

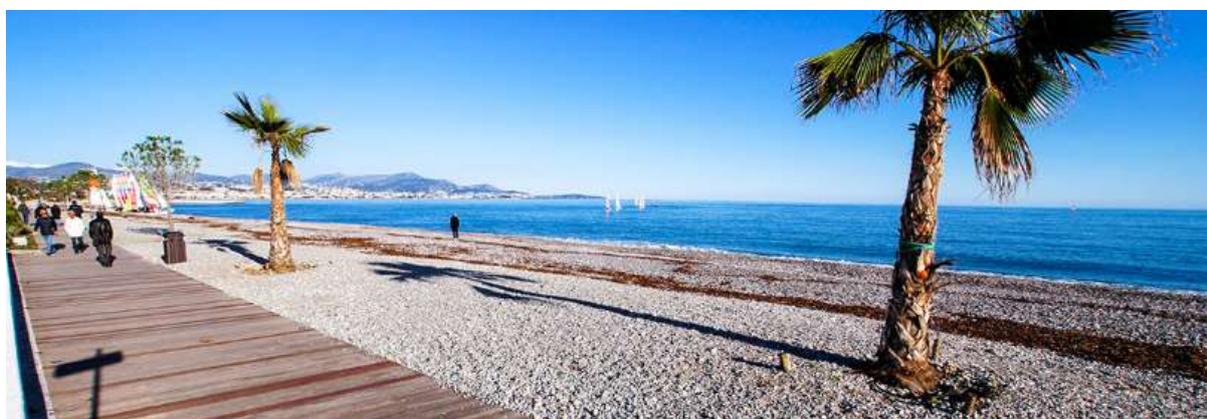
**ANNEXE 3**

**CONCESSION DES PLAGES NATURELLES  
DE LA COMMUNE**

**2024-2035**

**NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE  
RENOUVELLEMENT CONCESSIONS PLAGES NATURELLES**

**Délibération du Conseil Municipal du 09 mars 2023**



## SOMMAIRE

1. OBJET DU RENOUELEMENT DE LA CONCESSION
  
2. SITUATION GÉNÉRALE – DÉFINITION DU RIVAGE

  - A. TABLEAUX RÉCAPITULATIFS DES OCCUPATIONS
  - B. RÈGLES D'URBANISME APPLICABLES SUR LE LITTORAL DE LA COMMUNE
  - C. DÉNOMINATION DES SECTEURS DE PLAGES

  
1. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES PRINCIPES DE L'ARTICLE R2124-16 DU CGPPP
  
2. PRESCRIPTION ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS DÉMONTABLES
  
3. PARTICULARITÉS PLAGES ZONE CONCÉDÉE

## **1. OBJET DU RENOUELEMENT DE LA CONCESSION :**

Par arrêté préfectoral en date du **06 décembre 2011 (modifié par avenant 1 et 2)**, la Commune de Villeneuve-Loubet a obtenu la concession des plages naturelles de son littoral pour une durée de 12 ans. Cette concession arrive à échéance le 31 décembre 2023, en application de l'article 13 du cahier des charges de la concession de plages naturelles, signé le 06 décembre 2011.

Les sous-traités consentis dans le cadre de cette concession arriveront à échéance à la même date.

Par délibération en date du 09 mars 2023, la commune de Villeneuve-Loubet a fait valoir son droit de priorité et a sollicité le renouvellement de cette concession pour 12 ans, soit du 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 31 décembre 2035.

## **2. SITUATION GENERALE – LOCALISATION :**

La concession porte :

- Sur une longueur totale de : sept cent quatre-vingt-seize mètres linéaires (796 ml)
  - (Dont 62 ml occupés)
  
- Et une superficie totale de vingt-huit mille soixante-huit mètres carrés (28 068,00 m<sup>2</sup>) :
  - Dont 3 970 m<sup>2</sup> d'ouvrages comprenant les émissaires, appontements, digues et épis de protection
  - Et dont 1 643 m<sup>2</sup> occupés (exploitable commercialement)

Et se décompose comme suit :

La plage d'un seul tenant de la limite Est du port de plaisance à la rive droite du Loup qui s'étend sur une longueur totale d'environ 796 mètres pour une superficie de 28 068,00 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de la nouvelle concession 04 lots feront l'objet de nouvelles autorisations, et seront attribuées via des appels à candidature et dans le respect des procédures de type délégation de service public.

