



**Concession des plages naturelles
Demande de renouvellement**

-

Commune de Mandelieu-La Napoule

NOTICE ARCHITECTURALE

SOMMAIRE

1 – Note préliminaire	3
2 – Localisation	4
2.1 Deux lots balnéaires sur les plages de la Siagne	4
2.2 Un lot balnéaire sur la plage de la Rague	5
2.3 Concernant la plage de Fon Marina	5
3 – Implantations et plans de masse	6
3.1 Plages de la Siagne	6
3.2 Plage de la Rague	8
3.3 Plages de Fon Marina	9
3.4 Surfaces maximales consacrées au platelage	10
3.4.1 Lot balnéaire n°1 des plages de la Siagne	10
3.4.2 Lot balnéaire n°2 des plages de la Siagne	10
3.4.3 Lot balnéaire de la plage de la Rague	11
3.4.4 Lot balnéaire de la plage de Fon Marina	11
4 – Principes d’aménagement des surfaces démontables des lots balnéaires	12
4.1 Structure – matériaux – équipements	12
4.1.1 Eléments démontables	12
4.1.2 Matériaux	12
4.1.3 Equipements divers	12
4.1.4 Terrasses	13
4.1.5 Toitures.....	13
4.2 Végétations	14
4.3 Coloris	14
4.4 Signalétique	15
4.5 Mobilier extérieur	15
4.5.1 Paravents de séparation	15
4.5.2 Tables, chaises, tabourets, fauteuils, etc.	16
4.5.3 Mobiliers des bains de soleil	17
4.6 Eclairage	17
4.7 Toit terrasse : (si le lot est concerné).....	18
5 – Insertion dans le site et coupes	19
5.1 Lot n°1 – Plages de la Siagne	19
5.2 Lot n°2 – Plages de la Siagne	20
5.3 Plage de la Rague	21
6 – Engagement des futurs sous-concessionnaires	22

1 – Note préliminaire

Par arrêté du 30 Novembre 2010, la concession des plages naturelles de Mandelieu-La Napoule a été attribuée à la Commune, pour une durée de douze ans à compter du 1^{er} Janvier 2011. L'actuelle concession arrive à échéance le 31 Décembre 2022.

La présente notice architecturale est jointe au dossier de demande de renouvellement des plages naturelles de la commune de Mandelieu-La Napoule afin de permettre d'apprécier le respect du caractère du site et du paysage littoral, ainsi que l'absence d'atteinte aux milieux naturels des futurs lots de plage.

En application des dispositions des articles R.2124-13 et suivants du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CGPPP), relatifs aux concessions de plages, les établissements balnéaires doivent être démontables, et ne peuvent être exploités sur une durée excédant douze ans.

La commune de Mandelieu-La Napoule, classée station de tourisme par décret du 6 Janvier 2015, a sollicité auprès des services de l'Etat un agrément, valable pour la durée de la concession, pour autoriser le maintien en place, au-delà de la période d'exploitation définie dans la concession, des établissements de plage démontables remplissant les conditions énumérées à l'article R.2124-19 du même code.

La présente notice architecturale a pour but de donner un cadre général et une ligne de conduite à respecter dans le cadre du dépôt des permis de construire précaires à venir, sans empêcher pour autant la personnalisation de chaque établissement.

Il est en effet précisé que les insertions sur sites présentées au point 5 ne constituent que des exemples de projections, qui ne lieront en aucun cas les futurs candidats.

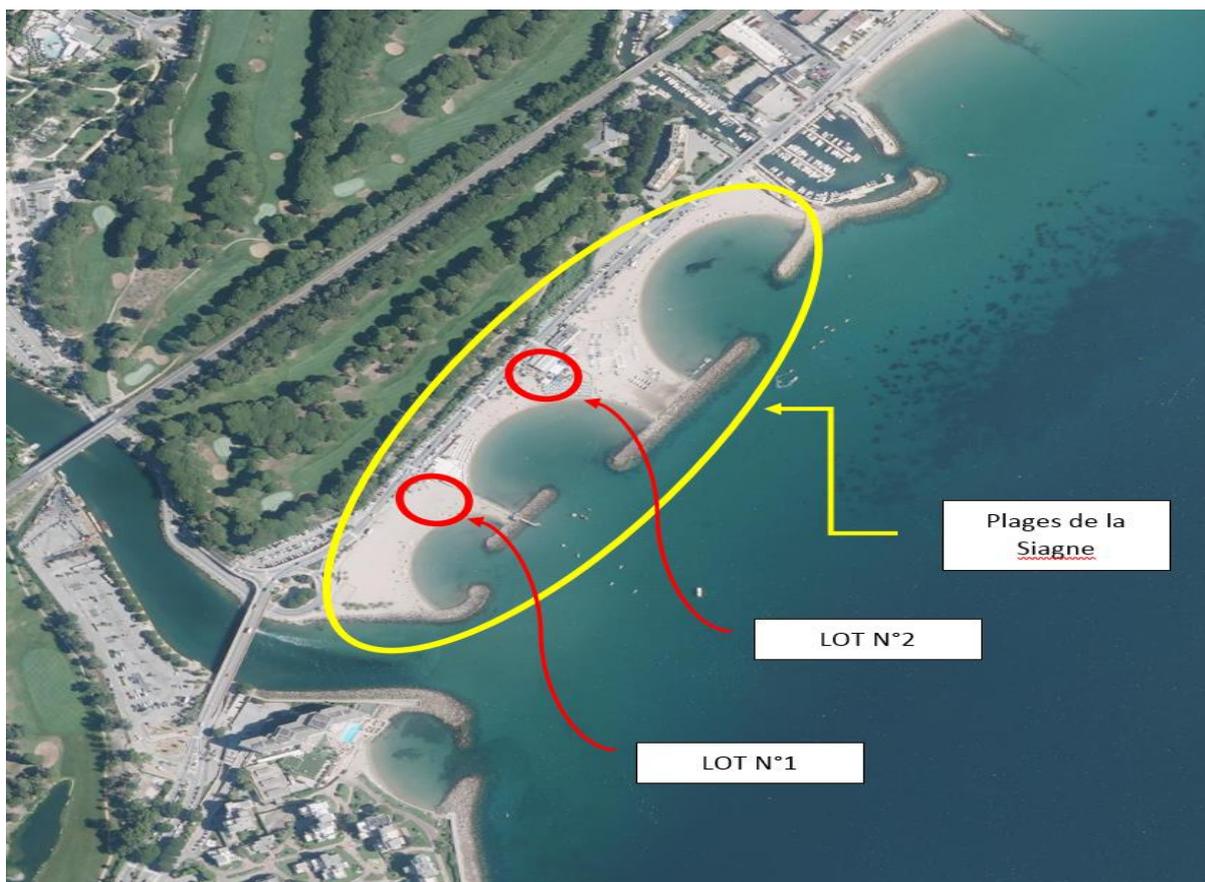
Ces derniers seront toutefois tenus de respecter :

- **Les principes d'aménagement des surfaces démontables, tels que détaillés au point 4 (*notamment en terme de hauteur afin de conserver une ligne d'horizon sur la mer, et de camouflage des cheminées afin de conserver une intégration paysagère*),**
- **Ainsi que les volumes maximums qui seront le cas échéant autorisés dans le cadre de la concession des plages à venir.**

2 – Localisation

Dans la continuité de l'actuelle concession des plages naturelles, la Commune projette trois lots balnéaires dédiés aux baignades et à l'activité annexe de restauration.

