
PENTA RESORT *****

Conjuguer tourisme sportif & nature



Réaliser aux ISSAMBRES « une destination européenne à haut niveau de prestations, d'équipements et d'animations sportives et culturelles qui assurent la multi-saisonnalité » (S.C.O.T.)

Novembre 2021

Ce dossier a pour objectif de présenter le projet de création d'une résidence de tourisme de façon synthétique en abordant uniquement les points essentiels à la situation du projet



 Parking
  CoWorking
  Wellness
  Bike Room
  Pool

 Room Service

 Conciergerie



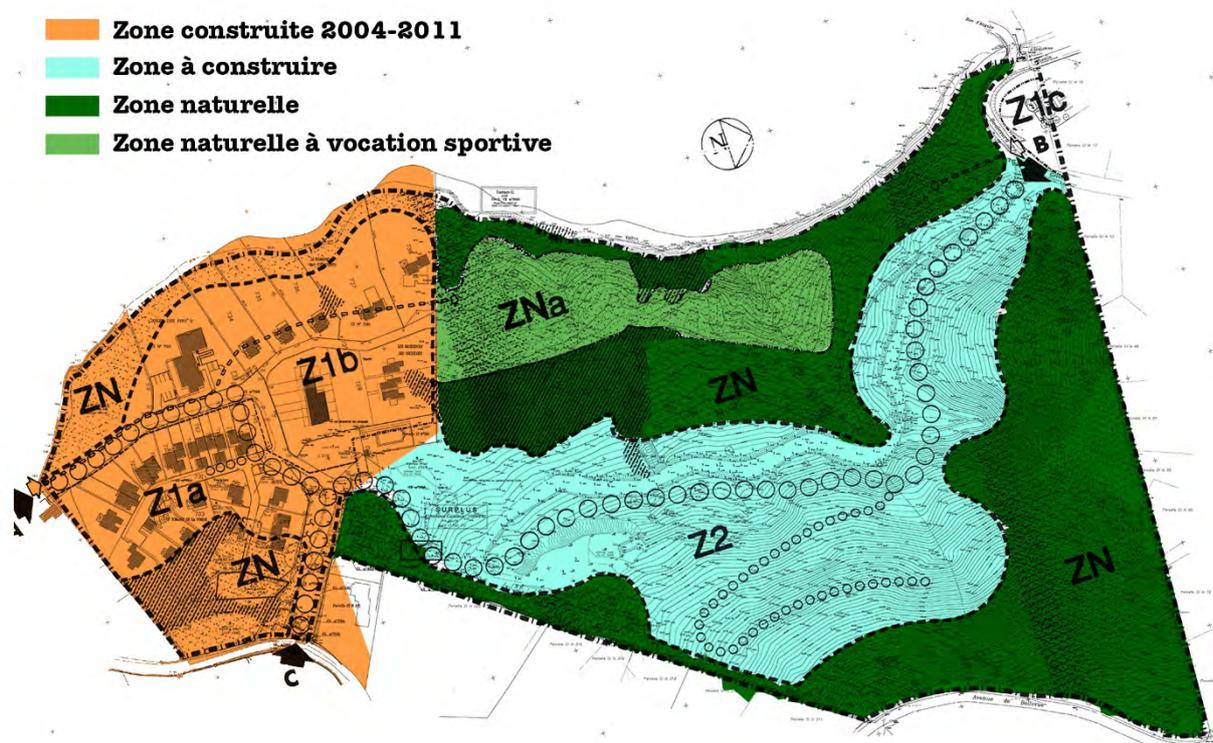
UNE ZAC EXISTANTE DEPUIS PLUS DE 20 ANS

La ZAC du Mas D'Esquières est un projet initié dans les années 90 et programmé en plusieurs tranches. Deux tranches (Z1a-Z1b) ont été réalisées entre 2004 et 2011. La dernière tranche (Z2) restant à réaliser est l'objet de ce document.

La propriété se situe au N° 104, Avenue de la Vallée – ROQUEBRUNE SUR ARGENS - LES ISSAMBRES (83 380) - Parcelle cadastrale CI 841. La parcelle est divisée en 2 parties, 55% en zone naturelle (ZN) et 45% en zone constructible (Z2).

Cette parcelle d'une superficie de 11 ha est d'un seul tenant et insérée dans une zone urbanisée. Notre objectif est de réaliser un projet adapté à la vision d'un environnement durable et également économiquement viable tout en préservant le caractère exceptionnel des Issambres.

Ce projet, à la fois sportif et touristique, permet de renforcer l'offre hôtelière 5***** et son positionnement sectoriel lui permet d'être ouvert 12 mois par an. Enjeu important dans la stratégie économique locale.



