

Aménagement du Pôle d'excellence du Nautisme Commune de Mandelieu-la-Napoule

Dossier de création de ZAC

1. Rapport de Présentation



SOMMAIRE

I -	PREAMBULE	3
II -	PERIMETRE ET ABORDS DU SITE	4
II.1 -	LOCALISATION ET ABORDS DU SITE.....	4
II.2 -	SITUATION FONCIERE.....	4
III -	OBJET ET JUSTIFICATION DE L’OPERATION	6
III.1.1 -	OBJET DE L’OPERATION	6
III.1.2 -	JUSTIFICATION DU BESOIN	6
III.1.2.1 -	LA CACPL, UNE AGGLOMERATION DYNAMIQUE ECONOMIQUEMENT, AVEC 4 FILIERES D’EXCELLENCE	6
III.1.2.2 -	ETAT DES LIEUX DE LA FILIERE NAUTIQUE SUR LE TERRITOIRE DE LA CACPL	6
III.1.2.3 -	ENJEUX ET DYNAMIQUES DE DEVELOPPEMENT DE LA FILIERE.....	7
III.1.2.4 -	CONCLUSION : LA CREATION D’UN POLE D’EXCELLENCE DU NAUTISME, UN ATOUT POUR LE TERRITOIRE	8
III.1.3 -	CHOIX DE LA PROCEDURE DE ZONE D’AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC)	9
IV -	ETAT DES LIEUX DU SITE	10
IV.1 -	MILIEU PHYSIQUE	10
IV.2 -	PATRIMOINE NATUREL	10
IV.3 -	RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	10
IV.4 -	MILIEU HUMAIN	12
IV.5 -	PATRIMOINE ET PAYSAGE	12
V -	PROJET D’AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS.	13
V.1 -	GRANDS PRINCIPES D’AMENAGEMENT.....	13
V.2 -	LE BASSIN ET L’AIRE DE CARENAGE	13
V.3 -	LES LOTS D’ACTIVITES	13
V.4 -	RESEAU VIAIRE ET STATIONNEMENT.....	13
V.5 -	INTENTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES.....	15
V.5.1 -	DES CONSTRUCTIONS QUALITATIVES	15
V.5.2 -	DES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN FOND DE LOT ET DES ESPACES VEGETALISEES IMPOSES	15
V.5.3 -	UN MASQUE VISUEL POUR LES CONSTRUCTIONS ET L’AIRE DE CARENAGE	15
V.5.4 -	UNE PRISE EN COMPTE DES ENERGIES RENOUVELABLES	15
V.6 -	LIMITATION DE LA CONSOMMATION EN EAU	16
V.7 -	PLAN DE GESTION DE LA ZONE VERTE MISE EN VALEUR.....	16
VI -	RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR ET DE L’INSERTION DANS L’ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L’OBJET DU PRESENT DOSSIER A ETE RETENU.....	17
VI.1 -	JUSTIFICATION AU REGARD DU SITE ET DES DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR	17
VI.1.1 -	ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT	17
VI.1.1.1 -	PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	17
VI.1.1.2 -	DOCUMENT D’ORIENTATIONS ET D’OBJECTIFS (DOO)	17
VI.1.2 -	ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PLAN LOCAL D’URBANISME (PLU).....	18
VI.2 -	JUSTIFICATION AU REGARD DE L’INSERTION DANS L’ENVIRONNEMENT	19
VI.2.1 -	PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES ESPECES PROTEGEES	19
VI.2.2 -	PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DES VUES SUR LE SITE	19
VI.2.3 -	PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION.....	19

VI.3 -	PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE	19
VII -	MODE DE REALISATION DE LA ZONE D’AMENAGEMENT CONCERTE	20
VIII -	REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D’AMENAGEMENT	20
IX -	ANNEXE : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE	21

I - PREAMBULE

Le présent dossier concerne la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en rive gauche de la Siagne, à Mandelieu-la-Napoule, à proximité de la limite communale avec Cannes.

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL) a défini une stratégie de développement qui repose sur la structuration et la valorisation de ses filières d'excellence, dont fait partie le nautisme.

En partenariat avec la commune de Mandelieu-La Napoule, la CACPL a donc décidé la réalisation **d'un Pôle d'excellence du Nautisme**.

Il s'agit d'une opération stratégique et ambitieuse pour la commune et la CACPL afin de soutenir la filière nautique, d'en faire une vitrine pour le territoire autour de composantes majeures : la formation, l'innovation, le développement de nouvelles motorisations plus respectueuses de l'environnement ainsi que les services et nouvelles activités de loisirs.

Le site d'implantation de ce Pôle d'excellence du Nautisme a été choisi notamment :

- pour son accès aisé à la Mer via le fleuve Siagne, ce qui facilite la mise à l'eau des bateaux pour les essais,
- pour son insertion dans un secteur déjà occupé par des activités, pour partie en lien avec le nautisme, avec des bâtiments en mauvais état à requalifier
- pour son accès routier aisé, via des voies déjà existantes.

Ce projet a été conçu en tenant compte de l'existence d'activités nautiques et de professionnels à proximité immédiate du futur Pôle d'excellence du Nautisme. Une cohérence globale sera donc recherchée dans le cadre du futur Pôle d'excellence avec ce qui existe afin de ne pas obérer dans le futur les possibilités de développement, en complémentarité, des différentes entités.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- **d'un dossier de création** qui comprend notamment :
 - un rapport de présentation qui indique l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état initial du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
 - un plan de situation,
 - un plan de délimitation du périmètre de la zone,
 - l'étude d'impact si elle est requise,
- **d'un dossier de réalisation** qui reprend les éléments du dossier de création et indique, en outre, les projets de constructions et d'équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Le présent dossier vise à permettre la création de cette ZAC.

II - PERIMETRE ET ABORDS DU SITE

II.1 - LOCALISATION ET ABORDS DU SITE

Le projet se situe sur la commune de Mandelieu-La Napoule, en partie Est du territoire communal, entre la rivière Siagne à l'Ouest et l'aéroport de Cannes-Mandelieu à l'Est.

Le périmètre de la ZAC est desservi par la D192 et le chemin Levassor.

La zone d'étude est une zone relativement plane à une altitude d'environ 3-4 m, dans des alluvions de fonds de vallées. Elle est inscrite dans le SCOT'Ouest, en tant que site de projet économique «Pôle d'excellence du Nautisme».

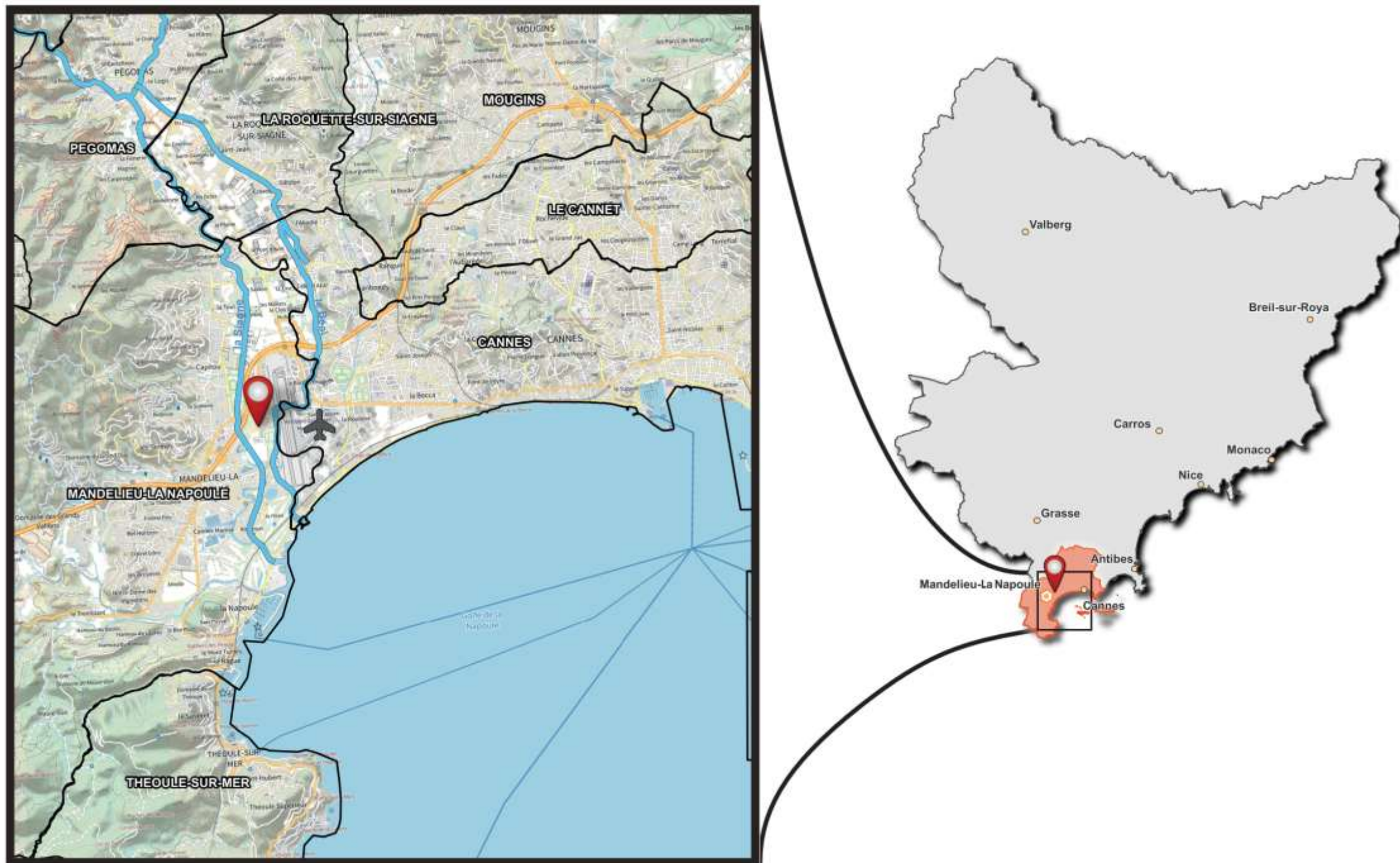
Elle est entourée à l'Ouest par le fleuve Siagne et le chemin de Grande Randonnée (GR51), au Sud par Port Inland, à l'Est par le chemin Levassor et des terrains de sport et au Nord par la RD 6007 et l'autoroute A8.

Elle est située en continuité avec des parcelles à usage d'activités économiques, dont certaines liées au nautisme, aussi bien au Nord qu'au Sud.

II.2 - SITUATION FONCIERE

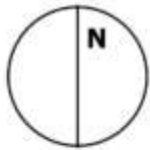
Le périmètre de la ZAC, d'une superficie d'environ 14,5 ha, comprend 55 parcelles réparties ainsi :

- 12 parcelles communales,
- 2 parcelles appartenant à Escota,
- 41 parcelles privées.



Vue aérienne - ZAC Nautisme

Echelle : 1 / 25 000 Source : Google satellite



 Périmètre ZAC

III -OBJET ET JUSTIFICATION DE L’OPERATION

III.1.1 - OBJET DE L’OPERATION

La CACPL et la commune de Mandelieu-la-Napoule souhaitent valoriser la filière du nautisme sur leur territoire.

Les principaux objectifs d’aménagement de l’opération sont les suivants :

- Développer une offre d’accueil pour des entreprises travaillant dans le domaine du nautisme, et plus particulièrement en matière de « bateaux du futur », d’hybridation des moteurs, d’innovation et d’ingénierie en termes de pratiques nautiques et de systèmes de guidages,
- Accueillir des formations en lien avec le monde du nautisme afin de favoriser, au sein d’un cluster dédié, la « fertilisation croisée » entre le monde de la recherche et de la formation et les acteurs économiques du secteur,
- Réaliser un bassin technique connecté à la mer via la Siagne pour offrir aux entreprises locales une possibilité d’intervenir sur les bateaux et tester leurs innovations dans des conditions réelles de navigation,
- Réaliser une aire de carénage permettant aux entreprises locales d’intervenir sur les bateaux à proximité de leur local,
- Intégrer le projet dans son environnement et réhabiliter la zone naturelle contiguë à la future zone d’activité.

Excellence, innovation, exemplarité et qualité environnementale sont les maîtres-mots de ce projet.

III.1.2 - JUSTIFICATION DU BESOIN

III.1.2.1 - La CACPL, une agglomération dynamique économiquement, avec 4 filières d’excellence

Conformément aux dispositions de la loi n°2015-991 du 7 août 2015, la Communauté d’Agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL) exerce de plein droit, depuis le 1^{er} janvier 2017, en lieu et place de ses Communes membres, la compétence « *développement économique* ».

A ce titre, les chiffres clés de la CACPL sur le plan économique sont les suivants :

- une densité forte avec 5 villes sur 95 km²,
- 160 557 habitants,
- 26 000 entreprises,
- 2 000 créations d’emploi/an,
- 60 000 salariés,
- 12 zones d’activités économiques (ZAE).

De plus, la CACPL présente des atouts indéniables pour le développement et l’attractivité économique de son territoire :

- une qualité de vie élevée,
- un écosystème local dynamique,
- une notoriété établie (Cannes « village mondial »),
- un accès au marché international,
- un réservoir de profils qualifiés et de talents,
- 3 centres de congrès,
- 1 Campus universitaire et entrepreneurial dédié aux ICC avec 1 Cité des entreprises.
- Des infrastructures de transports diversifiées (A8, Train, Aéroport, BHNS, ...)