2.1 Deux lots balnéaires sur les plages de la Siagne



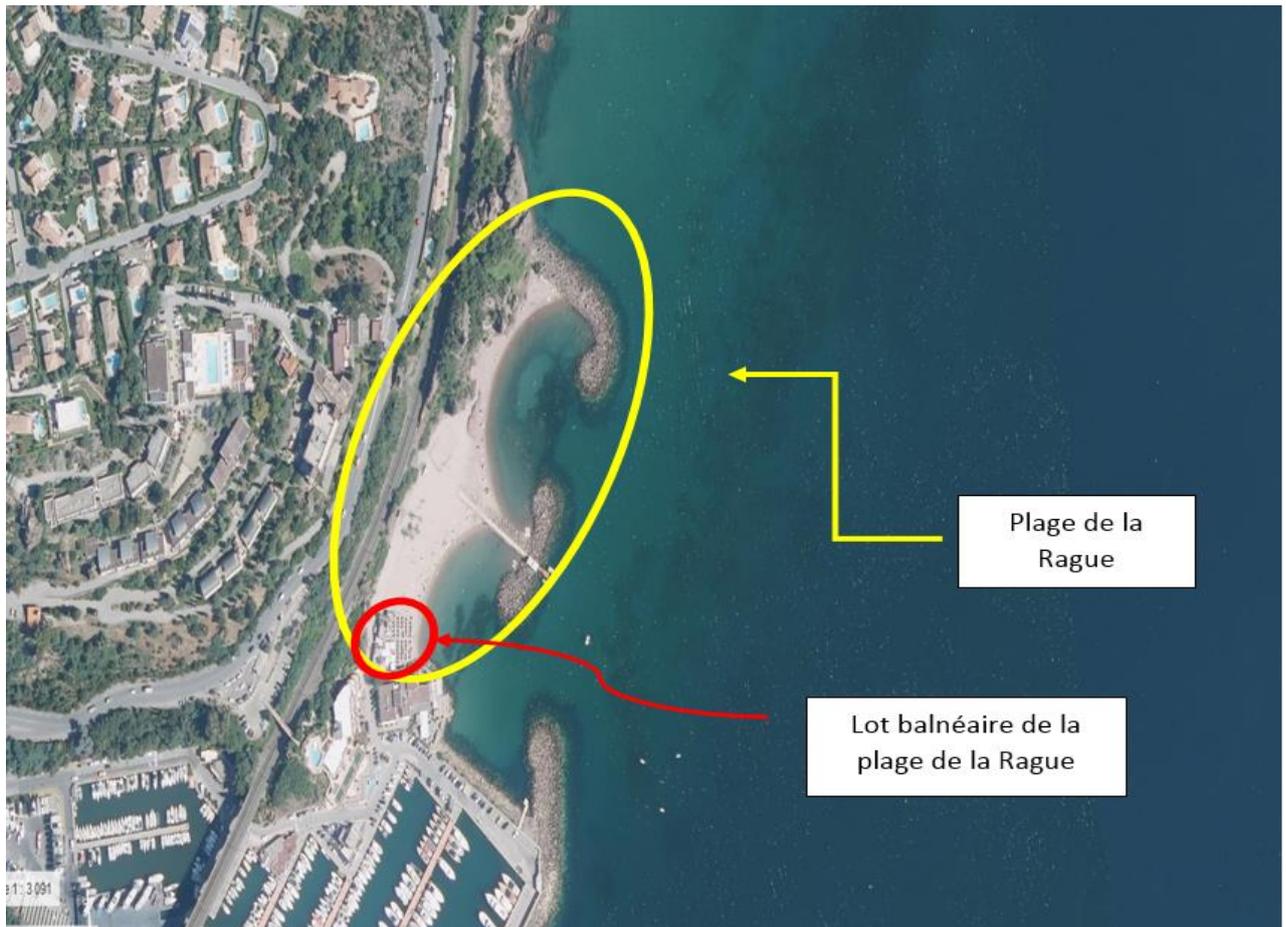
Le lot balnéaire n°2 figurera à l'emplacement de l'actuel lot dans le cadre de la prochaine concession.

Toutefois, le lot balnéaire n°1 des plages de la Siagne, qui figure actuellement sur l'alvéole centrale des Sables d'Or (photo satellite ci-dessus), fera l'objet d'un déplacement légèrement à l'Ouest, sur l'alvéole de Robinson (cercle rouge matérialisé sur le plan).

Le lot n°1 figurera ainsi à l'emplacement de l'actuel poste de secours en dur, lequel fera l'objet d'une démolition à l'issue de l'année 2022.

Un nouveau poste de secours, en démontable, figurera, dès l'année 2023, en lieu et place de l'actuel lot n°1, sur l'alvéole des Sables d'Or (*voir plan de masse à l'échelle 1/500 projeté ci-après*).

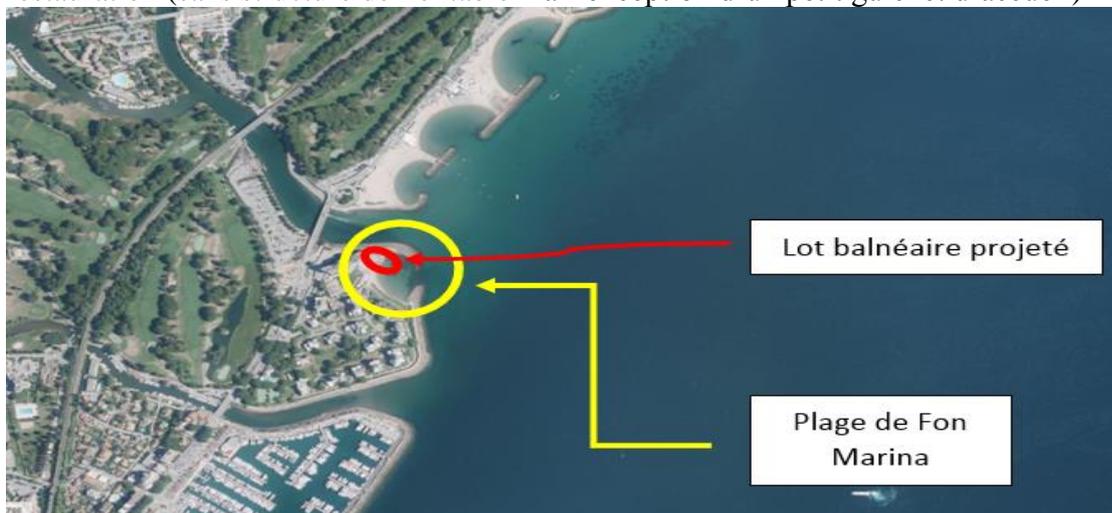
2.2 Un lot balnéaire sur la plage de la Rague



L'emplacement du lot balnéaire actuel de la plage de la Rague sera maintenu.

