

# **Dossier de demande de renouvellement de concession de la Grande Plage**



## **Saint-Lunaire**



© Willy Berre

**13 avril 2022**

# 1. Plan de situation



## 2. Plan d'aménagement de la concession



# 3- Note "modalités de mise en oeuvre"

## Contexte législatif

### ➤ Article R2124-13 du code général de la propriété des personnes publiques

L'Etat peut accorder sur le domaine public maritime des concessions ayant pour objet l'aménagement, l'exploitation et l'entretien de plages.

Le concessionnaire est autorisé à occuper une partie de l'espace concédé, pour y installer et exploiter des activités destinées à répondre aux besoins du service public balnéaire. Ces activités doivent avoir un rapport direct avec l'exploitation de la plage et être compatibles avec le maintien de l'usage libre et gratuit des plages, les impératifs de préservation des sites et paysages du littoral et des ressources biologiques ainsi qu'avec la vocation des espaces terrestres avoisinants.

**La durée de la concession ne peut excéder douze ans.**

### ➤ Article R2124-16 du code général de la propriété des personnes publiques

Les concessions accordées sur les plages doivent respecter, outre les principes énoncés à l'article L. 321-9 du code de l'environnement, les règles de fond précisées aux alinéas suivants.

**Un minimum de 80 % de la longueur du rivage, par plage, et de 80 % de la surface de la plage, dans les limites communales, doit rester libre de tout équipement et installation.**

Dans le cas d'une plage artificielle, ces limites ne peuvent être inférieures à 50 %. La surface à prendre en compte est la surface à mi-marée.

Seuls sont permis sur une plage les équipements et installations démontables ou transportables ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation. Les équipements et installations implantés doivent être conçus de manière à permettre, en fin de concession, un retour du site à l'état initial. Leur localisation et leur aspect doivent respecter le caractère des sites et ne pas porter atteinte aux milieux naturels. Toutefois, les installations sanitaires publiques et les postes de sécurité peuvent donner lieu à des implantations fixes, sauf dans un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

Les installations autorisées sont déterminées en fonction de la situation et de la fréquentation de la plage ainsi que du niveau des services offerts dans le proche environnement.

La surface de la plage concédée doit être libre de tout équipement et installation démontable ou transportable en dehors d'une période, définie dans la concession, qui ne peut excéder six mois, sous réserve des dispositions des articles R. 2124-17 à R. 2124-19 du présent code.

### ➤ Article R2124-17 du code général de la propriété des personnes publiques

**Dans les stations classées** au sens des articles R. 133-37 à R. 133-41 du code du tourisme, la période définie dans la concession peut, si la commune d'implantation de la concession s'y

est déclarée favorable par une délibération motivée au regard de la fréquentation touristique, **être étendue au maximum à huit mois par an.**

## Grande Plage / Les modalités de mise en œuvre

L'occupation temporaire de la Grande Plage pourra être effective sur une période de 8 mois maximum.

Les concessions accordées ne dépasseront pas 80% de la longueur de la plage et ne dépasseront pas également les superficies concédées préexistantes. La superficie restant libre de tout équipement et installation est en conséquence supérieure à 95%.

Les installations temporaires également présentes sont un poste de secours et un bungalow pour le service animation durant la période estivale.

Les toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite sont fixes et situées à proximité de la piscine et du poste de secours. Un autre bloc de sanitaires non accessible aux personnes handicapées est présent dans la descente située à proximité du Yacht Club. Enfin, les douches ont été supprimées pour des raisons d'économie d'eau et de pollution substantielle issue de l'utilisation massive de produits d'hygiène corporelle.

L'emplacement des installations temporaires est défini depuis de très nombreuses années. Il correspond à des besoins et des facilités d'accès depuis le poste de secours. Les cabines de plage qui revêtent également un caractère patrimonial et historique sont localisées le long de la digue, dans les espaces où la marée haute a le moins d'impact. La paillote est également située sur la partie de la plage la plus haute le long de la digue. Son impact visuel est limité de puis la terre, de par la hauteur de la digue et celle-ci est implantée dans un renforcement curviligne de la digue.