Idéalement située, à 900 m de la mer, la ZAC du Mas d'Esquières répond à tous les critères nécessaires pour développer un hébergement à vocation touristique.

C'est d'ailleurs le projet qui avait été retenu par la municipalité en 1998 lors d'un conseil municipal actant et validant la création de la ZAC dans laquelle devait être réalisé une partie résidentielle et une partie tourisme.

Pour information, la partie résidentielle a pu se réaliser entre 2004 et 2011, les permis ayant été attribués par la municipalité qui avait voté la création de la ZAC.

Un recours sur le permis de la tranche restante Z2 et des procédures diverses ont retardé sa réalisation. Cette tranche s'est toujours vu appliquer un refus de réalisation par la municipalité élue en 2001 pour des points de vue divergents que nous n'évoquons pas ici.

Avec le changement de gouvernance, c'est tout naturellement que nous envisageons de finir le travail commencé sur cette ZAC en tenant compte de l'évolution de la société et des besoins.

LE CONCEPT SPORTIF,

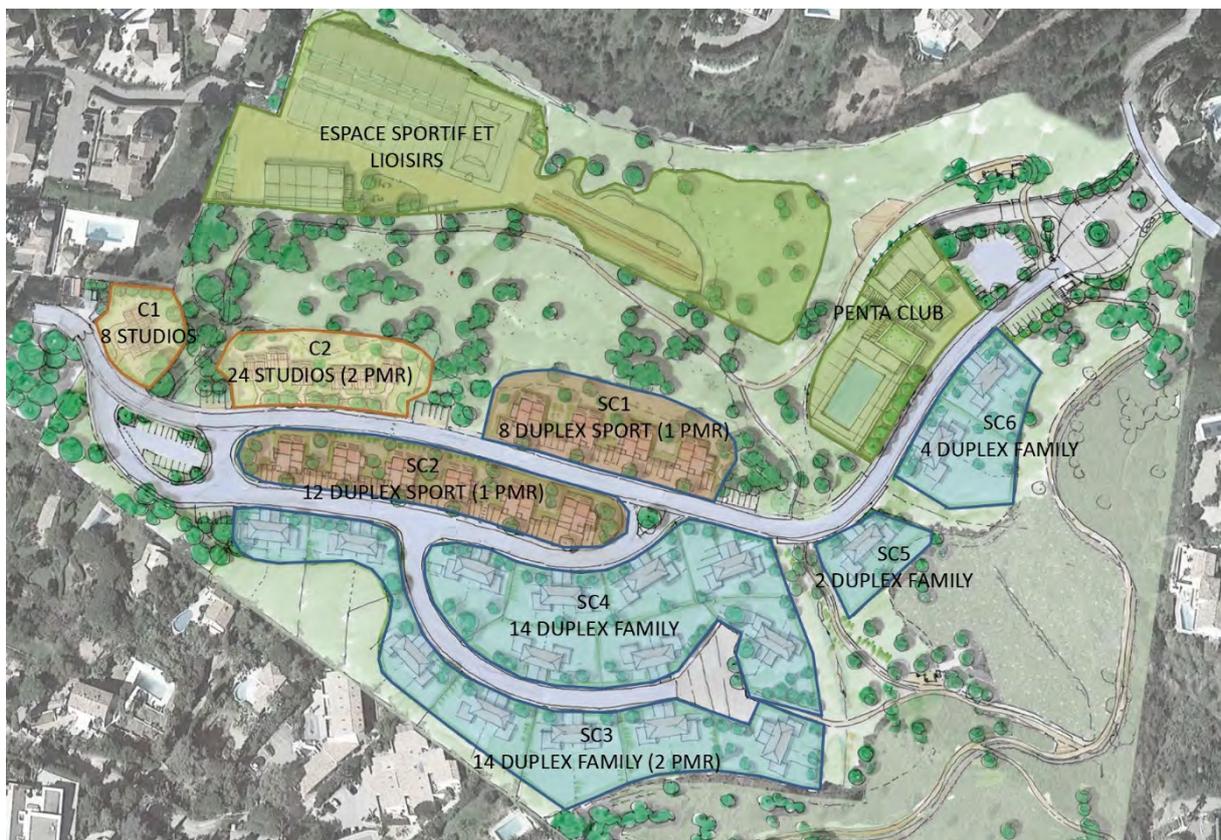
Les mois que nous venons de passer ont clairement modifié la perception de chacun envers le monde qui l'entoure. Le besoin de se dépenser physiquement et de vivre sainement résonne comme une exigence pour une bonne partie de la population. Le sport procure un effet de bien-être pour ceux qui le vivent et le pratiquent. Que l'on soit seul, en couple, en famille ou entre amis. Préparés, entraînés ou pas, le tourisme sportif, associé à un environnement d'exception, agit comme un palliatif à bien des maux.

