

MÉTROPOLE NICE CÔTE D'AZUR

Notice architecturale et paysagère

Concession de plage

Saint-Laurent-du-Var

Sommaire

1-PRÉAMBULE.....	3
2-LOCALISATION.....	3
3- IMPLANTATION DES LOTS.....	3
4- BÂTIMENTS.....	4
5- TERRASSES, PERGOLAS, PETITS ÉQUIPEMENTS.....	4
6- HAUTEUR.....	5
7- PROTECTION LATÉRALES.....	5
10- ACCÈS POUR LES PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP.....	6
11 ENSEIGNE DE L'ÉTABLISSEMENT.....	6
12 MENTION PLAGE PRIVÉE.....	7
13 Photos de la sous-concession actuelle.....	7

1-Préambule

La concession des plages naturelles de Saint-Laurent-du-Var entre la métropole Nice Côte d'Azur et l'Etat est d'une durée de 12 ans à compter du 1^{er} janvier 2024.

Trois lots d'activités balnéaires avec restauration et un lot d'activités nautiques sont concédés par le biais de délégations 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-Laurent-du-Var est située dans le département des Alpes-Maritimes. Elle est limitrophe de Nice côté ouest.



3- Caractéristiques de la concession

La plage de Saint-Laurent-du-Var est une plage naturelle, la zone sous-concédée ne peut donc excéder 20% de la surface totale de la concession ainsi que de 20% du linéaire total.

La répartition des surfaces est la suivante :

Plage des Flots Bleus

- Surface de la concession 47 352 m² hors ouvrages de protection
- Linéaire de la concession 969 ml

TYPE D'ACTIVITE	NOM de la sous concession						Surface de platelage démontable (en m2)
		lot	Surface en m ²	Occupation Surface en %	Linéaire en ml	Occupation Linéaire en %	
Établissement balnéaire	Beach Club	1	1 950	4,12	67	6,91	615
Établissement balnéaire	Bay star	2	1 928	4,07	69,5	7,17	560
lot nautique		3	250	0,53	34	NC	200
Établissement balnéaire		4	1 781	3,76	41	4,23	625
Ludiplage			875	1,85	NC		
Handiplage			167	NC	NC		
Activités nautiques	AGASC		151	0,32	NC		
Activités nautiques	Club Var mer		292	0,62	12,5	1,29	
Beach volley			1152	2,43	NC		

Le linéaire du lot 3 étant « inclus » dans celui du lot 2, les 34 m du lot 3 ne sont pas comptabilisés. Le linéaire total (y compris le centre nautique) est donc de 190 ml exploitables soit 19,6 % de la longueur totale de la concession (969 ml).

Les 8 379 m² de surfaces exploitables représentent 17,7 % de la superficie totale de la concession hors ouvrages de protection.

Plage des Vespins

- Surface de la concession 6 558 m² hors ouvrages de protection
- Linéaire de la concession 115 ml

Aucun lot de plage ou d'activités nautiques n'est présent sur cette plage.

4- Bâtiments

Les bâtiments implantés sur le domaine public maritime seront démontables et devront être démontés à chaque fin de saison, sauf agrément préfectoral permettant l'ouverture de l'établissement à l'année.

Avant toute installation, les bâtiments projetés sont soumis à autorisation administrative préalable (Déclaration préalable ou permis de construire) devant être déposée auprès du service de l'urbanisme de la commune.

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).

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

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

Dans tous les cas, l'extérieur des modules (façades) devra être habillé par des panneaux décoratifs respectant les préconisations de teintes autorisées

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

5- Terrasses, pergolas, petits équipements

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 à même le terrain naturel, sur lesquelles seront vissées des lames de bois.

L'ombrage de la terrasse pourra être réalisée 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 :

Soit de lames brise soleil :



Soit de toiles tendues



Soit de voilages :



Tout autre matériau est proscrit (canisses, tôles ondulées, bac acier, toile imprimée type treillis...)

6- Protection latérales

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 mètres à l'égout et respecter les prescriptions du PLuM.

8- Délimitation des sous-concessions

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.

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 et matériaux autorisés

Tous les équipements et aménagements doivent respecter les couleurs autorisées :

- le bleu
- le blanc
- le beige
- le 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- Accès pour les personnes en situation de handicap

Le sous-concessionnaire devra mettre en place un système permettant un accès pour les personnes en situation de handicap.

Pour ce faire, l'année de signature du sous-traité, le sous-concessionnaire devra présenter à la Métropole Nice Côte d'Azur un projet d'aménagement qui sera installé pour la saison estivale.

La Métropole Nice Côte d'Azur instruira ce projet dans les meilleurs délais.

Une demande d'autorisation de travaux devra être déposée auprès de la Métropole Nice Côte d'Azur. L'ensemble des éléments concernant la mise en accessibilité devra apparaître, y compris les éventuels dispositifs mécaniques.