2.3 Concernant la plage de Fon Marina

Il est également précisé que la Commune projette de créer un petit lot balnéaire sur la plage de Fon Marina, mais uniquement dédié à un service de bains de mer, sans activité annexe de restauration (sans structure démontable – à l'exception d'un petit guichet d'accueil)

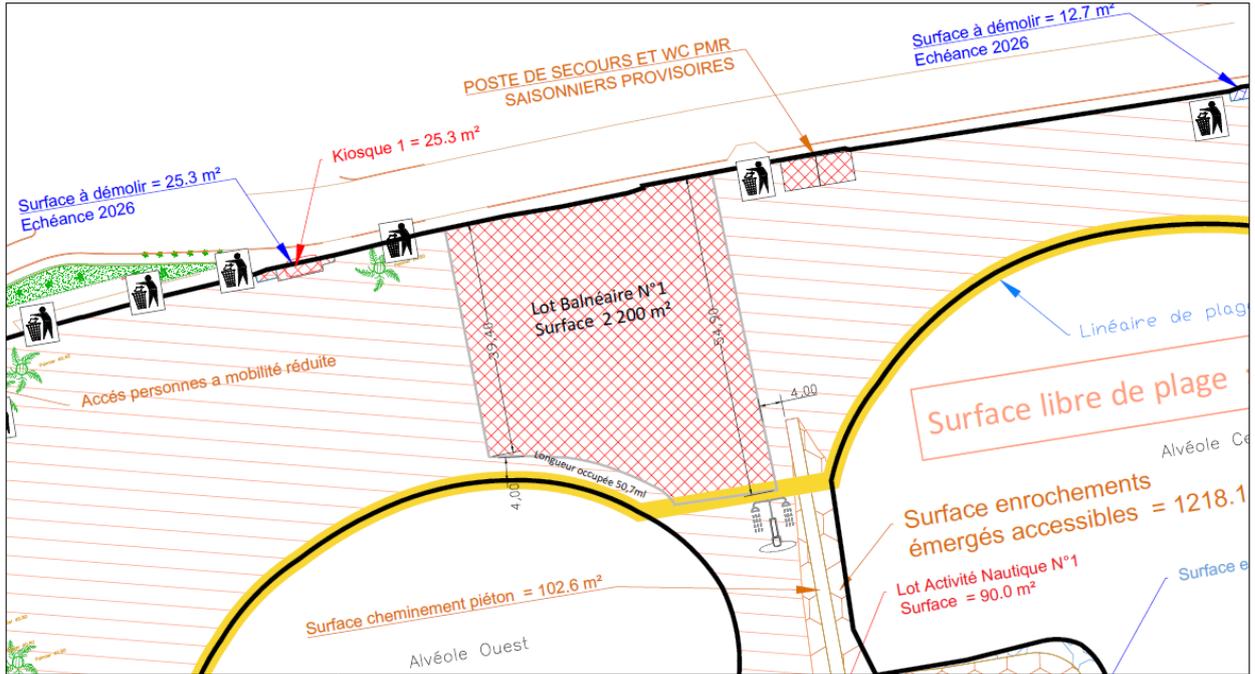


3 – Implantations et plans de masse

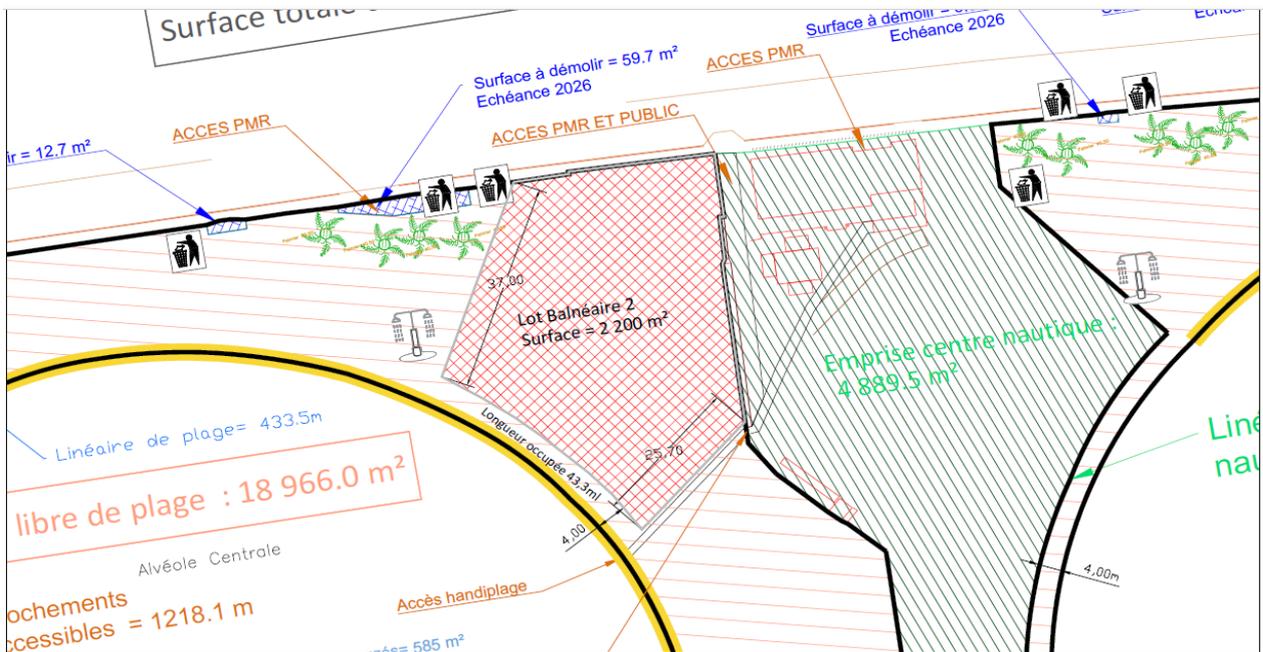
Il est rappelé que les plages naturelles doivent être libres de toute occupation sur 80 % de leur surface totale.