C'est dans cet esprit que nous réalisons le Penta Resort***** avec les installations suivantes :

- Un espace sportif composé d'une halle couverte de 1800m², d'un terrain

aménagé de 600m², d'une piste d'athlétisme d'accélération, d'une piste de saut en longueur, d'un espace de street workout, d'une piscine de nage, de salles de sports (yoga, pilat, fitness), d'un espace musculation, de salles de coaching, de salles de massage, de salles de soins, d'ateliers de réparation et d'entretien...

- Un espace club house composé d'un accueil, d'un restaurant diététique, d'un bar, de boutiques sport & nature, de salles de réception, d'un lounge privé...
- Un espace hébergement sportif et hôtelier composé de 32 studios au plus près des équipements
- De 54 duplex proposés en investissement locatif et en temps partagé



UNE UTILISATION TOUTES SAISONS

- + Toute l'année : mise à disposition des installations sportives à toute personne désireuse d'être membre du club.
- + Saison estivale : les propriétaires utilisent leurs villas à des fins personnelles, les studios sont destinés à héberger les personnels saisonniers des commerces alentours avec des conventions spécifiques. Nous envisageons de mettre des unités à disposition de la municipalité pour les renforts de pompiers ou de gendarmerie. Le club de sport reste ouvert aux membres et aux quelques stages sportifs utilisant les chambres d'hôtels.
- + Les 3 autres saisons : réception et organisation de stages sportif, d'athlètes, de clubs professionnels européens pour la remise en forme, la préparation et la cohésion.

Par sa situation (terre & mer), le Penta Resort***** se veut être un acteur

incontournable de préparation et d'entraînement des sports naturels tels que le triathlon, le marathon, le pentathlon, le cyclisme... sans oublier les sports nautiques à seulement quelques encablures.

Les infrastructures développées permettront aussi de recevoir les clubs de sport collectif pour leurs préparations et remises en formes tout au long de la saison.

Le tourisme sportif permet d'intégrer une dimension sportive à ses vacances. Pour beaucoup de voyageurs, c'est devenu une nécessité. Avec une généralisation des pratiques physiques, la « sportivisation » de la société est en marche. Et quoi de mieux que de passer ses vacances en ayant le plaisir de croiser des sportifs professionnels, voire des champions... Pratiquer son sport favori et permettre à sa famille de passer des vacances agréables.



UN MOTEUR POUR L'ECONOMIE LOCALE

Ce projet s'inscrit dans une démarche innovante de l'utilisation des espaces. La mutualisation des concepts d'hébergement permet d'apporter une solution commerciale pérenne sur les 12 mois de l'année et la garantie de la création d'emplois stables, non saisonniers. Tour à tour Résidence de tourisme, centre d'entraînement pour préparations sportives de haut niveau, club sportif, hôtel, hébergement pour saisonniers, résidence secondaire temporaire, centre de formation

sportive, le Penta Resort***** offre au territoire une vision innovante du tourisme. Une vision sur les 4 saisons en modulant son offre de service.

Le Penta Resort***** c'est avant tout un projet d'envergure qui s'inscrit dans la durée. Outre les emplois créés sur la résidence de tourisme, c'est aussi un vrai enjeu économique pour les entreprises de construction locales et les artisans.

25

Millions €

Montant des travaux estimés sur 2 ans

15

Emplois

Créés à l'année et autant en saisonnier

150 k

Euros

De taxes annuelles estimées pour la collectivité

1

Million €

De taxes estimées pour l'aménagement

100 k

Euros

De taxes de séjour annuelles estimées pour l'OT

HISTORIQUE DU PROJET

1998	2000	2004 – 2011	2002-2012	2016	2017	2019	2019
Création de la ZAC	Permis d'aménager voté en CM	Construction de la 1 ^{ère} tranche	Procédure Z2	CU délivré et étude	Z2 inscrit au SCOT en espace remarquable	CAVEM déboutée et ne fait pas appel	CU délivré