Ce dossier devra être validé par la commission d'accessibilité compétente.

Le sous-concessionnaire fera son affaire des autorisations et avis nécessaires à la réalisation de ces aménagements et notamment s'agissant de l'Architecte des Bâtiments de France.

Nota : la mise en conformité concerne l'ensemble des publics en situation de handicap (moteur, sensoriel, intellectuel ou cognitif), tel que stipulé dans l'arrêté du 8 décembre 2014 – version consolidée au 13 juin 2017.

11 Enseigne de l'établissement

Le nombre d'enseigne ainsi que leurs dimensions, leur sérigraphie, leurs couleurs 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 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-Laurent-du-Var et la métropole.

Il est à noter que les enseignes lumineuses sont interdites.

12 Mention plage privée

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.

13 Photos des sous-concessions actuelles







Notice explicative Concession de plage de Saint-Laurent-du-Var

Notice paysagère Lot 4

La précédente concession de plage entre la commune et l'Etat comportait 2 lots de plage et une base nautique.

Le littoral de Saint-Laurent-du-Var présente de nombreux atouts :

- Une offre commerciale dont la zone de chalandise dépasse largement le territoire communal avec le développement de Cap 3000 et des commerces
- Une densité d'infrastructures de transport déjà forte et qui est destinée à s'accroître avec l'arrivée du tramway
- Des projets d'aménagement majeurs, notamment au niveau du quartier des vespins qui peut être qualifié de zone « d'arrière-port » tant il est proche du port de plaisance
- Un port de plaisance qui est le plus grand de la métropole et qui connaîtra des évolutions dans le cadre de la nouvelle concession dans le sens d'une meilleure interface ville/port et d'une réappropriation par les circulations douces.

Dans ce contexte de forte évolution et avec une attractivité qui se développe la commune et la métropole ont souhaité créer un lot de plage supplémentaire à l'est de la plage, à proximité des équipements sportifs.

L'objectif est de créer une nouvelle activité des bains de mer à l'est et la plage Cousteau est une des plus grandes plages.

La création d'un lot 4 est une offre complémentaire qui intervient également à la suite

des travaux de requalification du front de mer qui embellissent le littoral et augmentent la fréquentation et l'attractivité sur cette portion du littoral.

A l'heure actuelle il n'existe aucune offre liée aux activités des bains de mer à l'est du littoral laurantin.

La plage Cousteau se tourne vers des activités ludosportives avec le développement des activités beach (3 terrains) avec un futur centre nautique moderne étoffant l'apprentissage de la navigation notamment pour la jeunesse.

Le lot de plage n°4 est donc un équipement complémentaire qui allie les bains de mer et les activités nautiques et qui n'entre pas en concurrence avec les restaurants de cap3000 qui sont en retrait de la plage.

Par ailleurs, contrairement aux autres établissements de bains qui comporte chacun un bâtiment en dur, il a été décidé de proposer un équipement le moins impactant possible pour le site avec un bâtiment de type structures modulaires habillée posé sur un plancher.

La surface du bâtiment a été volontairement réduite à 150 m et sa hauteur ne dépassera pas un niveau afin d'en limiter l'impact visuel.

Les photomontages joints à la note permettent d'apprécier l'insertion du volume sur la plage.

Dans le cadre de la procédure de choix de l'exploitant l'accent a été mis sur le choix des matériaux, la place des végétaux et l'esthétique du projet en lien avec les préconisations de la charte architecturale avec comme objectif la création d'un établissement qui non seulement participera au développement économique du territoire mais contribuera à la qualité du lieu.

Cet établissement supplémentaire comme les deux autres n'auront aucun impact sur la faune et flore de cette plage quel soit terrestre ou marine en particulier les espèces présentent dans le site Natura 2000 de la basse vallée du Var.

Le milieu marin ne sera pas non plus impacté car seule la baignade sera autorisée sur cette plage.

Enfin comme sur toutes les autres plages de la Métropole un soin particulier sera apporté afin que ces établissements s'intègrent au mieux dans leur environnement.

L'objectif est de créer une nouvelle activité des bains de mer à l'est et la plage Cousteau est une des plus grandes plages.

La création d'un lot 4 est une offre complémentaire qui intervient également à la suite des travaux de requalification du front de mer qui embellissent le littoral et qui augmentent la fréquentation et l'attractivité sur cette portion du littoral.

A l'heure actuelle il n'existe aucune offre liée aux activités des bains de mer à l'est du littoral laurentin.

La plage Cousteau se tourne vers des activités ludosportives avec le développement des activités beach (3 terrains) avec un futur centre nautique moderne étoffant l'apprentissage de la navigation notamment pour la jeunesse.

Le lot de plage n°4 est donc un équipement complémentaire qui allie les bains de mer et les activités nautiques et qui n'entre pas dans la concurrence des restaurants de cap3000 qui sont en retrait de la plage.