3.1 Plages de la Siagne

Type D'activité	N° de lot	Longueur en ml	Surface en m ²
Plage publique	/	641,7	26.376,5
Lot d'activité nautique Saisonnier	LOT 1	8	90
Lot d'activité nautique Saisonnier	LOT 2	5	60
Lot de plage sous-traitée Saisonnier	LOT 1	50,7	2.200
Lot de plage sous traitée Saisonnier	LOT 2	43,3	2.200
KIOSQUE 1	La Palmeraie	NC	25,3
KIOSQUE 2	Les Sables d'or	NC	44,2
KIOSQUE 3	Les Dauphins	NC	34,6
TERRAIN DE BEACH VOLLEY (Accès à tout public)	/	NC	247,1
Plage libre Circulation publique et PMR		83,33 %	81,42 %



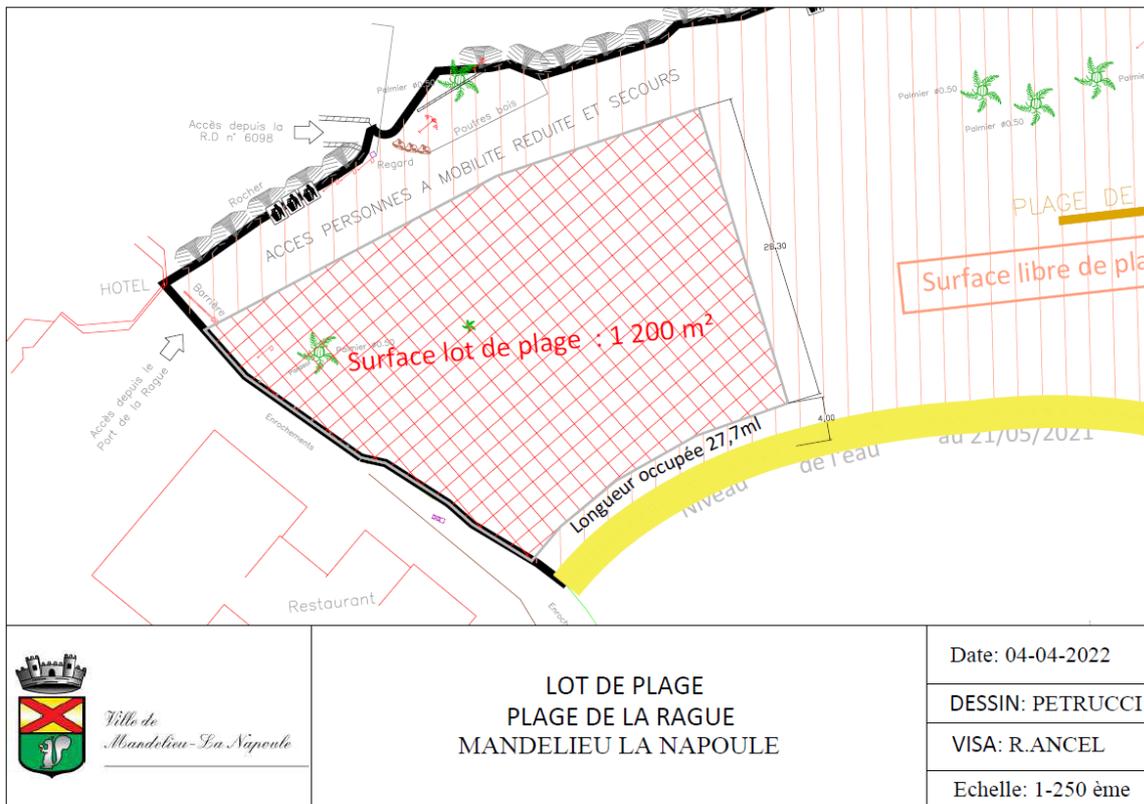
 <p>Ville de Mandelieu-La Napoule</p>	<p>LOT DE PLAGE N°1 PLAGE DE LA SIAGNE MANDELIEU LA NAPOULE</p>	Date: 04-04-2022
		DESSIN: PETRUCCI
		VISA: R.ANCEL
		Echelle: 1-500 ème



 <p>Ville de Mandelieu-La Napoule</p>	<p>LOT DE PLAGE N°2 PLAGE DE LA SIAGNE MANDELIEU LA NAPOULE</p>	Date: 04-04-2022
		DESSIN: PETRUCCI
		VISA: R.ANCEL
		Echelle: 1-500 ème

3.2 Plage de la Rague

Type D'activité	N° de lot	Longueur en ml	Surface en m ²
Plage publique		233,7	8.106,3
Lot d'activité nautique Saisonnier		4,3	38
Lot de plage sous traitée Saisonnier		27,7	1.200
TERRAIN DE BEACH VOLLEY (Accès à tout public)		NC	241,2
Plage libre Circulation publique et PMR		86,31%	81,75 %



Ville de
Mandelieu-La Napoule

LOT DE PLAGE
PLAGE DE LA RAGUE
MANDELIEU LA NAPOULE

Date: 04-04-2022

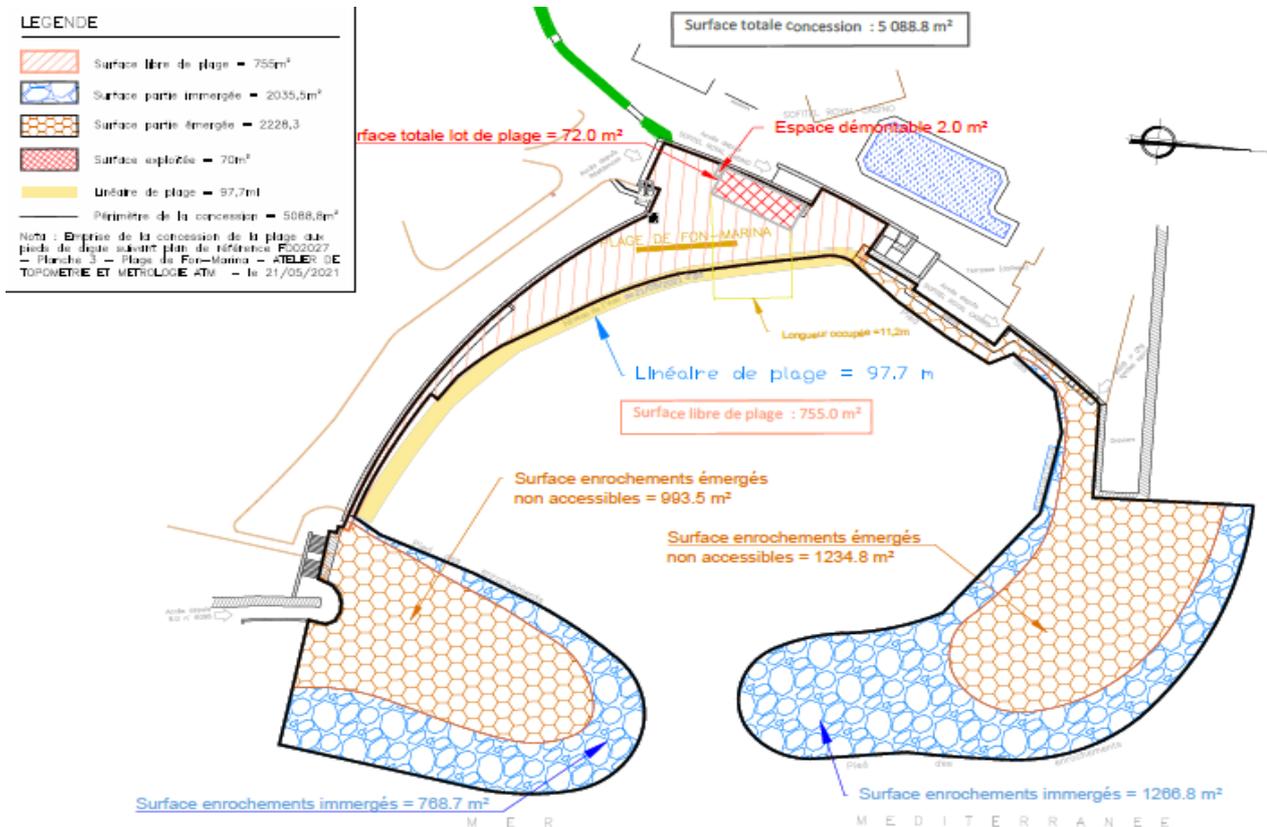
DESSIN: PETRUCCI

VISA: R.ANCEL

Echelle: 1-250 ème

3.3 Plages de Fon Marina

Type D'activité	N° de lot	Longueur en ml	Surface en m ²
Plage publique		97,7	825
Lot de plage sous-traitée		11,46	72
Plage publique Circulation publique et PMR		88,54 %	91,29 %



Les plages du Château et de la Raguette ne comportent, pour leur part, aucune activité restreignant 100 % de plage libre.