Sur ces 04 lots, 02 sont des lots destinés à l'exploitation de plages (lots n°1 et 2) et 02 à l'exploitation d'activités nautiques (lots n°3 et 4).

A. Tableaux récapitulatifs des occupations :

Projet de lots de plages-Renouvellement concessions 2024-2035						
Dénomination Plage	Nouvelle dénomination Lot	Activité exercée	Superficie dédiée activités annexes en m <sup>2</sup>	Superficie activités balnéaire ou nautique en m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	longueur en ml
Plage de la Fighière	Lot n°1	Activités balnéaires	224	341	565	17
Plage de la Fighière	Lot n°2	Activités balnéaires	144	224	368	14
Plage de la Fighière	Poste de secours				15	6
<b>Sous total Fighière</b>					<b>933</b>	<b>31</b>
Plage du centre nautique	Lot n°3	Activités nautiques	69	299	368	16
Plage du centre nautique	Lot n°4	Activités nautiques		342	342	15
Plage du centre nautique	Poste de secours				15	6
<b>Sous total Centre Nautique</b>					<b>710</b>	<b>31</b>
Plage du Loup	Poste de secours				15	6
<b>Total zone occupée</b>					<b>1 643,00</b>	<b>62,00</b>
<b>Total zone concédée</b>					<b>28 068,00</b>	<b>796</b>
<b>Pourcentage exploitation</b>					<b>6%</b>	<b>8%</b>
Total lots activités balnéaires					2	
Total lots activités nautiques					2	

La totalité des lots délégués occupe 08 % du linéaire total de la zone et 6 % de la surface totale de la zone selon le calcul suivant :

Zone concédée : Plages de la Fighière, du Centre Nautique	
% surface exploitée :	6 %
% ml exploitée :	8 %

Conformément à l'Article R.2124-16 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, il ressort de cet état qu'un minimum de 80 % de la longueur du rivage et de 80% de la surface de la plage par zone, reste libre de tout équipement et installation dans les limites communales.

Pourcentage d'occupation par lot par rapport à la surface totale concédée							
TYPE D'ACTIVITE	SITUATION	Longueur (en ml)		Occupation	Surface (en m <sup>2</sup> )		Occupation
		Plage	Lot	En %	Plage	Lot	En %
Activités balnéaires lot n°1	Plage de la Fighière		17	2%		565	2%
Activités balnéaires lot n°2	Plage de la Fighière		14	2%		368	1%
Activités nautiques lot n°3	Plage du Centre Nautique		16	2%		368	1%
Activités nautiques lot n°4	Plage du Centre Nautique		15	2%		342	1%
	<b>TOTAL</b>		<b>796</b>	<b>62</b>		<b>8%</b>	<b>28 068</b>

## B. Règles d'urbanisme applicables sur la zone de la concession :

Le littoral de la Commune jouxtant la partie concédée du Domaine Public Maritime est composé de deux (02) zones de protection successives identifiées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en secteur Npr pour la partie bordant, et suivie du secteur Nm et précédent le rivage.

### SUR LA REGLEMENTATION DES SECTEURS NPR – NM

SECTEUR Npr			SECTEUR NM		
Espaces remarquables à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères par application de la loi Littoral en vigueur sur l'ensemble du territoire			Espaces littoraux non urbanisés dans lesquels sont admis des aménagements touristiques saisonniers, réversibles et de bonne intégration paysagère		
Occupation du sol sous conditions	Implantation	Hauteur	Occupation du sol sous conditions	Implantation	Hauteur
Sous réserve de demeurer des aménagements légers et d'intégration harmonieuse, sans porter atteinte à la préservation des milieux : <ul style="list-style-type: none"><li>- Réfection des bâtiments existants</li><li>- Equipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel</li><li>- Aires de stationnement non bitumées ni cimentées</li></ul>	<b>1/ Par rapport aux voies et emprises publiques :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 5m de l'alignement, sauf garages et locaux poubelles</li><li>- 25m de l'axe de la RD 6098</li></ul> <b>2/ Par rapport aux limites séparatives :</b> 4m des limites séparatives	<b>7 m à l'égout</b>	Constructions et installations du sol précaire et démontables liées aux loisirs de la mer  Aires de stationnement visées aux articles R.442 et suivants du Code de l'Urbanisme	<b>Idem Npr</b>	<b>Idem Npr</b>

### EFFETS

Les dispositions du PLU applicables à ces secteurs ont pour effet d'en limiter fortement leur constructibilité, et leur aménagement.