La CACPL dispose également sur son territoire de six filières d’excellence :

- **le cinéma**, avec le pôle des industries culturelles et créatives de Cannes – Bastide Rouge, Pôle d’excellence de l’économie créative et des métiers de l’image ; vivier créatif culturel où se côtoient talents et professionnels de l’audiovisuel, entrepreneurs, start-ups, étudiants et universitaires,
- **le nautisme**, avec 16 ports, dont 1 port à sec, 30 km de côte, près de 400 professionnels et 1 formation inédite certifiante « Personnel de bord »,

- **le spatial**, avec Thales Alenia Space, leader mondial de l’ingénierie spatiale, qui regroupe 2 000 emplois et fait vivre des dizaines de sous-traitants,
- **l’évènementiel**, la CACPL étant une destination touristique et professionnelle de 1^{er} rang, avec sur la seule commune de Cannes, 127 hôtels et 6 891 chambres, 30 000 m² d’espaces de congrès et le 2^{ème} aéroport français d’aviation d’affaires.
- **l’agritech**, avec 244,2 ha de zones classées agricoles, 22 producteurs effectuant de la vente directe sur le territoire et le secteur de la basse-vallée de la Siagne, qui a vocation à devenir une terre d’innovation agricole,
- **la silver économie**, qui regroupe 89 entreprises et 1 743 emplois, un écosystème favorable avec le tourisme, des instituts de soins pilotes, une population senior et des services autour du bien-vieillir...

Dans le cadre de sa compétence, la CACPL a défini une stratégie de développement économique qui repose sur la structuration et la valorisation de ses filières d’excellence, afin de conserver l’attractivité et la qualité de son territoire. Elle a donc lancé une étude d’opportunité et de faisabilité sur le développement de la filière nautisme, afin de renforcer sa structuration.

III.1.2.2 - Etat des lieux de la filière nautique sur le territoire de la CACPL

(source : Elan, études de faisabilité du pôle d'excellence nautique de Cannes Pays de Lérins au lieudit "Pont de Siagne - la Roubine" - LOT A : Etude économique, d'aménagement et juridico-financière, avril 2023)

La filière nautique est économiquement composée de quatre secteurs interdépendants et complémentaires : **ports de plaisance, industries, services nautiques et enfin prestataires de pratiques sportives et loisirs**. Jusqu’à peu représentée de manière réduite par les maillons constructeurs ou acteurs de l’offre portuaire, **la filière recouvre une réalité de métiers et d’activités bien plus diversifiées, répartis de l’amont à l’aval de la filière**, comme des métiers et secteurs d’activités qui se rapprochent plus de la filière automobile que de la filière navale, avec des problématiques identiques : **véhicule/bateau du futur intégrant notamment la dimension énergie verte et autonomie de pilotage**.

De l’échelle nationale à l’échelle locale, les chiffres-clés de la filière nautique sont présentés dans le tableau ci-dessous.

La Région Sud représente 22,4% du chiffres d’affaires national et 24,3% des effectifs. Il s’agit de la première destination au monde pour la plaisance mais on note une quasi absence des acteurs de la construction. Les principales activités développées sont la vente-négoce et la maintenance-réparation.

36% des effectifs de la Région sont situés dans le département des Alpes-Maritimes. Dans ce département, le tissu économique est constitué de PME/TPE dont les activités dominantes sont la location/service, la maintenance et la vente, piliers du nautisme azuréen. 38% des établissements de la filière nautique dans le département identifient la clientèle de yachts comme leur clientèle principale contre 31% pour la clientèle dite de plaisanciers. Les professionnels bénéficient en effet de la présence de la clientèle yachting tout au long de l’année, ce qui caractérise la filière nautique azuréeenne sur ce segment.

28 % des établissements du Département et 24 % du chiffre d’affaires généré proviennent de la CACPL. L’agglomération se distingue de l’échelon départemental par une représentation plus importante des activités liées à l’équipement/maintenance : 42% des établissements du territoire.

Territoire	Chiffre d'affaires	Nb d'établissements	Salariés	Ports
France	5,9 M€	6 322	42 799	1 029 ports dont 473 ports de plaisance maritimes pour 252 000 places et 40 ports à sec pour 11 000 places
Région Sud	1,24 M€	2 050	10 251	147 ports de plaisance (60.000 places) - une façade méditerranéenne concentrant près de 25% de la navigation française
Département des Alpes-Maritimes	800 M€	1 400	3 100	37 ports de plaisance dont 18 ports dédiés pour partie au Yachting
CACPL	237	394	761	16 sites dont 11 ports uniquement dédiés à la plaisance, 4 mixtes dont yachting et 1 port à sec Environ 8 000 places

Chiffres-clés de la filière nautique de l’échelle nationale à l’échelle locale (source : Territoire d’industrie et CCI Données 2023)

• Aires de carénage

Si le Département compte 35 aires de carénages réparties sur 22 ports représentant un total de 73 000m², la CACPL compte 8 aires de carénage pour près de 8 000 places.
4 aires sont localisées sur la commune de Mandelieu-la-Napoule, pour un total de 7 000 m² de carénage.

• Caractéristiques des ports de la CACPL

Les ports de l'agglomération accueillent majoritairement des plaisanciers (bateaux inférieurs à 24 m).
Les bateaux de moins de 7 m et de 7 à 12 mètres constituent la très grande majorité des bateaux qui occupent les ports de l'agglomération. Le port Pierre Canto est vraiment spécialisé dans les bateaux de plus grande dimension avec 46% de bateaux compris entre 12 et 25m, 19% entre 25 et 50m et 2% de plus de 50 mètres.
Les deux ports de Mandelieu (Port de la Rague et Port la Napoule) ont une part non négligeable de bateaux dont la taille est comprise entre 7 et 12m (respectivement 52% et 43%).

Le Port de la Napoule, le Parc d'activités de la Siagne, et le Vieux Port de Cannes constituent les principaux espaces spécialisés dans l'accueil des activités nautiques.
Mandelieu possède une part importante d'entreprises spécialisées dans la vente de bateaux et la location pour les établissements situés dans les ports. C'est la commune où l'activité de la vente représente le plus d'entreprises.
Dans les autres ports, ce sont les entreprises de maintenance/ équipements qui sont les plus représentées.
Les activités de location et d'autres services sont fortement représentées à Cannes.

Sur les 16 sites portuaires de la CACPL, 8 sont présents sur la commune de Mandelieu-la-Napoule, avec près de 5 000 places. Il s'agit de 2 ports maritimes, 1 port à sec et 5 ports fluviaux.



Localisation des ports à l'échelle de la commune de Mandelieu-la-Napoule
(le projet est au Nord immédiat de Port Inland)

• Mandelieu, au cœur d'une filière nautique interdépartementale

A l'interface du Var et des Alpes-Maritimes, Mandelieu est au cœur d'une filière nautique interdépartementale portée par un continuum d'établissements concentrés sur le littoral entre Saint-Cyr-sur-Mer (83) et Villefranche-sur-Mer (06). Comptant près de 100 professionnels, Mandelieu représente 40% des professionnels du nautisme de l'agglomération. Les interactions entre les deux départements sont à relativiser. Une vingtaine d'établissements de chaque département ont ouvert un établissement secondaire dans le département limitrophe et les échanges interdépartementaux ne représentent que 6% du chiffre d'affaires de chaque département, soit 48 millions en faveur des Alpes-Maritimes et 39 millions en faveur du Var.
Mais ce sont deux systèmes territoriaux concentrés qui privilégient des partenaires/fournisseurs d'abord locaux puis nationaux et étrangers (Italie, US, Royaume-Uni).

• A retenir – les perspectives

L'offre de formations liées aux métiers du nautisme dans les Alpes Maritimes est **sous calibrée** au regard des besoins des professionnels du territoire :

- Une opportunité pour créer une antenne d'un centre de formation déjà existant afin de ne pas tout réinventer avec un intérêt avéré à trouver un ancrage sur cet espace de la Région PACA. L'objectif est d'avoir une offre mixte formation initiale et formation qualifiante professionnelle pour des profils ouvriers qualifiés et techniciens et un partenariat avec des écoles d'ingénieurs/ université pour des profils plus qualifiés soutenant la démarche d'hybridation à l'œuvre dans la filière nautique.

Le **Pôle MER** constitue une **dynamique forte de soutien à l'innovation**, et de dynamique de projets collaboratifs en mode hybridation, en recherche d'ancrage territorial sur la chaîne de valeur du nautisme :

- Un espace de polarité autour de Cannes Mandelieu à l'échelle du littoral azuréen plus accessible que Villefranche ou Grimaud pour accueillir les projets de la filière nautique et soutenir leur développement, notamment dans une approche d'hybridation avec le triptyque ROBOTIQUE/ NUMERIQUE/ ECOLOGIQUE. La pertinence d'une offre d'incubation / accélération de projets et start-ups dans le nautisme ancré autour de Mandelieu/ Cannes est renforcée par la dynamique de coopération avec SOPHIA-ANTIPOLIS sur l'intelligence artificielle (autonome), Energie propre / et le Club Robotique Sud Drone (dynamiques de mobilités sous-marines, nautiques et aériennes à connecter).

L'on constate une **absence d'incubateur dédié ou d'une offre technopôle** dédiée au nautisme sur le territoire de la CACPL, voire à l'échelle départementale avec des porteurs de projets en nautisme qui quittent le territoire, notamment pour l'incubateur de Monaco :

- Un besoin d'accompagnement de type accélérateur de projet en mode Société d'Accélération du Transfert de Technologies (SATT) dédiée au nautisme.

III.1.2.3 - Enjeux et dynamiques de développement de la filière

(source : Elan, études de faisabilité du pôle d'excellence nautique de Cannes Pays de Lérins au lieudit "Pont de Siagne - la Roubine" - LOT A : Etude économique, d'aménagement et juridico-financière, avril 2023)

• 6 tendances majeures

1. **Dynamique du marché de la plaisance en rebond** malgré la crise sanitaire avec des tensions sur des chaînes de production de la construction/équipement/maintenance, et un manque de ressources humaines,
2. **Réaffirmation de la tendance à privilégier** la notion d'usage et le développement de l'industrie des services (particulier à particulier, boat club, ...) plutôt que **la propriété des bateaux**,
3. Une évolution des pratiques et une apparition de **nouvelles clientèles**
 - plus jeunes,
 - moins expérimentées dans la navigation
 - à la recherche de la dimension découverte, sportive, détente,

- logique dimension d'appropriation/ personnalisation de l'objet type, et qui osent l'acquisition mais moyennant un accompagnement serviciel sur mesure,
4. **Attentes des nouveaux propriétaires d'un accompagnement** au pilotage, d'une garantie d'impact carbone neutre et d'une plus grande responsabilisation environnementale,
5. Evolution de la réglementation des zones de pratiques avec impact sur le nombre de mouillages autorisés et recherche de réduction de l'impact environnemental des pratiques,
6. Des **attentes d'ancrage actif de la filière** et de meilleure percolation avec l'économie territoriale.

• **15 dynamiques à impact majeur pour le projet**

1. **Pas d'envolée attendue du modèle « boat club »** mais des dynamiques de leasing/ location « privilégiée », parfois préfigurateur d'acquisitions,
2. Expressions de nouvelles attentes : le sur-mesure dans la prise en main incluant formation, accompagnement navigation etc...,
3. Une dimension d'innovation servicielle forte avec une évolution des distributeurs/ négoces vers du service,
4. **Développement de la filière du bateau dit « autonome »** - *idem voiture autonome*- avec assistance pilotage pour l'entrée dans les ports- et « bateau propre » avec capteurs ...,
5. Développement de la filière des bateaux à énergie propre : bateau à énergie solaire (Seazen), filière hydrogène,
6. Une demande croissante d'équipements sur mesure et customisation des bateaux,
7. Des besoins croissants en maintenance et suivi régulier de la flotte de bateaux,
8. **Des dynamiques d'innovation technologique mobilisant les DEEPTTECH** avec logique d'hybridation - transformation numérique et robotique,
9. **Innovation servicielle avec intégration des nouveaux usages** et nécessité d'être au plus près, pour les constructeurs & équipementiers, des usagers,
10. **Apparition de nouveaux acteurs économiques/** compétences et repositionnement des acteurs traditionnels (accastillage par ex) sur la chaîne de valeur,
11. Demande en nouvelles compétences et évolution des métiers : une Gestion Prévisionnelle de l'Emploi et des Compétences (GPEC) de la filière à territorialiser,
12. **Des besoins en formation pour des profils d'ouvriers qualifiés** et techniciens avec une forte tension sur ces profils à l'échelle locale,
13. **Demande de nouvelles compétences** avec notamment profil d'ingénierie qualifiée en capacité d'accompagner la dynamique d'hybridation,
14. Densification de l'occupation des ports avec offre de stockage et de ports à sec en fort développement,
15. Développement d'une nouvelle génération de ports smart and green :
 - digitalisation- géolocalisation assistée,
 - gestion des effluents,
 - perspective de création d'ancres propres plurielles,
 - création de corridors écologiques avec l'intégration de la dimension biodiversité.

III.1.2.4 - **Conclusion : la création d'un Pôle d'excellence du Nautisme, un atout pour le territoire**

Le projet de Pôle d'Excellence du Nautisme permettra de structurer la filière nautique dans le bassin cannois sur un territoire en croix autour de l'aéroport de Cannes-Mandelieu avec les quatre filières d'excellence.

Il pourra stimuler l'économie du nautisme sur les 2 départements des Alpes-Maritimes et du Var, en s'appuyant sur les dynamiques à l'œuvre et en répondant à de nouvelles demandes et enjeux.

Enfin, il apportera une nouvelle offre foncière permettant de répondre aux besoins des entreprises qui souhaitent s'installer ou se développer.