Il est précisé que pour l'ensemble des lots balnéaires, la Commune n'entend pas imposer aux futurs candidats une position prédéterminée pour les installations démontables et les terrasses de restauration.

Il appartiendra à chacun de proposer un projet créatif à la Commune, dans le strict respect des principes d'aménagements des surfaces démontables ci-après indiquées au point 4.

3.4 Superficies maximales consacrées au platelage

3.4.1 Lot balnéaire n°1 des plages de la Siagne

La superficie globale de 2.200 m² maximum pourra comprendre, au maximum :

- Un module bâti de 300 m² maximum pouvant être affecté à la cuisine, au stockage et à la salle de restauration collective ;
- Un module terrasse simple, de 580 m² maximum comportant un plancher, pouvant être ombragé par des parasols, des toiles tendues et/ou une pergola ;

De sorte que la surface dédiée aux bains de mers représente 1.320 m² au minimum, soit 60 % du lot.

Le lot 1 pourra accueillir, sur le module bâti, un toit terrasse de 150 m² maximum sous réserve des conditions suivantes, outre le respect des principes d'aménagements du toit terrasse rappelés au point 4.7 :

- *Accessibilité de ce toit terrasse aux personnes à mobilités réduites, si le sous-concessionnaire en a règlementairement l'obligation,*
- *Aucune structure lourde ne devra être présente sur le toit (pergola, véranda, etc.), ou légère occultant la vue, de sorte à permettre uniquement l'insertion d'une simple terrasse en continuité de la promenade du bord de mer,*
- *Le toit devra être constamment entretenu, et intégré dans l'environnement (camouflage des cheminées, etc.)*
- *Cet aménagement ne devra en aucun cas rendre plus difficile les opérations de démontage hivernal. Il devra être facilement démontable, tout comme le bâti.*
- *Le sous-concessionnaire devra veiller à ce que le toit-terrasse ne soit accessible qu'aux clients du restaurant et par voie de conséquence, être fermé à tout public en dehors de ses horaires d'ouverture.*
- *Il ne pourra y avoir aucune emprise sur la voie publique pour accéder au toit-terrasse. Le sous-concessionnaire devra prévoir l'accès au toit-terrasse au sein même de son lot.*

3.4.2 Lot balnéaire n°2 des plages de la Siagne

La superficie globale de 2.200 m² maximum pourra comprendre, au maximum :

- Un module bâti de 300 m² maximum pouvant être affecté à la cuisine, au stockage et à la salle de restauration collective ;
- Un module terrasse simple, de 580 m² maximum comportant un plancher, pouvant être ombragé par des parasols, des toiles tendues et/ou une pergola ;

De sorte que la surface dédiée aux bains de mers représente 1.320 m² au minimum, soit 60 % du lot.

3.4.3 Lot balnéaire de la plage de la Rague

La superficie globale de 1.200 m² maximum pourra comprendre, au maximum :

- Un module bâti de 240 m² maximum pouvant être affecté à la cuisine, au stockage et à la salle de restauration collective ;
- Un module terrasse simple, de 240 m² maximum comportant un plancher, pouvant être ombragé par des parasols, des toiles tendues et/ou une pergola ;

De sorte que la surface dédiée aux bains de mers représente 720 m² au minimum, soit 60 % du lot.

3.4.4 Lot balnéaire de la plage de Fon Marina

La superficie globale de 72 m² maximum pourra comprendre :

- Un point d'accueil dédié à la clientèle de 2 m²
- Une surface dédiée au bains de mer de 70 m², soit 97,22 % du lot.

L'activité annexe de restauration ne sera pas permise.

4 – Principes d'aménagement des surfaces démontables des lots balnéaires

Les principes, ci-après exposés, ont pour but de donner un cadre général et des principes d'aménagement à respecter dans le cadre de la consultation relative aux lots balnéaires sur les plages de la Commune, sans empêcher pour autant la personnalisation de chaque établissement.

4.1 Structure – matériaux – équipements

4.1.1 Eléments démontables

Il est rappelé que les éléments devront être démontables et posés à même le sol (aucune dalle béton ne sera autorisée). Les éléments seront posés à même le sable préalablement nivelé.

Le restaurant devra présenter :

- une hauteur maximale hors œuvre nette de 3,00 m,
- une hauteur minimale hors œuvre nette de 2,70 m.

Il est précisé que l'orientation de la Commune sera portée sur une hauteur la moins élevée possible, afin de préserver une ligne d'horizon de visibilité de la mer depuis la voie publique.

4.1.2 Matériaux

Les matériaux devront être nobles, recyclables en fin de contrat, et présenter un aspect naturel :

- Bois : Teck, bois naturel, essence de pin ou chêne, bois flotté
- Parement de pierre,
- Menuiserie en aluminium,
- Résine,
- Verre,
- etc. (*liste non exhaustive*).

Les matériaux traditionnellement employés dans la construction (ciment, pierre, béton, tuiles, plâtre, carrelage) sont interdits en raison de leur difficile mise en œuvre dans une construction réversible et démontable.

Les matériaux plastiques et le PVC (hors raccordements aux réseaux) sont interdits, notamment du fait de leur forte émission de polluants du fait de la chaleur et de leur mauvaise résistance aux UV.

4.1.3 Equipements divers

Les équipements divers, de type locaux techniques, climatisations, poubelles, casiers, vestiaires, etc. ne devront en aucun cas être visibles depuis l'extérieur, et devront se situer à l'intérieur du restaurant.