Toute demande d'occupation du sol concernant ces secteurs sera néanmoins possible par le biais d'un permis de construire saisonnier (DSP) , de sorte qu'une limitation dans le temps sera automatiquement insérée dans l'arrêté.

## **A. Nouvelle dénomination des secteurs de plages :**

Actuellement, le littoral de la Commune concédé se compose des secteurs suivants :

- Plages de la Batterie,
- Plages du Pied de Digue
- Plages du Loup

Les noms attribués présentent des incohérences avec les zones géographiques attenantes (en considération de la signalétique existante), pouvant induire en erreur les usagers ou encore au regard des points de prélèvements des eaux effectués par l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.).

A ce titre, dans un souci d'uniformisation des informations à l'égard de l'ensemble des acteurs, il est proposé de modifier l'appellation des secteurs de plages comme suit (allant de l'Est vers l'Ouest) :

- Plage du Loup (pas de changement)
- Plage du Centre Nautique (Ex Pied de Digue et Batterie)
- Plage de la Fighière (ex Loubet)

### **1. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DES PRINCIPES DE L'ARTICLE R2124—16 DU CGPPP :**

Le projet de concession des plages naturelles assure la continuité de l'accès du public à la mer. Le libre accès au public, tant de la terre que depuis la mer n'est ni interrompu, ni gêné, par les lots de plage et les zones d'activité municipales.

A cet effet, un libre passage de 3 mètres minimum sera préservé tout le long du rivage selon la morphologie de chaque plage, et ce, tout au long de l'année.

Concernant les lots de plage, ces derniers devront, dans le cadre de leur sous-traité d'exploitation respectif, respecter une marge de recul de 3 mètres depuis la laisse des eaux de mer.

Les états des surfaces détaillés de chacune des 04 plages naturelles, objet de la demande de concession, et joints au présent dossier, font apparaître le respect de ces minimums réglementaires sur chacune d'entre elle.

Chaque lot d'activités balnéaires comportera deux zones distinctes :

- une surface correspondant à 60 % de la surface totale (figurée sur le plan ci-joint par des hachures), réservée strictement à l'exploitation balnéaire, qui devra rester libre de toute occupation à l'exclusion de la pose des matelas et de transats de plage, de parasols, d'un cheminement en bois de type « caillebotis » afin de faciliter les déplacements des usagers ainsi qu'éventuellement une douche non fermée.
- Une surface correspondant à 40 % de la surface totale (figurée sur le plan par un quadrillage) destinée à recevoir une installation démontable ; c'est-à-dire une installation qui peut être retirée sans avoir à être démolie.

## 2. PRESCRIPTION ARCHITECTURALE DES BÂTIMENTS DÉMONTABLES :



En l'occurrence, il peut s'agir d'un plancher en bois de type « caillebotis » sur lequel pourra être érigée une pergola ouverte latéralement dans le but d'assurer à la clientèle un confort de service lors de la prise des repas, sous réserve de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme (permis saisonnier).

Le plancher en bois démontable susvisé pourra être installé sur plots enterrés en béton, non coulés en place et amovibles non visibles, enfouis de 50 cm minimum sous le niveau de la plage. Ces plots devront être retirés en dehors de la saison balnéaire.

Les poutres qui servent de raidisseur entre les plots de fondation isolés peuvent être en acier, en bois ou en béton à la condition qu'elles soient simplement boulonnées ou clavetées pour permettre leur enlèvement pendant la période hivernale lorsque l'établissement lui-même est démonté.