Aucun équipement nécessaire à l'installation temporaire n'est et ne sera visible en dehors de la période d'installation à l'exception de quelques anneaux métalliques dans le muret en pierre maçonné de la digue.

## Les engagements de la commune

*La commune de Saint-Lunaire a respecté les engagements du cahier des charges annexé à l'arrêté préfectoral du 3 décembre 1996 relatif à la concession de « la Grande Plage ».*

*L'essentiel des mesures est énoncé ci-dessous.*

La continuité du passage des piétons le long du littoral sera assurée et nullement modifiée au regard de la concession. Le libre accès du public, tant de la terre que depuis la mer, ne sera ni interrompu, ni gêné, en quelque endroit que ce soit, et quel que soit la hauteur de la mer. Le public conservera toute possibilité de stationner et d'installer des sièges, matelas, parasols apportés par ses soins, quel que soit l'objet de la concession.

La commune prendra l'ensemble des mesures nécessaires pour maintenir en bon état de propreté la totalité de la plage concédée ainsi que les constructions et autres installations et leurs abords. L'entretien comprend, sur l'ensemble de la plage, l'obligation pendant la saison

balnéaire, d'enlever journallement les papiers, détritiques et autres matières nuisibles au bon aspect de la plage ou dangereux pour les baigneurs. Les détritiques seront enlevés et conditionnés en dehors du domaine public de l'Etat.

Dès la fin de la saison balnéaire, la commune veillera à l'enlèvement des installations mobiles et démontables implantées sur la plage.

En cas de nouvelle installation provisoire et/ou d'installation supplémentaire nécessaire à la sécurité et à la salubrité de la plage, la Commune et l'Etat se tiendront mutuellement informés.

Aucun matériau ne sera prélevé sans autorisation préalable du Préfet.

La concession ne pourra pas être cédée. En revanche, des sous-traités de concession pourront être mis en place et seront soumis à l'approbation du Préfet.

Le renouvellement de la concession de plage respectera les principes précités.

## 4 Note sur les conditions financières de fonctionnement

### ➤ Article R2124-29 du code général de la propriété des personnes publiques

Le concessionnaire présente chaque année à l'Etat, dans les formes prévues à l'article 40-1 de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 relative à la prévention de la corruption et à la transparence de la vie économique et des procédures publiques, un rapport comportant notamment les comptes financiers tant en investissement qu'en fonctionnement, retraçant les opérations afférentes à la concession de la plage ainsi qu'une analyse du fonctionnement de la concession, en particulier au regard de l'accueil du public et de la préservation du domaine.

Les conditions financières d'exploitation pour les sous-concessions de plage sont actuellement les suivantes :

- Pour le snack :            de 2011 à 2019 :  $R_{\text{snack}} = 8\,040 \text{ €} * \text{IPC juillet } n / \text{IPC juillet } n-1$   
                                  de 2019 à 2021 :  $R_{\text{snack}} = (\text{surface} * \text{prix } m^2) + (5\% * 76\,000 + 3.5\% * (\text{CA} - 76\,000))$

Il est à noter que les conditions de redevance pour le snack ont évolué sur la période. En effet, le chiffre d'affaires augmentant faisait augmenter la redevance domaniale. Il en résultait un reste à charge pour la commune.

- Pour les cabines :         $R_{\text{cabines}} = \text{CA} * 30\%$
- Pour le club de plage     $R_{\text{club}} = 4\,350 \text{ €} * \text{IPC mai } n / \text{IPC mai } n-1$

Les chiffres d'affaires respectifs du snack, des cabines et du club de plage, sur les 6 dernières années sont les suivants ainsi que les modalités de calcul de la redevance domaniale.

