prendre connaissance de l'objet de l'enquête et examiner la constitution du dossier. Il ne souhaite pas faire d'autres commentaires.

Observation N° DEUX, monsieur Pierre DECAUX

Monsieur Pierre DECAUX, ancien élu délégué à l'urbanisme, se déclare intéressé par les projets municipaux. Après avoir longuement examiné le dossier de l'enquête, il se déclare satisfait de la conception du projet. Les sous-concessions apporteront de la trésorerie à la commune ce qui est une excellente chose, mais il est essentiel de préserver une importante proportion de plages publiques libre d'accès.

Observation N° TROIS, messieurs Jean-François BRIN et Gilbert SHON

Monsieur Jean-François BRIN, président du Conseil Syndical des Résidences du Port de Mandelieu et monsieur Gilbert SHON, conseiller mandaté par ledit Conseil Syndical, exposent les éléments suivants :

1. Sur la qualification de naturelle de la plage de Fon Marina :

La qualification de plage naturelle décidée par la mairie de Mandelieu en 1983 est contestée par les rédacteurs de l'observation au motif que cette parcelle, concédée en 1971 résulte d'une exondation d'un territoire maritime et qu'elle est donc artificielle.

2. Le plan de la plage joint au dossier indique deux surfaces exploitables en sous-traitance, respectivement de 72m² et de 2 m². Les rédacteurs soulignent qu'aucune exploitation commercialisée n'a été concédée à cette plage à l'endroit indiqué. Ils s'opposent à l'exploitation proposée pour les motifs suivants :

- L'accès des engins de nettoyage et d'entretien sera plus difficile,
- La zone concédée à l'hôtel Pullman déborde sur la servitude de passage de 4m le long de la plage et elle est construite en « dur »,
- La plage, d'une faible surface, ne permet par une utilisation rationnelle sur la partie sud très étroite, en raison des effets de marée. Dès lors, la proportion limitée à 10% de la surface de la plage, ne correspond pas à une réalité nettement plus défavorable au principe proportionnel défini par les textes.

Messieurs Brin et SHON anticipent sur l'affectation des 2m² supplémentaires en évoquant l'hypothèse de l'installation d'un WC écologique. Ils redoutent que l'absence de profondeur de la plage soit génératrice de nuisances olfactives pour les usagers.

* * *

Conformément aux modalités référencées en préambule, je vous remets le présent procès-verbal ce vendredi 18 novembre 2022, et vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser vos observations sous quinzaine.

Dont procès-verbal comprenant deux feuillets.

Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

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

Nice, le

- 1 DEC 2022

Réf. : n° 299/711

Le directeur départemental
des territoires et de la mer
à

Monsieur LAVILLETTE Jacques
Commissaire enquêteur

06300 NICE

Objet : Réponses apportées suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 17 octobre 2022 au vendredi 18 novembre 2022 inclus sur la commune de Mandelieu-la-Napoule, concernant l'attribution de la concession des plages naturelles.

En exécution de l'arrêté préfectoral n° 2022-776 du 22 septembre 2022, rectifié le 03 octobre 2022, portant le numéro AP n° 2022-815, vous avez procédé à l'enquête publique relative au dossier susvisé qui s'est terminée le 18 novembre 2022.

Le 18 novembre 2022, vous nous avez fait part de vos observations consignées dans un procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales.

En application des dispositions de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le responsable du projet, dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Vous trouverez donc ci-après les éléments de réponse apportés par la commune de Mandelieu-la-Napoule et la direction départementale des territoires et de la mer :

Observation n° 3 — messieurs Jean-François BRIN et Gilbert SHON -

1. Sur la qualification naturelle de la plage de Fon Marina : La qualification de plage naturelle décidée par la mairie de Mandelieu en 1983 est contestée par les rédacteurs de l'observation au motif que cette parcelle, concédée en 1971 résulte d'une exondation d'un territoire maritime et qu'elle est donc artificielle.

Réponse de la DDTM :

S'il est exact que la plage de Fon Marina a été créée artificiellement en 1971 dans le cadre de la concession à charge d'endigage accordée par l'Etat à la société Fon Marina, son statut est bien celui de plage naturelle, dans les concessions de plage successives accordées à la commune par l'État depuis 1975. Le caractère de plage artificielle ou naturelle n'induit aucune différence dans la procédure d'attribution de la concession ou sa durée. Seule la superficie exploitée serait différente (50% pour les plages artificielles au lieu de 20% pour les plages naturelles). Les plages financées par l'économie balnéaire pouvaient pour des raisons d'amortissement financiers des ouvrages bénéficier de taux d'occupation plus importants. Tel n'est pas le cas de cette plage, réalisée par une société privée en accompagnement de la réalisation d'un ensemble immobilier par concession d'endigage de 1971.

Depuis la loi du 3 janvier 1986 (loi littoral), il n'est plus possible de créer des plages artificielles. Aucune requalification administrative d'une plage naturelle en plage artificielle ne peut plus être opérée.

2. Le plan de la plage joint au dossier indique deux surfaces exploitables en sous-traitance, respectivement de 72m² et de 2 m² . Les rédacteurs soulignent qu'aucune exploitation commercialisée n'a été concédée à cette plage à l'endroit indiqué. Ils s'opposent à l'exploitation proposée pour les motifs suivants : • L'accès des engins de nettoyage et d'entretien sera plus difficile, • La zone concédée à l'hôtel Pullman déborde sur la servitude de passage de 4m le long de la plage et elle est construite en « dur », • La plage, d'une faible surface, ne permet par une utilisation rationnelle sur la partie sud très étroite, en raison des effets de marée. Dès lors, la proportion limitée à 10% de la surface de la plage, ne correspond pas à une réalité nettement plus défavorable au principe proportionnel défini par les textes. Messieurs Brin et SHON anticipent sur l'affectation des 2m² supplémentaires en évoquant l'hypothèse de l'installation d'un WC écologique. Ils redoutent que l'absence de profondeur de la plage soit génératrice de nuisances olfactives pour les usagers.

Réponse de la Commune :

-Le positionnement de la zone exploitée a bien évidemment été implantée de manière à ne pas entraver l'entretien de la plage. L'exploitation d'une plage ne rend pas plus compliqué son entretien. La commune continuant à réaliser l'entretien sur la partie publique, l'exploitant réalisant l'entretien sur sa partie concédée.

-L'AOT du Pullman attribuée par les services de l'État a bien été intégrée lors de l'implantation de la future zone d'exploitation. La surface d'occupation du Pullman ne fait pas partie de la surface de la

concession des plages naturelles de Mandelieu. L'exploitant de la future DSP devra bien laisser le passage des 4 m sur la plage.

- La projet d'occupation de seulement 10% permet d'intégrer les évolutions de la plage suivant les conditions météorologiques de manière à ce que la limite autorisée de 20% ne soit pas dépassée.
- La surface de 2m² n'est pas destinée à accueillir de WC écologique mais une structure d'accueil.

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer

Le Chef du Service Maritime

Arnaud FREDEFON