Un projet de pôle nautique intégré aux dynamiques des autres filières d'excellence (source : Elan)

6 TENDANCES ➔ 15 DYNAMIQUES A IMPACT MAJEUR POUR LE PROJET

- Nouveaux usages de mobilités et pratiques nautiques
- Bateau du futur (autonome, énergie propre) et services intégrés
- Innovation servicielle et deeptech – hybridation robotique & numérique
- Compétences ouvriers & techniciens + Ingénierie support hybridation
- Nouvelle génération de ports & services portuaires : green & smart

ORIENTATIONS DE POSITIONNEMENT POUR LE PROJET



Positionnement du projet (source : Elan)

III.1.3 - CHOIX DE LA PROCEDURE DE ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)

La ZAC est une opération d'urbanisme d'initiative et d'intérêts publics ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

La procédure de ZAC est généralement utilisée pour des opérations d'envergure et d'une certaine complexité.

La procédure de ZAC permet de :

- maîtriser l'aménagement du secteur sans pour autant en assurer l'entière maîtrise foncière,
- déterminer la programmation du projet,
- contrôler la cohérence de l'ensemble de l'aménagement entre équipements publics et conception architecturale des bâtiments privés,
- planifier l'aménagement d'un site occupé par plusieurs propriétaires,
- assurer le financement optimal des équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone en limitant les dépenses publiques.

C'est la procédure d'aménagement qui répond le mieux à la prise en compte des enjeux du projet.

La CACPL et la commune de Mandelieu-la-Napoule ont donc retenu cette procédure pour le projet de Pôle d'excellence du Nautisme.

• **La concertation publique préalable**

Conformément aux articles L. 103-2 et R. 103-1 du Code de l'Urbanisme, le projet doit être soumis à concertation publique.

La CACPL a donc lancé cette concertation par délibération n°23 du 11 octobre 2024.

L'objectif de cette concertation était d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les entreprises, les propriétaires riverains, les associations locales et toutes autres personnes publiques et privées pour permettre une co-construction du projet.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- création d'une page dédiée sur le site internet de la CACPL et de la commune de Mandelieu-la-Napoule pour la présentation du projet et de la démarche,
- présentation du projet dans le journal communal,
- organisation d'une réunion publique,
- réalisation de documents de présentation du projet et de son évolution,
- mise en place d'un registre en Mairie pour recueillir les avis des personnes intéressées,
- création d'une adresse électronique dédiée au projet permettant aux personnes intéressées de donner leur avis.

Cette concertation s'est tenue du 30 janvier 2025 au 31 juillet 2025 sur le site internet de la CACPL et de la commune de Mandelieu-la-Napoule, avec une exposition de panneaux en mairie du 30 avril au 31 mai, une réunion publique le 26 mai 2025 et la mise à disposition d'un dépliant.

La concertation a été marquée par une participation assez importante (environ 70 participants) mais un nombre limité d'avis écrits (2 avis).

Le projet de Pôle d'excellence du Nautisme a eu des retours essentiellement positifs auprès de la population (ensemble des avis exprimés en réunion et sur les registres). De manière générale, les interrogations de la population se sont focalisées sur le coût pour les entreprises, le volet formation, la prise en compte du risque inondation, les discussions avec les services de l'Etat, les travaux, la date de mise à disposition des locaux et les besoins futurs des entreprises.

Ainsi, au terme de cette concertation et compte tenu des remarques émises par la population, la CACPL et la commune de Mandelieu-la-Napoule se sont engagées à poursuivre les études et à mener à bien le projet de Pôle d'Excellence du Nautisme en créant des locaux adaptés aux besoins des entreprises, résilients au risque inondation et avec un coût acceptable pour les entreprises.

IV - ETAT DES LIEUX DU SITE

IV.1 - MILIEU PHYSIQUE

La zone d'étude est soumise à un climat méditerranéen, caractérisé par des étés chauds et des hivers plus doux.

La zone d'étude se situe à une altitude d'environ 3 m NGF sur un terrain relativement plat.

Sur le plan géologique, elle est composée d'alluvions fluviales récentes, cailloutis, galets, sables et limons (Fz).

Le diagnostic environnemental initial des sols réalisé par ERG en 2022 sur les parcelles de la zone à usage d'activités a permis la réalisation de 15 sondages de sols et a mis en évidence :

- une absence d'enrichissement significatif des sols en éléments traces métalliques : seuls deux légers enrichissements en cadmium et en plomb sont constatés,
- très peu d'anomalies pour les composés organiques dont l'analyse se fait sur sols bruts¹ : seuls 3 sondages ont mis en évidence des teneurs en hydrocarbures totaux (HCT) supérieures au seuil fixé par l'arrêté du 12/12/2014 relatif aux conditions d'admission des déchets inertes dans les installations relevant des rubriques 2515, 2516, 2517 et dans les installations de stockage de déchets inertes relevant de la rubrique 2760 de la nomenclature des installations classées,
- des teneurs en grande majorité conformes aux seuils de l'arrêté du 12/12/2014 suscité pour les composés dont l'analyse se fait sur éluat après test de lixiviation, à l'exception de quelques dépassements ponctuels peu significatifs (antimoine, fluorures et fraction soluble / sulfates).

Il existe une masse d'eau souterraine à l'affleurement et une masse d'eau souterraine en profondeur au droit de la zone d'étude référencées par le SDAGE Rhône – Méditerranée :

- FRDG609 « Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et îles d'Hyères » par le SDAGE Rhône – Méditerranée,
- FRDG386 « Alluvions des basses vallées littorales des Alpes-Maritimes ».

Ces masses d'eau ont atteint les objectifs de bon état quantitatif et chimique en 2015.

Le réseau hydrographique est caractérisé par la présence, en limite Ouest du site du projet, de la Siagne, référencée au niveau de la zone d'étude FRDR95b « La Siagne du parc d'activité de la Siagne à la mer » par le SDAGE Rhône-Méditerranée.

D'après les données du SDAGE, « La Siagne du parc d'activité de la Siagne à la mer » atteint et maintient ses objectifs de bons états chimique et écologique depuis 2015.

La proximité immédiate de la Siagne permet un accès aisé à la mer, ce qui constitue un atout pour le nautisme.

Aucun captage d'eau potable ou périmètre de protection de captage n'est présent dans la zone d'étude.

IV.2 - PATRIMOINE NATUREL

Le secteur d'étude, comprenant une zone humide au nord et une friche au sud, présente une biodiversité notable, avec la présence de nombreuses espèces protégées, notamment dans la zone humide au Nord.

Un inventaire écologique a été réalisé en 2022 par Reynier environnement et actualisé en 2025. Il a mis en évidence les éléments suivants :

- pour la flore, trois espèces protégées sont présentes dans la zone d'étude : l'algiste aquatique, la consoude bulbeuse et le sérapias négligé,
- pour la faune, la zone d'étude abrite :
 - 2 espèces d'amphibiens protégés : le crapaud épineux et la grenouille rieuse,
 - 4 espèces de reptiles protégés : le lézard des Murailles, la couleuvre de Montpellier, la couleuvre à échelons et la tarente de Maurétanie. Certains endroits de la zone d'étude sont des zones d'hibernation secondaire ou principale pour ces reptiles

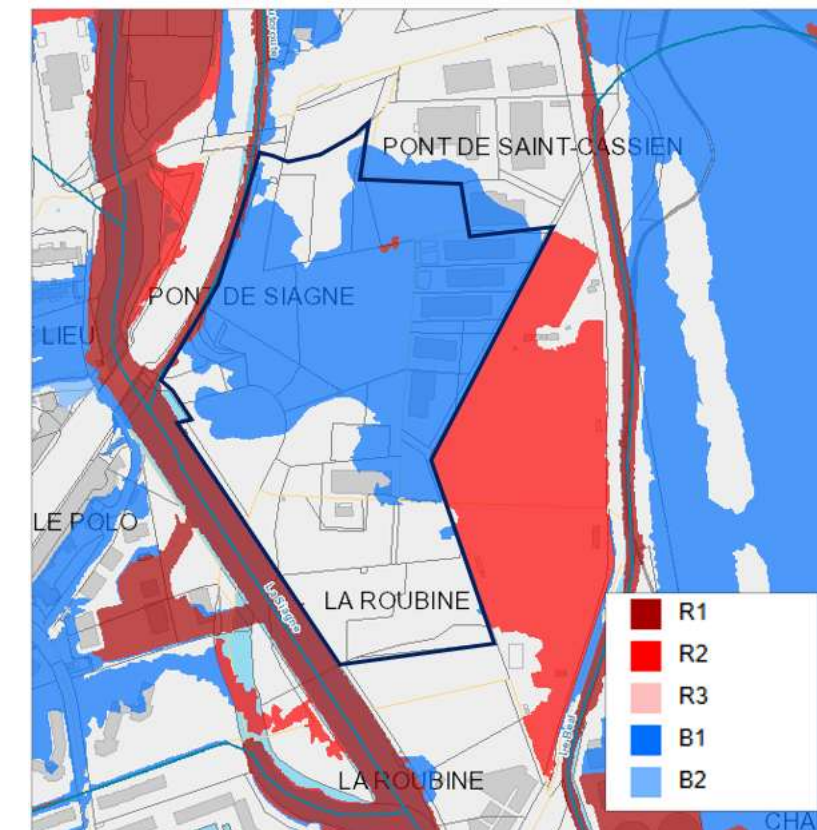
- 11 espèces de chiroptères, tous protégés : le Murin de Daubenton, le Murin à oreilles échancrées, la Noctule de Leisler, l'Oreillard gris, la pipistrelle commune, la Pipistrelle de Kuhl, la Pipistrelle de Nathusius, la Pipistrelle pygmée, la sérotine commune, le Vespère de Savi et le Molosse de Cestoni. La Siagne présente une forte activité de chasse réalisée par les espèces de zones humides (Murin de Daubenton, Pipistrelle pygmée), tandis que le boisement au nord du site est fréquenté par les espèces forestières et principalement par la Pipistrelle de Kuhl. Le reste du site est peu utilisé par les chauves-souris, qui le fréquente en transit seulement.
- 69 espèces d'oiseaux protégés ou à enjeu patrimonial, regroupés essentiellement le long de la Siagne ou dans la zone humide au Nord. Parmi ces espèces, l'on retrouve deux espèces rares : l'hirondelle rousseline et le Grèbe castagneux. Plusieurs de ces espèces sont nicheuses sur le site.

La carte de synthèse des enjeux est présentée en page suivante.

IV.3 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La zone d'étude est concernée par :

- un risque de séisme de manière modérée,
- un aléa retrait-gonflement des argiles moyen,
- un potentiel radon de catégorie 3,
- le risque inondation, le projet étant pour partie situé en zone bleue B1 (aléa faible à modéré) en partie Nord et Est.



Extrait du zonage réglementaire du PPRi

¹ HCT : hydrocarbures totaux, HAP : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques, BTEX : Benzène – Toluène – Ethylbenzène – Xylènes, PCB : Polychlorobiphényle et COHV : Composés Organo-Halogénés Volatils.



IV.4 - MILIEU HUMAIN

Le site envisagé pour le projet dispose d'une bonne accessibilité routière, depuis l'autoroute et la RD 6007, par l'avenue Gaston de FontMichel et le chemin Levassor.

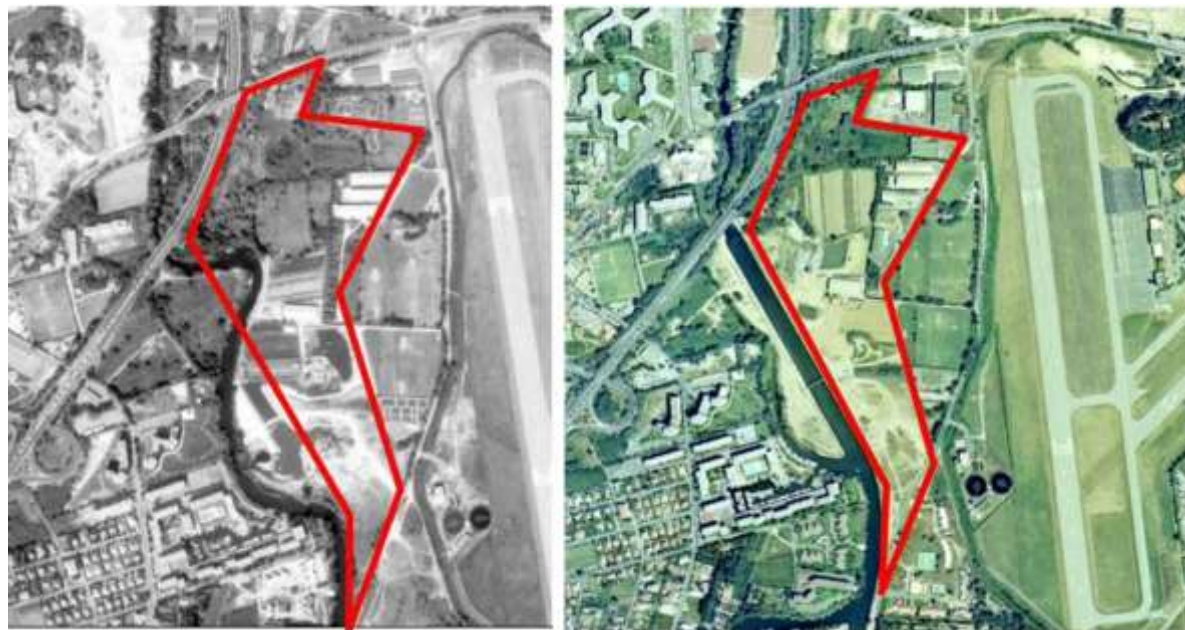
L'accès modes actifs est également facile, que ce soit par les itinéraires cyclables présents (Euro vélo 8) le long des voies (RD 6007 et avenue de FontMichel) que par le sentier longeant la Siagne.