4.1.4 Terrasses

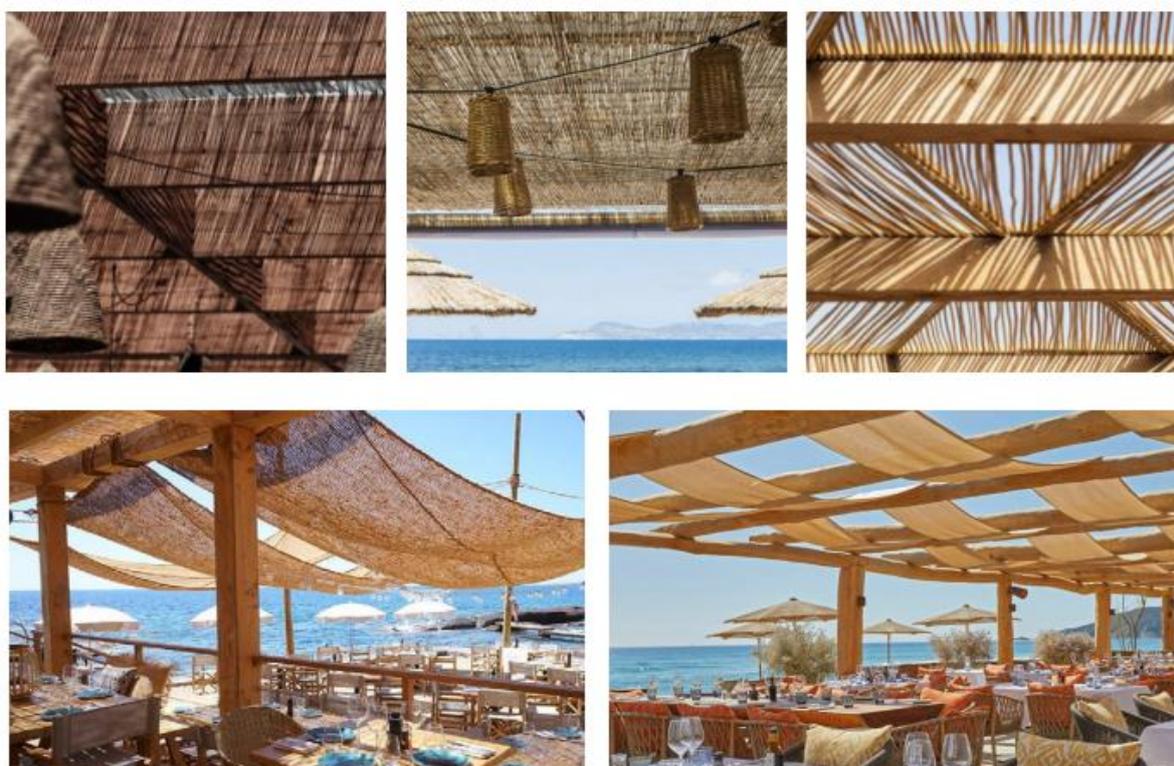
Les terrasses devront rester ouvertes et ne comporter aucune baie vitrée, rideau ou autre type de claustra, de façon à maintenir la ligne d'horizon.

Les structures de la terrasse couverte seront d'une seule teinte correspondant au coloris retenu par la Commune. Les ombrages de terrasse pourront être réalisés par un système de pergolas bois ou de voilage respectant le coloris retenu par la Commune.

Les éléments d'ombrage devront être de qualité, résistants, et durables.

Matériaux à privilégier : bois, canisses, ganivelles, sagne, paille de riz, bambou ; toile tendue ou fibre de coco.

Sur la terrasse non couverte, l'ombrage en période chaude ne pourra être réalisé qu'avec des parasols ou toiles tendues sans remplissage vertical et en préservant le champ visuel.



Source : Guide de recommandations CAUE de l'Hérault juin 2021

En outre, le candidat devra présenter dans son offre la protection mise en place en cas de submersion de la terrasse.

4.1.5 Toitures

Afin d'assurer une bonne intégration dans le paysage, les toitures devront être plates ou à un seul pan en pente douce.

Elles devront être harmonieuses avec l'ensemble des façades de la structure démontable, tant en terme de matériaux que de couleurs, et devront être entretenues régulièrement.

Les cheminées devront être camouflés de façon à être intégrés dans l'environnement.

4.2 Végétations

Les plantes méditerranéennes sont à privilégier par les candidats (adaptées à l'ensoleillement et à la sécheresse).

Exemple : famille des cactées, yuccas, etc.

Des végétaux en pot (couvre-sols, petits massifs, petits arbustes) devront être installés sur les terrasses et assurer la fonction de décor et d'image sans porter atteinte à la survie des arbres).

Les plantes artificielles sont interdites.

Il en va de même pour la plantation d'arbres sur le lot concédé.

Les façades pourront être végétalisées.

4.3 Coloris

Le candidat proposera un coloris dans son offre, étant précisé que le coloris ne sera pas pris en compte dans la notation. En effet, ce dernier fera l'objet d'une décision unilatérale de la Commune, qui s'imposera au futur sous-concessionnaire retenu à l'issue de cette procédure.

De manière globale, les teintes devront s'inspirer de celles prédominantes dans le contexte immédiat du site d'implantation. Les teintes fluorescentes, criardes, les peintures réfléchissantes ou réverbérantes sont proscrites.

Les teintes ocres, sable, allant du clair aux tonalités plus chaudes, sont les plus adaptées. Elles peuvent être tranchées par des teintes s'inspirant des éléments naturels, comme l'eau, le ciel, les végétaux, etc.

Les coloris choisis par la Commune devront être appliqués également aux mobiliers et éléments de décoration (tissu des parasols, transats, coussins, etc.).

Les coloris souhaités sont les suivants :

Teintes inspirées aux sables



Teintes inspirées aux roches



Teintes inspirées à la végétation



Teintes inspirées au ciel et à l'eau



4.4 Signalétique

Les éléments supportant la signalétique devront respecter les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité. Le dessin des enseignes devra être soigné avec un graphisme élégant. La couleur de l'enseigne sera choisie par la Commune.

Les enseignes devront être apposées sur la façade, et l'écriture contenue dans un module.
Les lettres devront être en relief, et rétroéclairées.

Les dimensions devront impérativement respecter les dispositions de l'article R.581-63 du code de l'environnement, en terme de superficie, ainsi que les dispositions du règlement local de publicité de la Commune.

Dans tous les cas, elles ne devront pas dépasser 100cm de hauteur.

Les enseignes ne devront pas déborder du bâtiment verticalement et horizontalement.

Les signalétiques hautes ne seront pas rigides mais par voilage maintenu et orientable. Les dimensions du voilage ne devront pas dépasser 70cm de largeur et 330 cm de hauteur.

Le mat ne devra pas dépasser 5 m de hauteur par rapport au niveau du sable.

Il ne sera autorisé qu'une seule signalétique haute pour la sous-concession.

4.5 Mobilier extérieur

Les mobiliers seront choisis dans la teinte de l'échéancier, que ce soit pour le bois, les toiles ou tout autre matériaux. Il en sera de même pour les matelas et parasols.

Les mobiliers devront être uniformes.

Les parasols ne devront en aucun cas être publicitaires.

4.5.1 Paravents de séparation

L'établissement pourra disposer des paravents de séparation en toile tendue, en bois, ou bien en corde, **n'excédant pas 1m de haut.**

Exemples :





Source : Guide de recommandations CAUE de l'Hérault juin 2021

4.5.2 Tables, chaises, tabourets, fauteuils, etc.

Les mobiliers et accessoires devront être issus d'une gamme qualitative, possiblement vertueuse (recyclable, réemploi ou économie circulaire possible), durable, résistants et adaptés à un usage extérieur soumis à des contraintes fortes. Leur disposition se fera strictement à l'intérieur du lot balnéaire, ne devra pas contrarier la fluidité des déplacements et devra conforter la vocation publique des concessions et leur accessibilité pour tous.