Seuls seront permis sur le lot de plage délégué, en application de l'article R. 2124-16 du CG3P, 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 installations principales à l'exploitation de la plage, y compris les éléments utilisés pour procéder à la délimitation du lot, devront avoir un aspect esthétique et être conçues de telle sorte que leur ensemble présente un caractère architectural simple en harmonie avec les autres aménagement présents sur le domaine public maritime en respectant les prescriptions suivantes :

- Utilisation du bois comme matériaux de base ;
- Installation de bâtiments modulaires type ALGECO proscrite sauf avec un habillage esthétique adapté (type bois)
- Couleurs vives proscrites en préférant les tons sable ou beige.

Les installations annexes à l'exploitation de la plage (bâtiment modulaire, terrasse en bois et douches) devront avoir un aspect esthétique et être conçues de telle sorte que leur ensemble présente, sinon un caractère d'uniformité architecturale, du moins un caractère harmonieux.

Les sous-concessions pourront être délimitées par des barrières en bois ajourées amovibles, d'une hauteur maximum de 1,20 mètre de couleur blanche (RAL 9016). 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.

Dans le cadre des objectifs du Grenelle de l'Environnement, le délégataire s'engagera à participer à l'effort de réduction des consommations énergétiques.

A ce titre, il privilégiera les aménagements permettant des économies d'énergies tels que des lampes « basse tension » ou des appareils réfrigérants de classe A ou A+.

Pour mémoire, la période autorisée d'exploitation du lot de plage court chaque année du 15 mars au 15 novembre, comprenant les périodes nécessaires à l'aménagement et au démontage des installations implantées sur la plage de manière à permettre un retour du site à l'état initial.

### **3. PARTICULARITES PLAGES ZONE CONCEDEE :**

#### **A. Parkings et accessibilité de la plage :**

→ Sept zones de stationnements sont situées aux abords des plages :

- Le parking de la Figlière : 154 places
- Avenue de la Batterie : 292 places
- Allée de la Plage : 2 places
- Parking du Pesage : 27 places
- Avenue Anita Conti : 28 places
- Avenue Eric Tabarly : 15 places
- Avenue Jaques Yves Cousteau : 64 places

Certains parkings sont payants du 15 juin au 15 septembre de chaque année (parking de la Figlière), du lundi au dimanche y compris les jours fériés, de 09h00 à 19h00.

Cf. annexe arrêté 2023-558 du 08-08-23.

→ La plage est accessible par une promenade en caillebotis qui longe le centre nautique et les restaurants de plage. Cet accès est conseillé pour les PMR.

#### **A. Installations (date de montage et démontage) :**

- Les postes de secours, Les HANDIPLAGES et les modules exotiques (parasols) sont installés au cours du mois de mai et retirés mi-octobre.

#### **A. Mesures de préservation de l'environnement :**

- Dans le cadre des interventions sur le domaine public maritime, la Commune pose l'obligation à ses intervenants (agents municipaux ou prestataires extérieurs) de respecter des mesures précises visant à assurer la préservation de l'environnement.

- De plus des affichages concernant la durée de vie des déchets sont apposés sur les poubelles. (Cf. affiche figurant au point suivant).

**A. Affichages et communication auprès des usagers de la plage :**

- Plage labellisée sans-tabac : une convention de partenariat avec le Comité des Alpes-Maritimes de la Ligue contre le cancer a été signée le 10 juillet 2017.

Dans ce cadre, il est strictement interdit de consommer du tabac (comprenant l'utilisation de narguilés ou chicha) sur les secteurs de plages définis ci-après sur la période allant du 1er avril au 1er novembre : Plage du Loup / Plage du Centre Nautique / Plage de la Figlière

Une campagne d’affichage sur les panneaux municipaux réglementaire et sur chaque secteur de plage concerné a été effectuée.



**A. Durée de vie des déchets : un affichage sur les plages a été prévu pour inciter au respect de la propreté des plages avec un visuel sur la biodégradabilité des déchets en mer :**

**Les poubelles mis à votre disposition sont là pour être utilisées ! Merci d’y jeter vos déchets pour le plus grand respect de l’environnement et des agents municipaux de propreté. Pensez-y !**