Le site, qui s'insère entre la Siagne à l'Ouest, les terrains de sport de Cannes et l'aéroport de Cannes Mandelieu à l'Est, l'autoroute A8 au Nord et le port à sec de Port-Inland au Sud, est actuellement occupé par :

- des milieux naturels humides au Nord,
- des friches et friches industrielles au Sud et à l'Est,
- des bâtiments d'activités et le chemin Levassor en partie centrale.

Il s'intègre en continuité de parcelles à usage d'activités économiques, dont certaines liées au nautisme, aussi bien au Nord qu'au Sud. Cependant, ces bâtiments présentent une qualité architecturale et paysagère médiocre.

Il convient de noter qu'une grande partie Sud du site a fait l'objet d'une ancienne activité d'extraction de granulats (sablères et gravières de la Siagne), ainsi qu'un reprofilage de la Siagne favorisant un tracé plus rectiligne. Ces travaux d'extraction ont été suivis du remblaiement au moyen de matériaux d'origine et de nature diverses².



Photos de 1978 et 1983 mettant en avant l'activité d'extraction

Au vu de la présence de constructions, l'ensemble des réseaux humides et secs desservent la zone d'étude.

IV.5 - PATRIMOINE ET PAYSAGE

La zone d'étude ne comporte aucun élément patrimonial reconnu en dehors du site inscrit *Littoral Ouest* : ni site patrimonial remarquable, ni monument historique ou périmètre de protection de monument historique, ni zone de présomption de prescription archéologique.

La zone d'étude est située aux abords du fleuve *La Siagne* sur la commune de Mandelieu la Napoule, entre l'A8 et l'aéroport de Cannes-Mandelieu. Cet espace s'inscrit au sein d'une bande littorale urbanisée.

Une majorité de la zone d'étude est constituée de friches boisées. La vue de la zone d'activité vers le Nord est obstruée par des boisements qui cachent l'espace routier. A l'est et au sud, la vue est plus ouverte en direction des terrains de sport et de l'aéroport. Enfin, le site offre une vue vers l'ouest comprenant la présence des bords de Siagne et des quartiers d'habitations urbains. Encore plus à l'ouest, le grand paysage s'offre à la vue avec le massif du Tanneron.

Les riverains principalement concernés par les vues du site sont les habitants logeant autour du marina parc en rive droite de la Siagne. Une partie de la zone du projet est déjà urbanisée avec un patrimoine bâti constitué de vieux hangars en mauvais état donnant un aspect d'abandon à la zone, mais les alignements d'arbres en bordure de la zone sur la rive gauche bloquent en partie la vue de ces bâtiments depuis la rive droite.

Ce paysage de bord de cours d'eau est à valoriser dans le cadre du projet.

² A noter qu'un permis de construire a déjà été mis en œuvre dans cette zone, avec des fondations de la construction adaptée au contexte et sans que des problèmes ultérieurs n'apparaissent.

V - PROJET D'AMENAGEMENT ET PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

V.1 - GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet comprend :

- **une zone aménageable** d'environ 7,35 ha :
 - Une aire de carénage et un bassin technique accessibles depuis la Siagne,
 - Plusieurs lots construits pour des entreprises travaillant dans le domaine du nautisme,
 - Des voiries d'accès et de desserte,
- **une zone verte** d'environ 7 ha faisant l'objet d'une gestion écologique.

Quatre macro-lots seront créés et un cinquième intégrera les bâtiments de l'entreprise Polynaval, dont l'activité est compatible avec les orientations et objectifs de la ZAC.

Les grandes orientations du projet sont synthétisées dans le schéma ci-dessous.



V.2 - LE BASSIN ET L'AIRE DE CARENAGE

Une aire de carénage d'environ 40 places sera créée, pour accueillir des bateaux de 8 à 18 m de long.

L'objectif de cette aire de carénage est de permettre aux entreprises présentes dans la ZAC de travailler sur leur projet d'innovation, par exemple en installant les moteurs qu'ils ont conçus sur des bateaux afin de faire des tests en mer.

De même, cette aire de carénage pourra être utilisée par les organismes de formation installés sur la zone, afin là-aussi, de travailler sur des projets de bateaux nouvelles générations, par exemple.

Le bassin portuaire qui sera créé, en prise directe avec la Siagne, comprendra lui aussi une quarantaine d'emplacements. Il n'est pas destiné au stationnement des bateaux de tous mais est directement lié à l'aire de carénage et aux activités de la ZAC : les bateaux n'y resteront que quelques jours au maximum, en fonction des possibilités d'accès aux places de carénage.

Une darse permettra de déplacer les bateaux entre l'aire de carénage et le bassin.

V.3 - LES LOTS D'ACTIVITES

Les macro-lots créés permettront d'accueillir chacun un ou plusieurs bâtiments d'activités répondant à la vocation de la zone.

La définition précise de la taille des constructions se fera en fonction des preneurs de lots, mais le projet prévoit d'implanter environ 40 000 m² de Surface de Plancher pour environ 20 000 m² d'emprise au sol.

Les bâtiments seront de niveau maximal R+4, avec des hauteurs sous plafonds importantes, a minima en rez-de-chaussée, pour pouvoir accueillir des ateliers.

Le 1^{er} étage des bâtiments sera plutôt dédié à des bureaux ou à des salles de formation et de réunion.

Un bâtiment totem abritant l'accueil, les postes techniques et du stationnement sera réalisé au cœur de la ZAC.

Le plan en page suivante présente le découpage envisagé.

V.4 - RESEAU VIAIRE ET STATIONNEMENT

Depuis le chemin Levassor, les lots seront desservis par une voie à double sens de 6,45 m de large environ, avec une piste cyclable unilatérale de 1,50 m environ.

Au centre de la ZAC, un carrefour giratoire permettra de desservir les macro-lots le long de la Siagne d'une part et l'aire de carénage d'autre part.

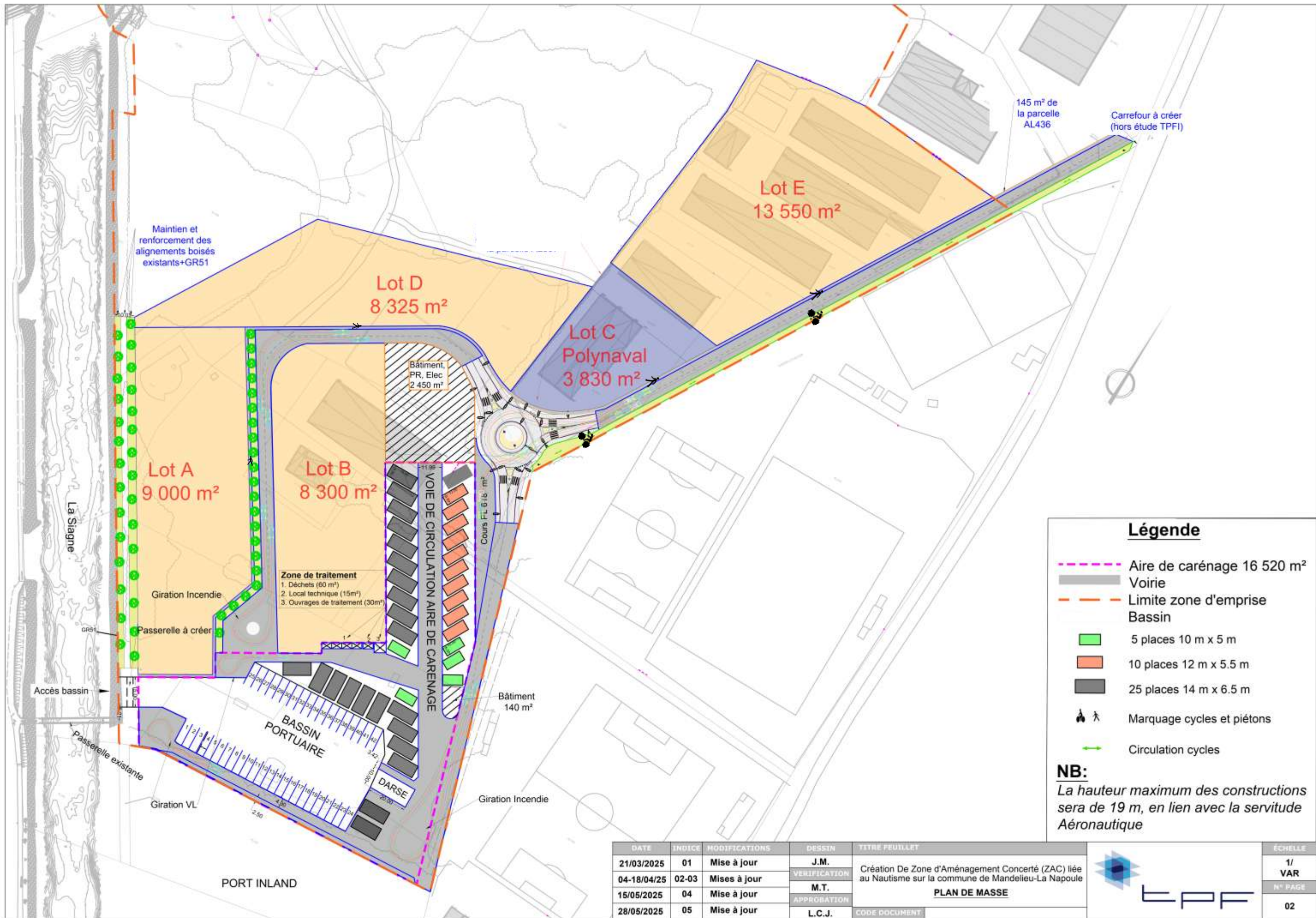
Au sein de l'aire de carénage, la voie sera d'environ 11,50 m de large, avec 12 m de large entre les places de carénages.

Le long du bassin portuaire, une voie de 4,90 m de large permettra la circulation de véhicules utilitaires, elle aboutit à une aire de retournement permettant de faire demi-tour. Une zone de stationnement de 2,50 m de large sera implantée le long de la voie, en lien avec les personnes qui viennent travailler sur les bateaux et ont besoin de leur matériel à proximité.

Tous les voies sans issue disposent d'une aire de retournement finale adaptée aux véhicules de secours et d'intervention.

Au sein du bâtiment totem, un parking silo sera réalisé avec 200 places de stationnement VL pour les employés de la zone. L'objectif est de réduire au maximum les besoins en stationnement au sein des lots.

Une aire poids-lourds sera également mise en place le long de l'aire de carénage. Accessible depuis le giratoire avec un système de feux pour faciliter les entrées sorties, elle permettra aux camions de venir décharger leur matériel : ce déchargement pourra être utilisé par l'ensemble des lots et pas uniquement par l'aire de carénage, afin que l'aire de carénage offre un service supplémentaire aux entreprises de la ZAC en leur mettant à disposition leurs engins de déchargement et de transport.



V.5 - INTENTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Pour la CACPL et la commune de Mandelieu-la Napoule, le Pôle d'excellence du Nautisme n'est pas une simple zone d'activités mais une zone d'excellence, qui se doit d'être qualitative tant par les entreprises accueillies que par l'architecture des constructions et l'aménagement global de la zone.

V.5.1 - DES CONSTRUCTIONS QUALITATIVES

• Des formes architecturales simples et des volumétries en accord avec le site et les usages des bâtiments

Au-delà des intérêts techniques, fonctionnels et financiers, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale de la zone d'activités. Les toitures seront conçues pour réduire l'impact des constructions dans le paysage ; elles pourront être en pente ou de type toit-terrasses. Le choix d'une architecture contemporaine, traduisant la fonction du projet, est essentiel à la bonne définition de l'identité de la zone comme celle du bâtiment.

La volumétrie des bâtiments, et notamment les aspects liés à la hauteur des constructions, doit être appréciée en fonction du relief naturel du site. L'objectif est de réduire l'impact des bâtiments et d'établir une cohérence dans les gabarits à l'échelle de la zone d'activités. De manière générale, on cherchera à obtenir des bâtiments intégrés dans leur environnement paysager et bâti, avec une hauteur limitée à 5 niveaux et 19 m maximum.

La forme du bâtiment sera adaptée aux usages intérieurs : pour les constructions abritant au second niveau des bureaux, salles de réunions ou de formation, des décrochés sur la partie haute seront envisagés, pour limiter la monotonie et le caractère trop imposant des constructions classiques des zones d'activités.

• Un traitement adapté des façades

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment et à l'entreprise une image contemporaine valorisante.

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) prendra en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adoptera un vocabulaire architectural d'aujourd'hui. L'enveloppe du bâtiment est l'élément architectural qui organise les relations entre intérieur et extérieur. Les façades avant (côté espace public) et arrière ne dialoguent pas de la même manière avec leur environnement. La première communique avec l'extérieur (le public), elle est également souvent un support de signalétique. La façade « technique » a une vocation de service, son dessin est plus simple mais doit s'intégrer dans le paysage.

Dans la réflexion concernant le percement des façades, les usages seront pris en compte (éclairage, ventilation, accès...) mais également l'intégration de la dimension et le rythme de la composition architecturale du bâtiment.

L'architecture doit pouvoir s'adapter à l'image et à l'ambition de l'entreprise. La communication de l'entreprise peut s'exprimer par un travail de détail ne remettant pas en cause la sobriété globale du bâtiment. Les enseignes doivent faire partie intégrante de la conception architecturale et respecter le règlement de publicité.

Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs en terme de communication et d'esthétique de l'entreprise.

Il est essentiel :

- De privilégier les couleurs relativement sobres dans une gamme choisie à l'échelle de la zone,
- De proscrire l'usage de matériaux qui établissent un contraste excessif en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des rives et des toitures en particulier,
- De limiter le nombre de matériaux,
- De privilégier un traitement homogène des façades et de respecter une harmonie d'ensemble.