Le mobilier des terrasses pourra être composé de chaises, tabourets, blancs, fauteuils, tables ou guéridons, porte-menus.

Les matériaux des mobiliers à privilégier sont les matériaux naturels, le bois, le métal, l'osier, la toile (coton ou acrylique pour les matelas). Les revêtements et protections en PVC sont interdits.



Exemples d'éléments de mobilier de l'espace affecté à la restauration (tables, chaises, luminaires). Les ombrières en jute, en canisse ou en lame de toiles suspendues deviennent des éléments du mobilier.

Source : Guide de recommandations CAUE de l'Hérault juin 2021

4.5.3 Mobiliers des bains de soleil

Le mobilier des bains de soleil pourra être composé de chaises longues, transats, matelas, tables basses, parasols.

L'ensemble des mobiliers devra participer d'une même ambiance et d'une même palette chromatique, inspirée de celle déclinée par l'établissement dans son aspect extérieur. Une harmonie d'ensemble dans leurs formes, leurs teintes et leurs matériaux devra être recherchée.

Les mobiliers en plastique sont formellement interdits.



Le dessin et la couleur des parasols, transats, fauteuils... contribuent à la fois à la définition de l'image de l'établissement et à son intégration dans le site.

Source : Guide de recommandations CAUE de l'Hérault juin 2021

4.6 Eclairage

L'éclairage devra être strictement limité à l'emprise de la sous-concession. La projection de lumière vers l'extérieur de cette emprise est interdite, de même que les écrans géants et video-projections.

L'éclairage des terrasses devra contribuer à créer une ambiance sobre et intimiste, à base de lumière tamisée.



Exemples d'ambiances nocturnes recherchées.

Source : Guide de recommandations CAUE de l'Hérault juin 2021

4.7 Toit terrasse : (si le lot est concerné)

L'aménagement du toit terrasse devra permettre le maintien de la ligne d'horizon.

Ainsi, aucune structure lourde ne devra être présente sur le toit (pergola, véranda, etc.), ou légère occultant la vue, de sorte à permettre uniquement l'insertion d'une simple terrasse en continuité de la promenade du bord de mer.

Les cheminées et autres équipements devront être camouflés de façon à être intégrés dans l'environnement.

Concernant les garde-corps pour la sécurité, ceux-ci seront :

- Soit vitrés et transparents pour garder la ligne d'horizon,
- Soit constitués de câbles en inox ou de cordes.

Mobilier : tables, canapés, chaises basses et fauteuils.

Les parasols sont interdits, sauf autorisation exceptionnelle délivrée par la Commune (fortes chaleurs, canicules, etc.).

Des plantes naturelles devront y figurer, selon les caractéristiques définies au point 2.