- ✚ 1998 : Création de la ZAC du Mas d'Esquières, dont le plan d'aménagement a été approuvé par la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS
- ✚ 2000 : Le permis d'aménager est obtenu. L'autorisation de défrichement est accordée. Le défrichement est fait sur la totalité de la propriété, La mise en œuvre de la première partie de la ZAC dénommée Z1a au plan d'affectation des sols est lancée
- ✚ 2002 : L'autorisation de défrichement pour la tranche Z2 est attaquée par l'association KETA. L'autorisation est défendue par le préfet et la Commune dans la procédure concomitamment avec le propriétaire.
- ✚ 2003 : En juillet, d'importants incendies ravagent des hectares sur plusieurs communes dont la ZAC.
- ✚ 2007 : La procédure judiciaire se termine et le Tribunal Administratif déclare la tranche Z2 en « espace remarquable ».
- ✚ 2016 : Un certificat d'urbanisme est délivré par la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS précisant la nature des dispositions d'urbanisme applicables au terrain dans la ZAC du Mas d'Esquières et à savoir la zone INA du POS
- ✚ 2017 : Le propriétaire mandate un expert en études environnementales agréé près la cour d'appel d'Aix en Provence et la conclusion générale indique que « la parcelle n'est pas concernée par un zonage d'inventaire règlementaire à caractère environnemental ».
- ✚ 2017 : La Commune prépare un nouveau PLU et inscrit la tranche Z2 en Zone Naturelle (ZN). Cela malgré le rapport d'expertise, faisant suite à un zonage du S.C.O.T. de la CAVEM. Le propriétaire saisit le Tribunal Administratif
- ✚ 2019 : Le tribunal administratif donne raison au propriétaire et déboute la CAVEM. La CAVEM ne fait pas appel et annonce corriger le zonage du S.C.O.T. (non réalisé à aujourd'hui).
- ✚ 2019 : Un second certificat d'urbanisme est délivré par la commune de ROQUEBRUNE SUR ARGENS précisant les mêmes droits que l'initial
- ✚ 2021 : La commune présente son nouveau projet de P.L.U. sans tenir compte du jugement de 2019, sans tenir compte de l'existence de la ZAC et en classant la tranche Z2 en Zone Naturelle (ZN).

ANALYSE

Le projet se trouve aujourd'hui bloqué par la refonte du P.L.U. sur la commune de Roquebrune sur Argens. Le nouveau P.L.U. prévoit de passer la tranche Z2 non construite de la ZAC en zone naturelle (ZN) non constructible. C'est-à-dire une annulation du P.A.Z. (droits à construire) de la ZAC, bloquant ainsi des permis, en usant du sursis à statuer, jusqu'à une nouvelle décision des tribunaux.

Un seul argument a été opposé par le Maire : La carte d'aléas feux de forêt révisée. Même si le terrain fait partie d'une zone à risque comme la totalité du littoral, il n'est pour autant pas intégré dans un PPRIF. Notre projet intègre une prise en compte spécifique de ces aléas en couvrant les besoins nécessaires à la lutte incendie.

Beaucoup d'éléments vont dans le sens de la réalisation de ce projet, part entière de la ZAC créée en 1998. Eléments économiques, sociaux, environnementaux mais aussi juridiques, et pour n'en citer que quelques-uns :

- ✚ ZAC toujours existante, non clôturée, avec des droits à construire (P.A.Z.) et absente du P.L.U.
- ✚ Les différentes procédures actant la légitimité du projet d'une résidence de tourisme
- ✚ Encaissement de 400.000 € par la Commune et futur encaissement de 1.000.000€ pour des travaux à réaliser d'aménagements
- ✚ Diverses études juridiques démontrant la légalité et faisabilité du projet, conformément aux réglementations de l'urbanisme en vigueur.
- ✚ Des courriers divers des collectivités, les engageants dans le projet
- ✚ Un projet de résidence de tourisme 5***** qui remplit les objectifs du S.C.O.T.
- ✚ Une vision touristique qui va dans le sens du P.A.D.D. et de la volonté du tourisme toutes saisons
- ✚ Une revitalisation du secteur



L'AVIS DES EXPERTS

Marc RAQUIL



Athlétisme

Champion du Monde 4X400 m – Champion d'Europe 400 m

Je vois le projet Penta Resort comme un "Zenith du sport" où dans un même lieu tous les sports peuvent être pratiqués en changeant la configuration. Un endroit rêvé par tout sportif désirant progresser et dans lequel les coachs, comme moi, peuvent travailler efficacement.

Une enceinte dédiée à l'épanouissement personnel.

Olivier HECK



Tir à l'arc

Equipe de France – Jeux Olympiques Seoul 1988

L'est Var doit s'équiper d'infrastructures sportives de qualités. Le caractère et le climat de cette région sont des atouts de taille pour assurer une multi-saisonnalité au projet Penta Resort.

Je vois le penta Resort comme un lieu où Athlètes et sportifs de tous niveaux échangeront sur une passion commune : Le Sport !

Brice FEILLU



Cyclisme

7 participations au tour de France – Vainqueur de la 7^{ème} étape en 2009

Le projet Penta Resort répond à une réelle demande dans notre région. Les routes de l'est Var sont idéales pour la pratique du vélo, sans oublier les chemins et sentiers des massifs pour les amateurs de VTT.

Je vois le projet Penta Resort comme un cocon dans lequel le sportif retrouve sa famille et ses proches après une journée d'effort. Un endroit propice à la remise en forme.