Aucun matériau n'est écarté de prime abord, mais l'intérêt de chacun devra être étudié dans la conception du bâtiment, tant en termes d'insertion urbaine que de coût ou d'entretien.

• Une adaptation du projet au terrain

Les dimensions conséquentes des bâtiments et les impératifs fonctionnels liés aux activités (zone de stockage, stationnement...) imposent le plus souvent d'aménager et de niveler de vastes étendues horizontales.

Dans le cas du Pôle d'excellence du Nautisme, le terrain est relativement plat.

Cependant, l'adaptation au terrain est une condition importante de la bonne intégration au site. Elle permet de minimiser les terrassements accompagnant la construction du bâtiment. Une adaptation optimale peut aussi aider à minimiser les coûts tout en valorisant l'image de l'entreprise.

Si des modelages de terrain sont nécessaires, ils seront réalisés en « douceur », pour les rendre le moins artificiel possible et simplifier ensuite l'entretien des espaces.

• Un stationnement mutualisé

Le stationnement pour les personnes travaillant sur la zone et pour les visiteurs sera au maximum regroupé dans le parking silo présent au cœur de la zone, de manière à limiter les stationnements extérieurs au sein des lots et gagner ainsi en qualité des espaces extérieurs.

V.5.2 - DES CONSTRUCTIONS IMPLANTEES EN FOND DE LOT ET DES ESPACES VEGETALISEES IMPOSES

Afin d'éviter que les fonds de lots soient utilisés comme zone de stockage anarchique, le cahier des charges de la ZAC, qui sera établi dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC, prévoira que les constructions s'implantent le plus possible en fond de lot.

Ainsi, les principaux espaces libres en dehors des constructions seront situés entre le bâtiment et sa voie d'accès et seront visible de tous dans la zone : ils devront donc être traités qualitativement, qu'il s'agisse de zone imperméabilisée (stationnement, livraison, dépose, espaces techniques, ...) ou de zone végétalisée.

L'intégration de certains espaces techniques peu valorisants (stockage, bennes à ordures) participe également à la construction d'une image qualitative de la zone.

Enfin, dès que possible, l'aménagement des espaces extérieurs sera conçu en cherchant à minimiser les surfaces revêtues, avec notamment des sols enherbés faciles à entretenir, et quelques sujets arborés.

V.5.3 - UN MASQUE VISUEL POUR LES CONSTRUCTIONS ET L'AIRE DE CARENAGE

Deux crans successifs sont prévus dans la zone d'activités pour l'insérer dans le paysage et prendre en compte les vues des riverains sur le pôle d'excellence du nautisme, et notamment ceux situés sur l'autre rive de la Siagne :

- la mise en place d'un cordon végétal arboré le long de la Saigne, de part et d'autre du sentier existant,
- le positionnement de bâtiments entre la Siagne et l'aire de carénage, créant un paysage urbain plus classique et donc une meilleure insertion visuelle pour les personnes habitant à proximité.

Ainsi, une qualité urbaine et paysagère sera bien intégrée dans un contexte où les espaces publics seront restreints.

V.5.4 - UNE PRISE EN COMPTE DES ENERGIES RENOUVELABLES

Etant donné le climat et l'ensoleillement de la commune de Mandelieu-la-Napoule, la cinquième façade, outre un traitement architectural soigné, sera, dès que les activités propres aux entreprises accueillies le permettent, équipée de panneaux solaires afin de produire une partie de l'électricité nécessaire au bâtiment et à ses abords.

V.6 - LIMITATION DE LA CONSOMMATION EN EAU

Le Pôle d'excellence du Nautisme a pour objectifs de limiter la consommation en eau et les prélèvements d'eau grâce à la réutilisation des eaux usées traitées (REUT).

En effet, la ZAC sera raccordée au réseau d'eaux traitées issues de la STEP Aquaviva, située à Mandelieu et gérant les eaux usées des communes du bassin Cannois. Le lavage de l'aire de carénage se fera via ces eaux issues de la REUT.

Si les entreprises qui s'installent sur le site sont intéressées pour certaines de leurs activités, elles pourront elles aussi utiliser ces eaux.

V.7 - PLAN DE GESTION DE LA ZONE VERTE MISE EN VALEUR

Le secteur Nord du site, comprenant une mosaïque de friches mésophiles à hygrophiles, boisements hygrophiles feuillus mixtes, friches humides basses, roselières et ourlets hygrophiles, constitue le noyau principal des enjeux de conservation locaux. Pour garantir la pérennité des gains écologiques apportés par les mesures compensatoires (notamment l'agrandissement de la zone humide Nord et la restauration des habitats faunistiques), un plan de gestion écologique pluriannuel sera élaboré puis mis en œuvre sur une durée minimale de 30 ans. La zone de mise en gestion est précisée dans la cartographie ci-après, pour une surface de 7 ha environ.

Le plan de gestion poursuivra quatre objectifs majeurs :

- Maintenir le fonctionnement humide et la naturalité du secteur Nord, en évitant l'assèchement, le comblement et l'appauvrissement floristique,
- Conserver une mosaïque de stades de végétation (ouvert → semi-ouvert → boisé hygrophile) favorable aux guildes faunistiques identifiées (avifaune de friche/zone humide, reptiles, entomofaune, chiroptères),
- Limiter la progression des espèces végétales exotiques envahissantes déjà présentes (Canne de Provence, Solidage, Cortaderia, Robinier, etc.) afin de préserver la diversité floristique et les fonctionnalités écologiques,
- Assurer un entretien compatible avec les cycles biologiques, en particulier sur les secteurs de reproduction avifaune et sur les zones refuges/hibernation des reptiles : en effet, l'étude écologique a mis en avant que la gestion actuelle, avec des broyages complets réguliers, n'est pas adaptée.

Le plan détaillera :

- Le diagnostic initial (habitats, pressions, espèces à enjeux, continuités écologiques),
- Le zonage de gestion : secteurs à laisser évoluer naturellement, secteurs à réouvrir périodiquement, secteurs humides à entretien très limité, lisières et interfaces à gérer en mosaïque,
- Le programme d'actions (rythme de fauche/gyrobroyage, exportation, contrôle EVEC, entretien roselières, gestion éventuelle des écoulements/mares, création/entretien de refuges),
- Les règles d'intervention (périodes autorisées, matériel, intensité) et les indicateurs d'atteinte des objectifs,
- Le protocole de suivi et les modalités de révision adaptative tous les 5 ans.

La mise en gestion pourrait être confiée à un organisme gestionnaire d'espaces naturels (ou structure équivalente disposant d'une compétence écologique avérée), via convention encadrant les obligations de résultats et les moyens mobilisés.

Afin de préserver les habitats naturels et les espèces présentes et d'éviter le dérangement, aucun accès ne sera créé au sein de cette zone.

Un belvédère d'observation sera mis en place en hauteur, au niveau du chemin le long de la Siagne, avec des panneaux didactiques de découverte du milieu naturel.



VI - RAISONS POUR LESQUELLES, AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR ET DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU URBAIN, LE PROJET FAISANT L'OBJET DU PRESENT DOSSIER A ETE RETENU

VI.1 - JUSTIFICATION AU REGARD DU SITE ET DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

VI.1.1 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU SCOT

La commune de Mandelieu-la-Napoule appartient au territoire du SCOT Ouest des Alpes-Maritimes, approuvé le 20 mai 2021, et ayant fait l'objet de deux modifications simplifiées respectivement approuvées le 17 janvier 2022 et le 27 octobre 2022.

VI.1.1.1 - Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD du SCOT Ouest des Alpes est structuré autour de :

- quatre attentes pour un meilleur développement :
 - la qualité comme premier facteur d'attractivité,
 - construire des axes de développement structurants capables d'organiser la croissance,
 - assurer la complémentarité et la solidarité avec le Haut-Pays,
 - les outils opérationnels et les axes clés pour réussir la cohérence territoriale,
- quatre orientations générales d'aménagement :
 - rester un territoire de proximité et de centralité,
 - protéger les valeurs fondatrices du territoire – son environnement, ses milieux et ses paysages,
 - conjuguer compétition et solidarités économiques,
 - valoriser le profil environnemental.

La réalisation d'un Pôle d'excellence du Nautisme est prévue au PADD :

- Dans le cadre de la construction des axes de développement structurants, le PADD prévoit de « réorganiser l'ensemble du Parc d'Activités de la Basse Siagne et le secteur de la Roubine de Mandelieu-la-Napoule au sein d'un processus de recomposition urbaine capable d'optimiser les artificialisations existantes, de faire émerger un pôle environnemental, un espace nouveau de recherche et développement sur l'agriculture et la partie maritimo-fluviale nécessaire au futur pôle d'excellence du nautisme de la CACPL »,
- dans le cadre de l'orientation relative à la conjugaison de la compétition et de la solidarité économiques, le PADD prévoit de :
 - « faire émerger un écosystème territorial de l'innovation au Cœur de l'Ouest des Alpes-Maritimes, en coordonnant les filières économiques fortes du SCOT'Ouest au sein de Pôle de Compétitivité locaux capables de dynamiser les filières (Technopôle Sophia-Antipolis de Mougins, Pôle d'Excellence du Nautisme Cannes-Mandelieu, Economie Créative autour de l'image et du numérique dans la continuité du pôle créé sur la Bastide Rouge à Cannes, Arômes et Parfums et Sciences du Vivant dans le Pays de Grasse en confortant la plaine de Sainte-Marguerite et Aroma Park...) »,
 - « soutenir le processus régional de réindustrialisation en engageant la relance des économies productives à chaque endroit du territoire du SCOT en misant sur les 3 secteurs pilotes de l'économie locale (Arômes et parfums, aérospatiale et nautisme) et en réalisant les deux sites d'activités (maritimo-fluvial et terrestre) du pôle d'excellence du nautisme pour conserver sur l'agglomération de Cannes toute la filière de la conception, maintenance et réparation qui associe un nombre élevé d'entreprises et un savoir-faire industriel rare. ».

VI.1.1.2 - Document d'orientations et d'objectifs (DOO)

La réalisation du Pôle d'Excellence du Nautisme est prévue au DOO aux travers des orientations suivantes :

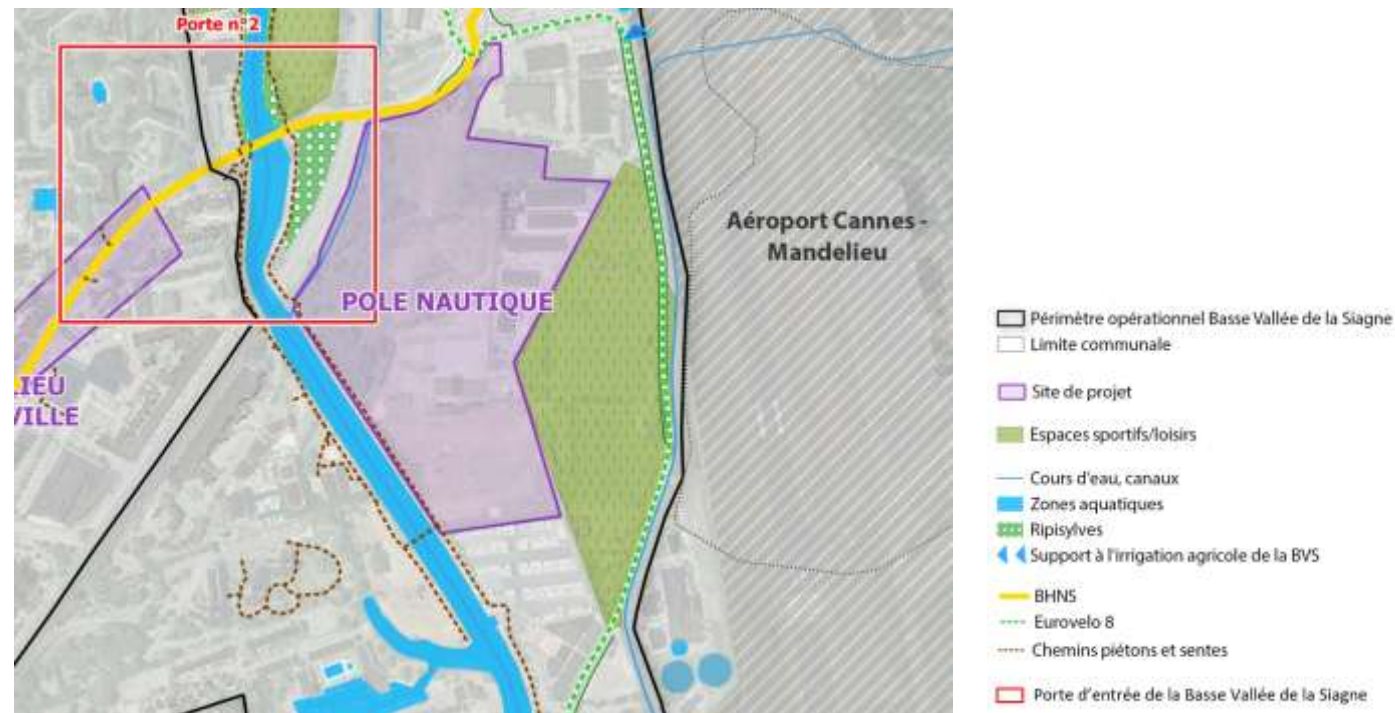
- orientation 1B1 – les engagements pris face à l'étalement urbain :
 - parmi les perspectives envisagées par le SCOT de création d'emplois par filières, 500 emplois sont visés pour la filière du nautisme et sa sous-traitance autour du nouveau pôle de la Roubine à Mandelieu-la Napoule,
- orientation 3A2 – protéger le foncier économique :
 - il est prévu de pouvoir garantir des grands tènements de plusieurs dizaines d'hectares sans concurrence d'usage pour les grandes filières du SCOT'Ouest (Arômes et Parfums, Spatial, Nautisme...),
 - 8 ha de surface économique Zone d'activités en renouvellement urbain sont prévus pour le Pôle Nautique de la Roubine,
- orientation 13B1 – une gestion durable de l'estuaire de la Siagne :
 - le SCOT prévoit de permettre les aménagements portuaires d'eaux douces sur la Siagne nécessaires à la réalisation du futur pôle nautique de la Roubine.