5 – Insertion dans le site et coupes

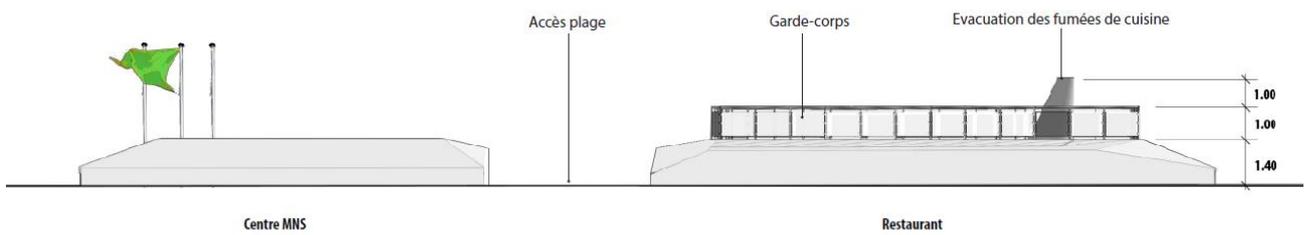
5.1 Lot n°1 – Plages de la Siagne

LES RESTAURANTS

LOT 1 - VUES DE FACE DE LA PROMENADE



En isolé

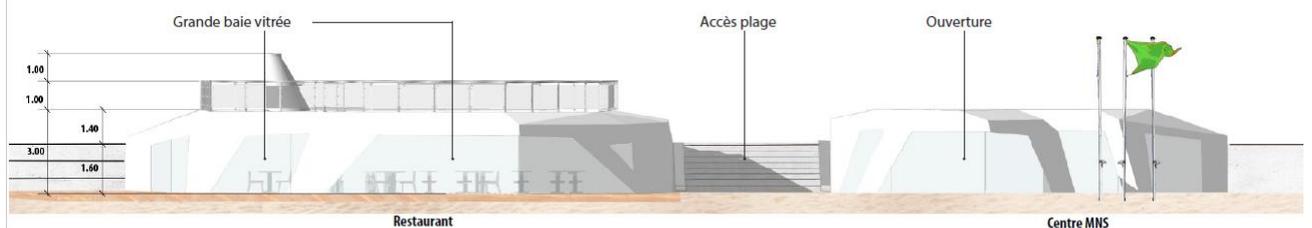


LES RESTAURANTS

LOT 1 - VUES DE FACE DE LA MER



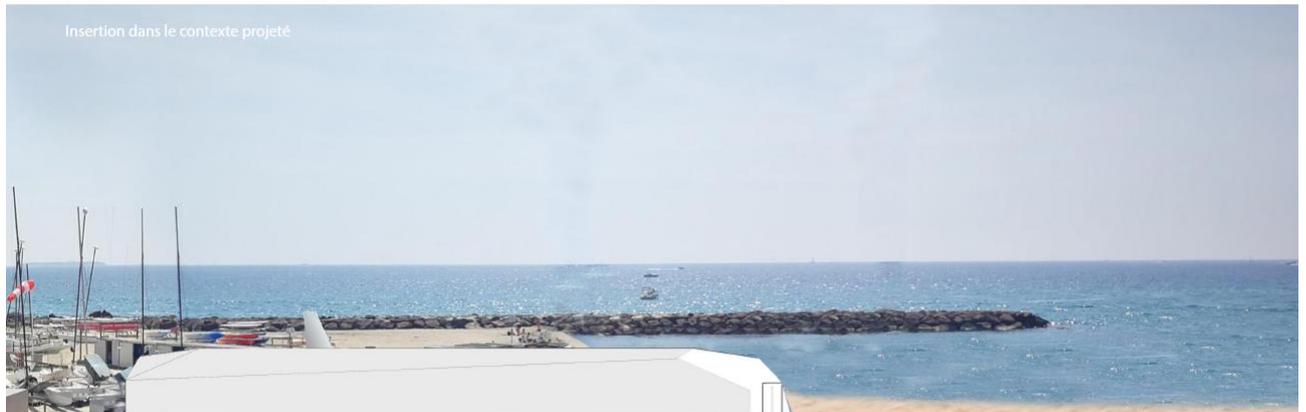
En isolé



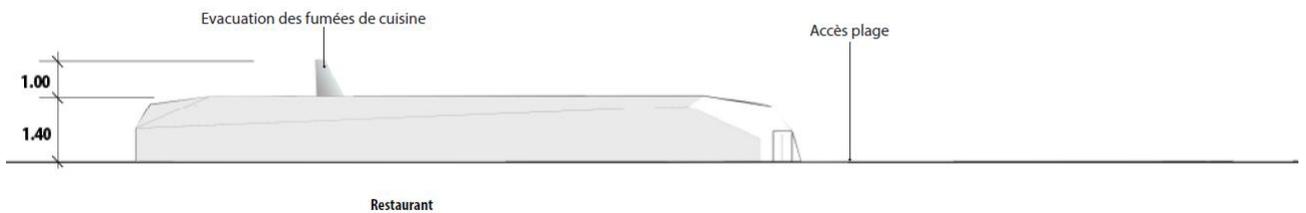
5.2 Lot n°2 – Plages de la Siagne

LES RESTAURANTS

LOT 2 - VUES DE FACE VERS LA MER

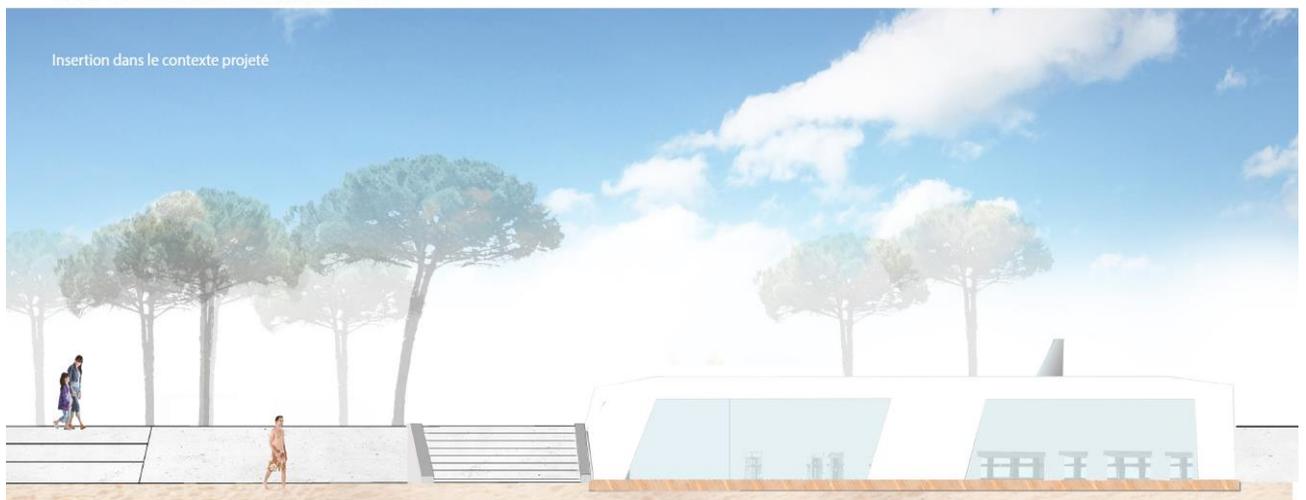


En isolé

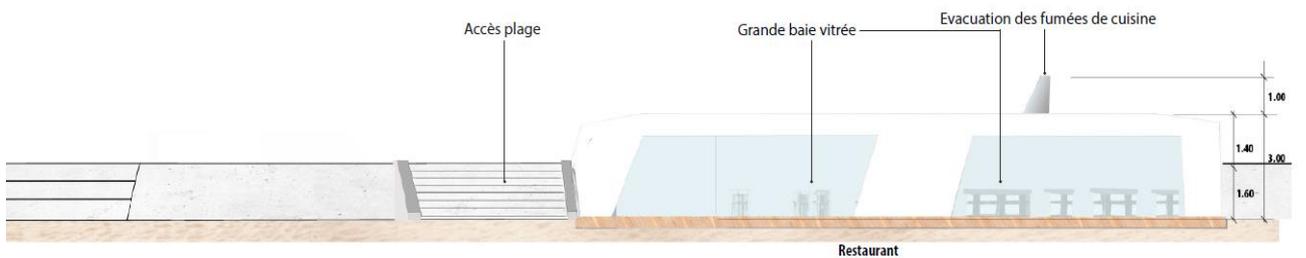


LES RESTAURANTS

LOT 2 - VUES DE FACE VERS LA PROMENADE



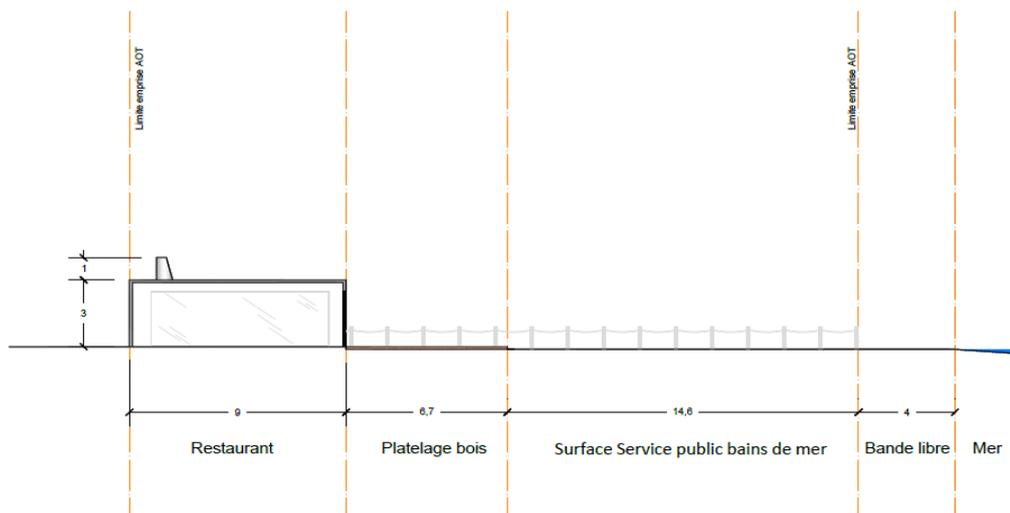
En isolé



5.3 Plage de la Rague



Coupe transversale A-A



6 – Engagement des futurs sous-concessionnaires

Les sous-concessionnaires sont réputés avoir pris connaissance du site et de toutes les contraintes afférentes au site, son environnement, l'importance et la nature des travaux à effectuer, les contraintes d'approvisionnement, les avoisinants, contraintes météorologiques, etc. et devront en tenir compte lors de leur exploitation.

Les sous-concessionnaires ne pourront, en aucun cas, se prévaloir postérieurement à la remise de leur offre d'une connaissance insuffisante du site.

Les sous-concessionnaires devront tenir compte, dans leur offre, de tous les investissements et travaux d'entretien découlant implicitement de l'exploitation de leur concession sur toute leur durée.