Saison	Redevance	Snack	Cabines	Club de plage	Total de chiffre d'affaires
Modalités de calcul Redevance domaniale		$R1=(\text{surface} \times \text{prix m}^2) + (5\% \times 76\,000 + 2.5\% \times \text{CA} - 76\,000)$	$R2 = \text{CA} \times 30\%$	$R3 = (\text{CA} \times 33\%) \times 30\%$	$R = R1 + R2 + R3$
2015	2016	359 060,00 €	9 608,00 €	13 470,00 €	382 138,00 €
2016	2017	395 133,00 €	9 723,00 €	12 483,00 €	417 339,00 €
2017	2018	403 350,00 €	9 883,00 €	15 538,00 €	428 771,00 €
2018	2019	463 777,12 €	11 662,84 €	17 702,00 €	493 141,96 €
2019	2020	509 195,00 €	9 581,00 €	18 700,00 €	537 476,00 €
2020	2021	324 608,00 €	9 050,00 €	21 090,00 €	354 748,00 €
<i>Total</i>		2 455 123,12 €	59 507,84 €	98 983,00 €	2 613 613,96 €

La redevance totale R ne peut être inférieure à un minimum fixé en 2011 de 3 429 € révisable par rapport à l'indice TP02.

Les conditions financières d'exploitation telles qu'elles ont été prévues dans les précédents sous-traités d'exploitation seront maintenues.

Il convient tout de même de noter que la redevance exigée par l'Etat servira de référence et sera au moins répercutée sur le sous-concessionnaire.

## 5- Note accessibilité

### ➤ Article R2124-26 du code général de la propriété des personnes publiques

Le préfet soumet le projet pour avis à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité lorsque la commune ou le groupement de communes invoque une impossibilité matérielle ne permettant pas l'accessibilité de tout ou partie de la plage et de ses installations ou équipements aux personnes handicapées ou qu'il estime que le projet n'apporte pas de réponse satisfaisante à l'obligation d'accès des personnes handicapées.

Le délai imparti pour rendre l'avis prévu à l'alinéa précédent est de deux mois. L'absence de réponse dans ce délai vaut avis favorable.

A l'issue de l'instruction administrative, le service gestionnaire du domaine public maritime transmet le dossier au préfet avec sa proposition et, le cas échéant, un projet de contrat de concession.

Lorsque le projet est situé dans un espace remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme, il ne peut être autorisé qu'après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, paysages et sites.

Grande Plage / Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Des « hippocampes », fauteuils roulants adaptés, sont mis à la disposition des personnes à mobilité réduite depuis quelques années, par la commune. Les sanitaires répondent également aux normes réglementaires en la matière.

Afin de permettre à tous l'accès aux plages, la Mairie de SAINT LUNAIRE avec l'assistance du G.I.T Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, a réalisé en 2011 des travaux d'aménagement pour l'accès de la Grande Plage aux personnes à mobilité réduite permettant ainsi de répondre aux critères requis pour l'obtention du label Handi-plage.

Du fait de la situation, des caractéristiques du site (fort dénivelé,...) et d'une volonté de la part des élus de limiter l'impact visuel de l'aménagement, il est permis l'accès de la plage par la cale de l'impasse de la Grève aux voitures véhiculant des personnes à mobilité réduite.

Afin de limiter l'accès de la cale, des bornes amovibles ont été posées.



# 6- Note "moyens de communication"

## Grande Plage / Moyens de communication

La concession de plage et les sous-traités d'exploitation feront l'objet d'une procédure formalisée de délégation de service public et seront portés à la connaissance du public par les moyens suivants :

- publication des avis d'appel public à la concurrence (AAPC),
- affichage sur les panneaux prévus à cet effet à l'accueil de la mairie,
- communication dans le Bref (mensuel distribué à la population),
- communication sur site par l'intermédiaire de panneaux prévus à cet effet et prolongation de l'affichage durant la période estivale.

En outre, la commune entretient et met en place le matériel de signalisation réglementaire des plages et lieux de baignade.