Dans la basse vallée de la Siagne, le SCOT programme des actions publiques structurantes à l'échelle des 20 prochaines années, dont le Pôle d'excellence du Nautisme de la Roubine à Mandelieu-la Napoule.

Une fiche spécifique est prévue au DOO, et est reproduite ci-dessous.



Extrait du DOO – fiche relative au Pôle d'excellence du Nautisme



Extrait du DOO – cartographie du projet de territoire de la basse vallée de la Siagne

VI.1.2 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le PLU de Mandelieu-la Napoule a été approuvé le 24 septembre 2012 et sa dernière évolution a été approuvée le 28 août 2017 (modification simplifiée n°2).

La modification n°5 a fait l'objet d'une enquête publique en octobre 2025.

Le PLU est actuellement en révision, celle-ci ayant été prescrite par délibération du conseil municipal du 11 avril 2025.

Le PADD du PLU prévoit dans le secteur du projet une optimisation des espaces commerciaux, en achevant l'aménagement du secteur tertiaire de la Roubine.

Au plan de zonage, le secteur de la future ZAC est inscrit en zones :

- UPf, relative aux ports fluviaux de la Siagne,
- UZc, relative aux zones d'activités et à fonction commerciale,
- IAUz, relative à la zone de développement économique de la Roubine.

Ainsi, l'aménagement du secteur de la ZAC est déjà prévu au PLU de 2012, pour la réalisation d'activités, dont à minima une partie liée au nautisme.

De plus, les activités sont déjà autorisées par le PLU dans et aux abords du périmètre de la ZAC, formant une continuité de vocation, on retrouve d'ailleurs des bâtiments à usage d'activités à proximité.



Extrait du plan de zonage du PLU de Mandelieu-la-Napoule

VI.2 - JUSTIFICATION AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

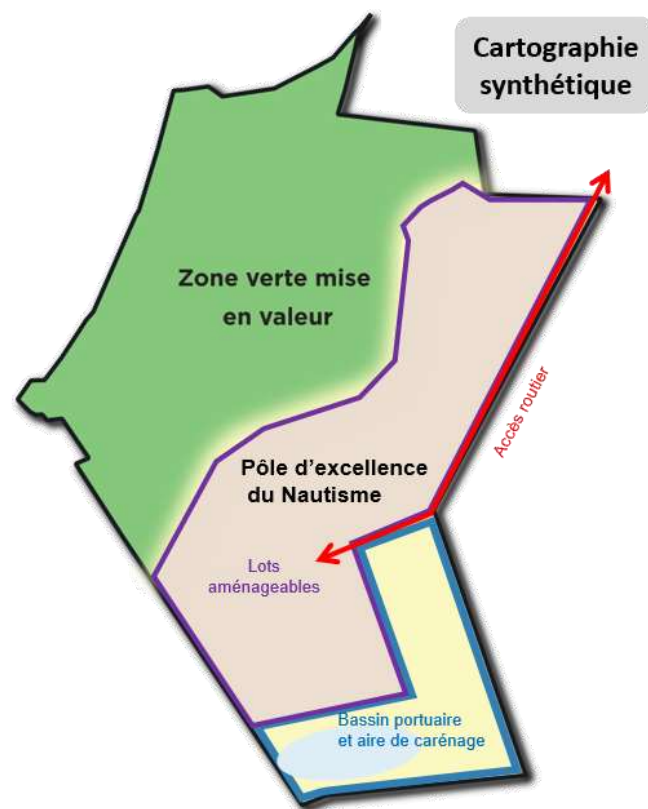
VI.2.1 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES ESPECES PROTEGEES

Les inventaires écologiques réalisés en 2022 et actualisés en 2025 ont mis en évidence des enjeux forts dans la partie Nord du site, avec des habitats humides.

Ainsi, il a été décidé dans le cadre des réflexions sur l'aménagement de la ZAC de séparer celle-ci en deux zones :

- une zone verte faisant l'objet d'une gestion écologique sur cette partie Nord,
- une zone aménagée sur la partie Sud de la ZAC.

Le maintien de cette zone verte permet de plus de limiter l'artificialisation des sols et de fermer des terrains à l'urbanisation au sein du futur PLU.



Cartographie synthétique de l'aménagement de la ZAC

De plus :

- en périphérie de la zone aménageable, une zone non-aedificandi est prévue pour préserver une zone d'hibernation des reptiles et limiter ainsi l'impact sur les espèces protégées,
- le projet prévoit le long de la Siagne un renforcement de la trame végétale par des plantations le long du sentier existant. Il s'agira de plantations arborées d'essences locales,
- l'éclairage sera adapté aux espèces présentes, dans le respect des préconisations basées sur l'arrêté relatif aux pollutions lumineuses du 27 décembre 2018 : privilégier les couleurs « chaudes » autour de 2200K, ne pas utiliser de lumières bleues préjudiciables pour la santé humaine et la biodiversité, munir les luminaires d'un système à détecteur de mouvement, privilégier un éclairage de faible intensité lumineuse, abaisser la hauteur des points lumineux et les orienter vers le bas et réduire l'éclairage au strict minimum pour assurer la sécurité du site la nuit,
- le projet sera accessible par le chemin Levassor existant, ce qui permet de réduire les imperméabilisations et l'artificialisation des sols alentours.

VI.2.2 - PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE ET DES VUES SUR LE SITE

L'intégration urbaine et paysagère de la ZAC s'appuie sur trois grandes orientations :

- **des constructions qualitatives**, tant pour ce qui est des formes architecturales que de la qualité des matériaux : simplicité des formes et des volumes bâtis, volumétrie en accord avec le site, architecture au plus proche des usages, traitement adapté des façades, choix de couleurs sobres, ...,
- **des constructions implantées en fond de lot**, afin d'éviter que l'arrière des bâtiments ne deviennent une zone de dépôt pour les entreprises car il serait non visible depuis les voiries,
- **un cordon végétal formant masque visuel le long de la Siagne**, afin de conserver un paysage agréable depuis l'autre rive de la Siagne,
- **des arbres de hautes tiges implantés dans l'aménagement pour agrémenter le site et apporter de l'ombre en été sans gêner l'activité du pôle d'excellence et la circulation des camions.**

Le cahier des charges de la ZAC viendra acter ces éléments dans le cadre du dossier de réalisation de ZAC.

VI.2.3 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

Une partie de la zone aménagée se trouvant en zone bleue du PPR inondation, le projet prévoit dans cette zone de réduire l'emprise au sol des constructions et de créer des transparences hydrauliques dès que possible, pour conserver les écoulements des eaux tels qu'actuellement et ne pas modifier le risque inondation à l'aval.

Des modélisations hydrauliques ont été réalisées par Suez Consulting dans le cadre de la conception du projet, afin de prendre en compte ce risque et ne pas l'aggraver par la réalisation du projet.

Ces modélisations ont permis de confirmer que la création du bassin portuaire n'accentue pas l'inondabilité du site et de ses abords.

Elles ont également mis en évidence des zones de dépôt de sédiments, notamment dans les recoins du bassin et au niveau de l'ouverture, mais qui seront gérées via la mise en œuvre d'un plan de gestion des sédiments, qui inclura des recommandations d'entretien (étude et mesure de l'évolution de la bathymétrie, curages réguliers, observations après chaque crue, ...).

De plus, l'implantation et la conception des bâtiments respecteront les cheminements préférentiels de l'eau actuels.

VI.3 - PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

Comme indiqué ci-avant, le projet de Pôle d'excellence du Nautisme a eu des retours essentiellement positifs auprès de la population (ensemble des avis exprimés en réunion et sur les registres). De manière générale, les interrogations de la population se sont focalisées sur le coût pour les entreprises, le volet formation, la prise en compte du risque inondation, les discussions avec les services de l'Etat, les travaux, et la date de mise à disposition des locaux et les besoins futurs des entreprises.

Ainsi, au terme de cette concertation et compte tenu des remarques émises par la population, la CACPL et la commune de Mandelieu-la-Napoule ont pris en compte, dans la poursuite de leurs études jusqu'au projet objet du présent dossier de création, les besoins des entreprises, le risque inondation et le coût futur pour la conception des locaux et de leurs accès ainsi que du bassin portuaire.

Ces points de réflexion constitueront une des bases de réflexion dans la poursuite des études relatives au projet.

VII - MODE DE REALISATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Article L311-5

L'aménagement et l'équipement de la zone sont conduits directement par la personne publique qui a pris l'initiative de sa création ou concédés par cette personne publique, dans les conditions précisées aux articles L. 300-4 et L. 300-5.

Lorsque la personne publique à l'initiative de la zone d'aménagement concerté ou le concessionnaire conclut avec des propriétaires de terrains situés à l'intérieur de la zone une convention définissant les conditions dans lesquelles ces propriétaires participent à l'aménagement, cette convention est distincte de la convention de participation financière prévue par l'avant-dernier alinéa de l'article L. 311-4.

L'aménagement et l'équipement de la ZAC ne seront pas réalisés directement par la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins mais feront l'objet d'une concession d'aménagement.

VIII - REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Article L311-4

Il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

Lorsque la capacité des équipements programmés excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge de l'aménageur.

Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de conventions de projet urbain partenarial, la répartition du coût de cet équipement entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue une pièce obligatoire du dossier de permis de construire ou de lotir.

La participation aux coûts d'équipement de la zone peut être versée directement à l'aménageur ou à la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone si la convention conclue avec le constructeur le prévoit.

En application des articles L. 311-4 du Code de l'Urbanisme et 1635 quater D du code général des impôts, les constructions réalisées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la part communale de la taxe d'aménagement.

En effet, les coûts des équipements (voirie et réseaux publics et espaces verts) seront à la charge de l'aménageur.

IX -ANNEXE : BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Voir ci-après.



AR Prefecture
006-210600797-20250929-102-DE Reçu le 03/10/2025

Aménagement du Pôle d'excellence du Nautisme
Commune de Mandelieu-la-Napoule

Dossier de création de ZAC
Bilan de la concertation publique préalable

SOMMAIRE

1	Rappel du contexte de l'opération.....	3
1.1	Requalifier une artère structurante de la ville de Saint-Laurent-du-Var.....	Erreur ! Signet non défini.
1.2	Le calendrier	Erreur ! Signet non défini.
1.3	Les objectifs de l'opération	Erreur ! Signet non défini.
1.4	Deux variantes exposées.....	Erreur ! Signet non défini.
1.5	Un projet répondant aux enjeux actuels.....	Erreur ! Signet non défini.
2	Le cadre réglementaire	3
	Les modalités de concertation	3
3	La réunion publique	4
4	L'exposition	6
4.1	Déroulement de l'exposition et participation du public.....	6
4.2	Synthèse des commentaires exprimés.....	6
5	Conclusion	7
Annexes		8
	Annexe 1 : supports de concertation	8
	Annexe 2 : éléments administratifs	8

1 RAPPEL DU CONTEXTE DE L'OPERATION

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins (CACPL) a défini une stratégie de développement qui repose sur la structuration et la valorisation de ses filières d'excellence, dont fait partie le nautisme.

En partenariat avec la commune de Mandelieu-La Napoule, la CACPL a donc décidé la réalisation **d'un pôle d'excellence du nautisme**.

Il s'agit d'une opération stratégique et ambitieuse pour la commune et la CACPL.

Le projet de « **Pôle d'excellence du Nautisme** » à Mandelieu-la-Napoule a pour objectifs de :

- Soutenir le **développement de la filière d'excellence**, et en faire une **vitrine pour le territoire**,
- Accueillir **des formations**, afin de favoriser la « **fertilisation croisée** » entre le monde de la **recherche, de la formation et les acteurs économiques du secteur**,
- Réaliser un **bassin technique** et une **aire de carénage**, pour offrir aux entreprises une possibilité d'intervenir sur les bateaux et de tester les innovations,
- **Développer une offre d'accueil pour les entreprises** travaillant notamment sur les concepts de « **bateaux du futur** ».

Conformément à la délibération n° 23 du 11 octobre 2024, l'opération sera réalisée sous forme de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

2 LE CADRE REGLEMENTAIRE

Conformément aux articles L. 103-2 et R. 103-1 du code de l'urbanisme, la CACPL a lancé une procédure de concertation publique. L'objectif de cette procédure est d'associer l'ensemble de la population et des acteurs de l'aménagement du territoire à l'élaboration du projet, en leur présentant les enjeux et les grandes orientations pour l'aménagement du Pôle d'excellence du Nautisme.

Les modalités de concertation

La concertation publique s'est déroulée du 31 janvier au 31 juillet 2025 dans le respect des modalités définies et approuvées par la délibération n°23 du 11 octobre 2024 suscitée et reproduites ci-dessous :

- La création d'une page dédiée sur le site internet de la Communauté d'Agglomération et de la Commune de Mandelieu-la-Napoule pour la présentation du projet et de la démarche,
- La présentation du projet dans le journal communal,
- L'organisation d'une réunion publique,
- La réalisation de documents de présentation du projet et de son évolution, type livret 4 pages et affiches sur panneau au format A0,
- La mise en place d'un registre en mairie de Mandelieu-La Napoule durant toute la concertation pour recueillir les avis des personnes intéressées,
- La création d'une adresse mail dédiée au projet permettant aux personnes intéressées de donner leur avis.

3 LA REUNION PUBLIQUE

La réunion publique s'est tenue le 26 mai 2025 à 18 h au Centre des expositions et des congrès de Mandelieu-la-Napoule. Elle a rassemblé environ 60-70 participants.

Le compte-rendu de cette réunion est présenté dans le cadre ci-dessous.

Rappel des modalités techniques

- Réunion en présentiel,
- Fonctionnalité module Question / réponse (temps d'échange),
- Présentation d'un diaporama préalable à la discussion, présentant les objectifs du projet et les attendus de la concertation,
- Exposition des panneaux de concertation à l'hôtel de ville de Mandelieu-la-Napoule avec registre papier depuis le 30 avril et jusqu'au 31 mai 2025,
- Exposition des panneaux de concertation en ligne, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération depuis le 30 janvier 2025,
- Possibilité d'exprimer son avis sur l'adresse mail suivante : zac.nautisme@cannespaysdelerins.fr

Présentation

• Introduction

Les élus de la commune présents

- Sébastien LEROY (Maire de Mandelieu-La Napoule et Vice-Président de la CACPL)
- Christine LEQUILLIEC (Adjointe au maire de Mandelieu-La Napoule)
- Eric CHAUMIER (Conseiller Municipal Délégué)
- Muriel BERGUA (Conseillère Municipale Déléguée)

Les services techniques présents

- Michel TANI (DGS CACPL)
- Lionel RUBAUDO (DGS de la commune de Mandelieu-La Napoule)
- Laurent CHEVALIER (Adjoint au DGA DT de la CACPL)
- Olivier MARTIN (Directeur du pôle Aménagement, Ville et Transition Urbaine CACPL)

• Présentation du projet – diaporama

Sébastien Leroy introduit la réunion et insiste sur l'importance de la co-construction du projet : cette réunion constitue un premier pas officiel pour amender l'aménagement. Il s'agit d'une réunion de travail et d'échanges.

Olivier Martin et Lionel RUBAUDO présentent le diaporama, qui détaille :

- Le site et ses atouts,
- Le contexte urbanistique réglementaire : Plan Local d'Urbanisme, Plan de Prévention des Risques inondation, Servitude aéronautique,
- Le projet et le descriptif de la filière Nautisme,
- Le principe de la Zone d'Aménagement Concerté.

Questions / Réponses

- *Quelle sera la durée des travaux ? Quel horizon de mise en service ?*

Réponse de la collectivité

Il faudra 1 an à 18 mois pour la réalisation des aménagements publics. Les permis de construire pourront être déposés et instruits en parallèle, avec ensuite une moyenne de 18 mois de travaux. Ainsi, la mise en service complète de la zone pourrait être envisagée à l'horizon 2030.

- *Combien les emplacements vont-ils coûter aux entreprises qui viendront s'installer ?*

Réponse de la collectivité

Il est trop tôt pour annoncer un prix, mais la CACPL réfléchit à la manière de limiter l'effort financier des entreprises, par exemple en ne leur cédant pas les terrains mais en leur proposant des baux à construction ou de la location.

Il n'y aura pas de taxe sur le chiffre d'affaires de l'entreprise.

Des partenaires ont été approchés par la CACPL et la commune pour participer au financement du projet et ainsi réduire les coûts pour les entreprises.

- *Qu'est-il envisagé sur le volet formation ?*

Réponse de la collectivité

Le volet "formation" du projet est lié à un besoin des entreprises, qui ont mis en évidence la difficulté de trouver des salariés formés dans le domaine du nautisme sur des métiers spécialisés.

L'objectif est de travailler avec les organismes de formation existants, et de compléter ce qui existe pour répondre aux besoins des entreprises locales.

Cela pourrait être par exemple un laboratoire de recherche de l'université qui viendrait s'installer avec 15-20 étudiants sur site, à proximité des entreprises, ou également de la formation continue pour des personnes déjà employées.

- *Comment est pris en compte le risque inondation ?*

Réponse de la collectivité

Le périmètre du projet s'étend en zone blanche (sans contrainte) et bleue du PPRI. Cette dernière est aménageable sous conditions, qui seront respectées dans le programme d'aménagement.

Des modélisations hydrauliques ont été réalisées en l'état actuel du site et avec le futur bassin.

Ces études mettent en évidence que le projet est réalisable sans augmenter le risque aux abords. Cela permet également d'identifier des circulations préférentielles dans le lit majeur, afin qu'elles soient prises en compte dans la proposition d'aménagement.

Des modélisations ultérieures seront réalisées pour caractériser l'impact des constructions : elles seront présentées dans le dossier d'autorisation environnementale relatif au projet.

- *Des échanges avec les services de l'Etat ont-ils eu lieu ?*

Réponse de la collectivité

Plusieurs réunions ont été organisées avec les services de l'Etat pour anticiper les attentes de ces derniers dans les autorisations à mettre en œuvre pour le projet.

Des échanges réguliers sont prévus dans la suite de la procédure pour garantir la bonne réussite du projet.

Conclusion de m. le maire

Le Maire remercie les participants et rappelle qu'on en est encore au début du process.

L'objectif est de créer un aménagement qualitatif, de nouvelle génération, et pas une zone d'activité comme il y en a partout.

M. Le Maire encourage les participants à faire remonter leurs besoins et à s'exprimer sur le projet par mail ou sur le registre papier dédié.

4 L'EXPOSITION

4.1 Déroulement de l'exposition et participation du public

Des panneaux de présentation ont été exposés depuis le 30 janvier 2025 sur les sites internet de la Communauté d'Agglomération et de la Commune. Ils ont été exposés en mairie de Mandelieu-la-Napoule du 30 avril au 31 mai 2025

Un registre de concertation papier (en mairie de Mandelieu) et **une adresse mail** (zac.nautisme@cannespaysdelerins.fr) ont été mis à disposition afin de permettre au public d'y consigner ses remarques pendant toute la période de concertation.

La réunion publique a été un succès mais le **public a émis peu d'avis écrits** dans le cadre de cette concertation.

Au total, deux avis ont été émis pendant la période de concertation, tous par e-mail.

Ces avis résultent de représentants d'entreprises du secteur du Nautisme.

Des échanges ont eu lieu avec 2 propriétaires de terrain sur la zone, durant la période de concertation, afin de leur présenter le projet et leur expliquer les différentes phases de la procédure. Les deux propriétaires se sont dits ouverts à des négociations avec la collectivité sur la vente de leur terrain, voire à étudier leur participation future à la mise en œuvre du projet.

A noter qu'aucun avis n'a été transmis hors délais.

4.2 Synthèse des commentaires exprimés

Les deux avis exprimés sont favorables au projet et précisent les besoins des entreprises en termes de surfaces et de typologie de locaux.

Aucun avis négatif ou neutre n'a été exprimé.

5 CONCLUSION

La concertation publique a mobilisé environ 70 participants au total, dont la plupart dans le cadre de la réunion publique et 2 via des avis écrits.

La concertation a été marquée par une participation assez importante mais un nombre limité d'avis écrits.

Le projet de Pôle d'excellence du Nautisme a eu des retours essentiellement positifs auprès de la population (ensemble des avis exprimés en réunion et sur les registres).

De manière générale, les interrogations de la population se sont focalisées sur le coût pour les entreprises, le volet formation, la prise en compte du risque inondation, les discussions avec les services de l'Etat, les travaux et la date de mise à disposition des locaux et les besoins futurs des entreprises.

Ainsi, au terme de cette concertation et compte tenu des remarques émises par la population, la CACPL et la commune de Mandelieu-la-Napoule s'engagent à poursuivre les études et à mener à bien le projet de Pôle d'Excellence du Nautisme en créant des locaux adaptés aux besoins des entreprises, résilients au risque inondation et avec un coût acceptable pour les entreprises.

ANNEXES

Annexe 1 : délibération n°23 du 11 octobre 2024

Annexe 2 : supports de concertation

Annexe 3 : article du magazine municipal

Annexe 4 Photos réunion publique

Annexe 1 Délibération n°23 du 11 octobre 2024

DELIBERATION
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE



COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CANNES PAYS DE LERINS

ARRONDISSEMENT DE GRASSE
DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES
REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU VENDREDI 11 OCTOBRE 2024 - 9H00

DELIBERATION N° 23

OBJET :
FAVORISER LA FILIERE D'EXCELLENCE NAUTISME - CREATION D'UNE ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTÉ (ZAC) POUR LA REALISATION D'UNE ZONE D'ACTIVITE DEDIEE AU NAUTISME SUR LA
COMMUNE DE MANDELIU-LA NAIPOULE - DEFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITES
DE LA CONCERTATION PREALABLE

L'an deux mille vingt-quatre et le onze octobre à neuf heures, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.), dûment convoqué conformément aux dispositions des articles L. 5211-1, L. 5211-11, L. 2121-7, L. 2121-10 et L. 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales, s'est assemblé au sein de la salle du Conseil Communautaire de Cannes située 31 boulevard de la Ferrage à l'hôtel de ville annexe de la Ville de Cannes, sous la Présidence de M. David LISNARD.

Etaient présents :

M. David LISNARD
M. Sébastien LEROY
M. Richard GALY
M. Christophe FIORENTINO
Mme Odile GOUNY-DOZOL
M. Jean-Michel ARNAUD
Mme Françoise BRUNETEAUX
M. Gilles CIMA
Mme Joëlle ARINI
M. Nicolas GORJUX
M. Frank CHIKLI
Mme Charlotte CLUET
M. Grégori BONETTO

Mme Noémie DEWAVRIN
Mme Véronique PIEL
M. Thomas DE PARIENTE
M. Jacques GAUTHIER
Mme Béatrice GIBELIN
M. Jean-Pierre PANSIER
Mme Sophie INGALLINERA
M. André FRIZZI
Mme Mireille BOISSY
M. Christian TARICCO
Mme Sandrine BERGERE-MORANT
Mme Laurence PEIRANO
M. Mike CASTRO-DEMARIA

Mme Chantal CHASSERIAUD
Mme Christine LEQUILLIEC
M. Gilles GAUCI
Mme Muriel BERGUA
M. Eric CHAUMIER
Mme Marie TARDIEU
M. Charles BAREGE
Mme Fleur FRISON-ROCHE
Mme Denise LAURENT
M. Guy LOPINTO
Mme Maryse IMBERT

formant la majorité des membres en exercice.

Mme Sandrine BERGERE-MORANT est entrée en séance après la vote de la question n° 3 en ayant au préalable donné pouvoir à Mme Françoise BRUNETEAUX.

Etaient excusés :

M. Georges BOTELLA qui avait donné pouvoir à M. David LISNARD.
Mme Emma VERAN qui avait donné pouvoir à Mme Noémie DEWAVRIN.
Mme Marie POURREYRON qui avait donné pouvoir à Mme Béatrice GIBELIN.
M. Jean-Marc CHIAPPINI qui avait donné pouvoir à M. André FRIZZI.
Mme Ana-Paula MARTINS DE OLIVEIRA qui avait donné pouvoir à M. Jean-Pierre PANSIER.
M. Eric CATANESE qui avait donné pouvoir à M. Christian TARICCO.
M. Haroutoun AINEJIAN qui avait donné pouvoir à Mme Mireille BOISSY.
M. Patrick PEIRETTI qui avait donné pouvoir à M. Eric CHAUMIER.
Mme Julie FLAMBARD qui avait donné pouvoir à M. Gilles GAUCI.
M. Christophe ULIVIERI qui avait donné pouvoir à M. Richard GALY.

Certifié exécutoire compte tenu
de :
- la réception en sous-préfecture
en date du : 22/10/24
- la publication en date du :
22/10/24

Etaient absents :

M. Yves PIGRENET, Mme Michèle TABAROT, Mme Muriel DI BARI, M. Bernard ALEND, Mme Michèle ALMES, M. Didier CARRETERO, Mme Monique GARRIOU, M. Bruno PEBEYRE, Mme Florence ROMIUM, M. Jacques NESA, Mme Véronique VOULLEMIER, M. Marc OCCELLI, Mme Stéphanie DONNET ANDRIVON
M. Franck GALBERT
Mme Françoise DUHALDE-GUIGNARD

Mme Sandrine BERGERE-MORANT a quitté la séance après l'approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 14/06/2024 et avant le vote de la question n° 1 en donnant pouvoir à Mme Françoise BRUNETEAUX.
Mme Odile GOUNY-DOZOL a quitté la séance après le vote de la question n° 1 en donnant pouvoir à M. Grégori BONETTO.

Hôtel de Ville, CS 50044, 06414 Cannes CEDEX

AR Prefecture

006-210600797-20250929-102-DE
Reçu le 03/10/2025

AR Prefecture

006-200039915-20250929-102-DE
Reçu le 22/10/2024

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU VENDREDI 11 OCTOBRE 2024

ORDRE DU JOUR N° 23

M. Jacques GAUTHIER a quitté la séance après le vote de la question n° 14 en donnant pouvoir à M. Thomas DE PARIENTE.
M. Nicolas GORJUX a quitté la séance après le vote de la question n° 20 en donnant pouvoir à Mme Joëlle ARINI.
M. Jean-Michel ARNAUD a quitté la séance après le vote de la question n° 22 en donnant pouvoir à M. Gilles CIMA.
M. Frank CHIKLI a quitté la séance après le vote de la question n° 26 en donnant pouvoir à Mme Charlotte CLUET.

Le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire du 14/06/2024 est approuvé à l'unanimité.

Les listes des délibérations communautaires du Bureau ainsi que celle des décisions communautaires prises en application des articles L. 5211-10 et L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales sont communiquées aux élus.

La liste des marchés publics et avenants à la suite de la délibération n° 7 du 17 juillet 2020 et en application des articles L. 5211-2 et L. 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales est communiquée aux élus.

En application des articles L. 5211-1 et L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. Grégori BONETTO est désigné comme secrétaire de séance.

Au cours de la séance, le Conseil Communautaire s'est prononcé sur l'affaire suivante :

Monsieur David LISNARD, Président, donne la parole à Monsieur Sébastien LEROY, rapporteur.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), notamment l'article L. 5216-5 ;

VU le Code de l'Urbanisme, plus particulièrement les articles L. 103-2 à L. 103-7 et R. 311-1 ;

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale ;

VU la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales ;

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (Loi NOTRe) ;

VU l'arrêté préfectoral du 23 avril 2013 portant création de la Communauté d'Agglomération des Pays de Lérins au 1^{er} janvier 2014, regroupant les Communes de Cannes, Le Cannet, Mandelieu-La Napoule, Mougins et Théoule-sur-Mer, modifié par arrêtés préfectoraux des 27 mai 2016, 23 décembre 2016, 28 décembre 2018, 24 décembre 2019 et 1^{er} juin 2021 portant notamment transfert de nouvelles compétences ;

VU les nouveaux statuts de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° 2 du 26 septembre 2016 portant mise en œuvre des dispositions de la loi NOTRe concernant le transfert des compétences obligatoires exercées de plein droit par les Communautés d'agglomération au 1^{er} janvier 2017 ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 précitée, la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) exerce de plein droit, depuis le 1^{er} janvier 2017, aux lieu et place de ses Communes membres, les compétences mentionnées à l'article L. 5216-5 I du Code Général des Collectivités Territoriales (C.G.C.T.), notamment la compétence « développement économique » ;

CONSIDERANT que, dans le cadre de cette compétence, la Communauté d'agglomération a défini une stratégie de développement économique qui repose sur la structuration et la valorisation de filières d'excellence dont fait partie le nautisme ;

CONSIDERANT que l'étude préalable sur la réalisation d'une zone d'activité dédiée au nautisme a conclu à la faisabilité technique et financière de l'opération sur la Commune de Mandelieu-La Napoule, en précisant notamment le positionnement économique tel que présenté dans le document joint en annexe de la présente délibération ;

CONSIDERANT que cette étude préalable a permis de confirmer les besoins en locaux des entreprises de ce secteur d'activité, avec une surface de plancher minimale de 40 000 m² sur la zone découpée en espaces compris entre 50 et 5 000 m², permettant l'accueil de 500 emplois ;

AR Prefecture

006-210600797-20250929-102-DE
Reçu le 03/10/2025

AR Prefecture

006-200039915-20250929-102-DE
Reçu le 22/10/2024

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU VENDREDI 11 OCTOBRE 2024

ORDRE DU JOUR N° 23

CONSIDERANT que le pôle d'activité dédiée au nautisme permettra de créer un espace consacré principalement à la formation et à l'innovation ;

CONSIDERANT que ce pôle se veut exemplaire pour la construction de ses bâtiments, le respect des espaces naturels, les modes de transports à mobilité douce et la consommation des flux ;

CONSIDERANT que la C.A.C.P.L. et la Commune de Mandelieu-La Napoule souhaitent privilégier une intégration paysagère et environnementale remarquable du site et qu'à ce titre, il est proposé d'étendre le périmètre de la Zone d'Activité Concertée (ZAC) envisagée à la zone naturelle contigüe sur la partie Nord, tel que défini en annexe de la présente délibération, afin que sa préservation et sa mise en valeur fassent partie intégrante du projet ;

CONSIDERANT que la mise en valeur de ladite zone naturelle a pour objectif de sanctuariser ce vaste espace de 6,9 hectares et de le valoriser en le connectant aux berges de la Siagne déjà aménagées ;

CONSIDERANT que, pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement, il est important de se doter des outils d'urbanisme opérationnel adéquats, qui apportent toutes les garanties juridiques, techniques et financières pour réaliser l'opération ;

CONSIDERANT que dans ce cadre, il est envisagé de créer une ZAC d'une superficie totale de 14,35 hectares ;

CONSIDERANT que les objectifs principaux d'aménagement de la zone d'activité liée au nautisme sont de :

- Accueillir des formations en lien avec le monde du nautisme afin de favoriser, au sein d'un cluster dédié, la « fertilisation croisée » entre le monde de la recherche et de la formation et les acteurs économiques du secteur ;
- Réaliser un bassin technique connecté à la mer via la Siagne pour offrir aux entreprises locales une possibilité d'intervenir sur les bateaux et tester leurs innovations dans des conditions réelles de navigation ;
- Réaliser une aire de carénage permettant aux entreprises locales d'intervenir sur les bateaux à proximité de leur local ;
- Développer une offre d'accueil pour des entreprises travaillant dans le domaine du nautisme, et plus particulièrement en matière de « bateaux du futur », d'hybridation des moteurs, d'innovation et d'ingénierie en termes de pratiques nautiques et de systèmes de guidages ;
- Intégrer le projet dans son environnement et réhabiliter la zone naturelle contigüe à la future zone d'activité ;

CONSIDERANT que l'opération d'aménagement envisagée, mise en œuvre sous forme d'une ZAC, doit faire l'objet, en application de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme susvisé, d'une concertation préalable ;

CONSIDERANT que, conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme précité, il est nécessaire de préciser les objectifs poursuivis et, dans le cadre de la mise en œuvre de la procédure, les modalités de ladite concertation préalable ;

CONSIDERANT que cette démarche de concertation préalable a pour but d'associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les entreprises, les propriétaires riverains, les associations locales et toutes autres personnes publiques et privées concernées pour permettre une co-construction du projet ;

CONSIDERANT que, pour répondre aux objectifs de la concertation préalable évoqués ci-dessus, il est proposé de mettre en œuvre, *a minima*, les dispositions suivantes :

- La création d'une page dédiée sur le site internet de la Communauté d'agglomération et de la Commune de Mandelieu-La Napoule pour la présentation du projet et de la démarche ;
- La présentation du projet dans le journal communal ;
- L'organisation d'une réunion publique ;

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU VENDREDI 11 OCTOBRE 2024

QUESTION (SUITE) N° 23

- La réalisation de documents de présentation du projet et de son évolution, type livret 4 pages et affiches sur panneau au format A0 ;
- La mise en place d'un registre en Mairie de Mandelieu-La Napoule durant toute la durée de la concertation pour recueillir les avis des personnes intéressées ;
- La création d'une adresse électronique dédiée au projet permettant aux personnes intéressées de donner leur avis ;

CONSIDERANT qu'il est prévu une durée de concertation minimum de six mois ;

En conséquence, le Conseil Communautaire est appelé à :

- APPROUVER que la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins (C.A.C.P.L.) soit à l'initiative d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la création d'une zone d'activité dédiée au nautisme, selon le périmètre d'étude annexé à la présente délibération, représentant une superficie totale de 14,35 hectares ;
- APPROUVER les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation préalable à mener dans le cadre du projet de ZAC pour la création d'une zone d'activité du nautisme, tels que présentés dans la présente délibération, conformément aux dispositions de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme ;
- AUTORISER M. le Président, ou le Vice-président délégué au Développement Economique, à l'Emploi, à la Formation et au Développement des Pôles d'Excellence, à mener toutes les démarches nécessaires à la réalisation de ladite concertation préalable, ainsi que toutes autres démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- AUTORISER M. le Président, ou le Vice-président délégué au Développement Economique, à l'Emploi, à la Formation et au Développement des Pôles d'Excellence, à signer tous les actes et documents à intervenir en exécution de la présente délibération.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Communautaire adopte à l'unanimité des membres présents et représentés.

Ainsi fait et délibéré le jour, mois et an susdits (suivent les signatures).

Pour extrait conforme,
Pour le Président et par délégation,Le Premier Vice-président délégué
au Développement Economique, à l'Emploi, à la
Formation et au Développement des Pôles
d'Excellence
Sébastien LEROY

Annexe 2 Supports de concertation



PÔLE D'EXCELLENCE DU NAUTISME

Localisation du projet

Dans le cadre de sa compétence développement économique, la communauté d'agglomération Cannes Pays de Lérins a défini une stratégie de développement qui repose sur la structuration et la valorisation de ses filières d'excellence, dont fait partie le nautisme.

En partenariat avec la commune de Mandelieu-La Napoule, la CACPL a donc décidé la réalisation d'un pôle d'excellence du nautisme.

Le projet se situe sur la commune de Mandelieu-La Napoule, en partie Est du territoire communal, entre la rivière Siagne à l'Ouest et l'aéroport de Cannes-Mandelieu à l'Est.



Un secteur adapté à la réalisation d'une telle zone

La zone d'étude est une zone relativement plane à une altitude d'environ 3-4 m, dans des alluvions de fonds de vallées. Elle est inscrite dans le SCOT Ouest, en tant que site de projet économique «Pôle d'excellence du Nautisme».

Un projet qui s'appuie sur les richesses du site :

- La proximité des cours d'eau, notamment la Siagne, un atout pour le nautisme, avec la nécessaire prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation.
- La présence d'une zone humide et d'enjeux écologiques à valoriser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- Un projet qui s'intègre dans le paysage, en cohérence avec la valorisation des berges de la Siagne déjà réalisée par la commune.
- Un site qui bénéficie déjà d'infrastructures de transport et de déplacement doux, connectés au chemin Levassor, accès principal du site.





PÔLE D'EXCELLENCE DU NAUTISME

Le projet de pôle d'excellence du nautisme à Mandelieu-La Napoule a pour objectif de soutenir le développement de la filière d'excellence que constitue le nautisme, et d'en faire une vitrine pour le territoire autour de composantes majeures : la formation, l'innovation, le développement des nouvelles motorisations plus respectueuses de l'environnement et les services et nouvelles activités de loisirs.

Ainsi, le concept de fertilisation croisée est l'un des grands objectifs du projet, pour créer, au sein d'un cluster dédié, des relations privilégiées entre formation, recherche et acteurs économiques du monde du nautisme.

Le projet comprend :

- Une zone aménageable d'environ 7,35 ha intégrant :
 - Une aire de carénage et un bassin technique à flot accessible depuis la Siagne, pour offrir aux entreprises locales une possibilité d'intervenir sur les bateaux et de les tester.
 - Plusieurs lots construits à usage d'activités, pour des entreprises travaillant dans le domaine du nautisme, et plus particulièrement en matière d'innovation.
 - Des voies d'accès et de dessertes.
- Une zone verte d'environ 7 ha faisant l'objet d'une gestion écologique, pour améliorer ses fonctionnalités.

Ce pôle d'excellence se veut exemplaire pour :

- la qualité architecturale de ses bâtiments, leur intégration paysagère et les perceptions du site depuis les deux côtés de la Siagne,
- la qualité des matériaux de construction employés,
- le respect des espaces naturels,
- l'utilisation des énergies renouvelables.

CHIFFRES CLÉS

- Surface de l'opération : 14,35 ha
- Nombre d'emplacements créés : environ 500
- Surface de plancher : environ 40 000 m²
- Nombre de places de l'aire de carénage : environ 40
- Taille des bateaux accueillis : de 8 à 18 m



PÔLE D'EXCELLENCE DU NAUTISME



Un aménagement sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

La ZAC est une opération d'urbanisme d'initiative et d'intérêts publics ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. La procédure de ZAC est généralement utilisée pour des opérations d'envergure et d'une certaine complexité.

Pourquoi une ZAC ?

La procédure de ZAC permet de :

- maîtriser l'aménagement du secteur sans pour autant en assurer l'entière maîtrise foncière,
- déterminer la programmation du projet,
- contrôler la cohérence de l'ensemble de l'aménagement entre équipements publics et conception architecturale des bâtiments privés,
- planifier l'aménagement d'un site occupé par plusieurs propriétaires,
- assurer le financement optimal des équipements et réseaux nécessaires au fonctionnement de la zone en limitant les dépenses publiques.

C'est la procédure d'aménagement qui répond le mieux à la prise en compte des enjeux du projet.

Comment la mettre en place ?

La mise en place d'une ZAC nécessite une concertation publique préalable.

À la suite de la concertation, un dossier de création doit être réalisé et approuvé. Il comprend :

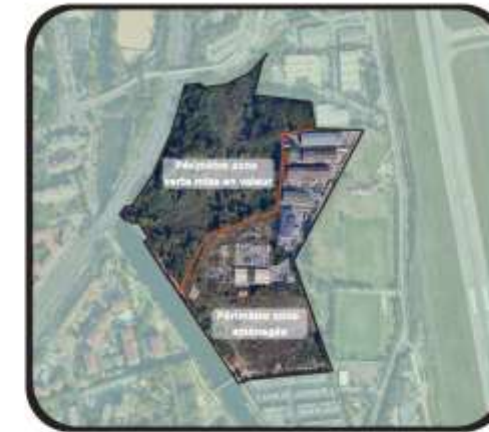
- Un rapport de présentation justifiant l'opération,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC,
- Une étude d'impact.

Par la suite, un dossier de réalisation sera approuvé avec notamment les projets de programme des équipements publics et de programme global des constructions.

Le périmètre proposé

Le périmètre proposé s'étend sur environ 14,35 ha dont environ 50 % (7 ha) pour la zone verte mise en valeur et 50% (7,35 ha) pour la zone aménagée.

Ce périmètre de ZAC pourra être étendu en fonction des besoins et des discussions avec les parties prenantes du projet.



Participez

La procédure de création de la ZAC fait l'objet d'une concertation préalable conformément aux exigences de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, à laquelle vous pouvez participer en posant vos questions et en nous faisant part de vos remarques sur l'adresse suivante : zac.nautisme@cannespaysdelerins.fr ou sur les registres papier mis à disposition, en mairie de Mandelieu-La Napoule.



Annexe 4 Photos réunion publique

